Vorabausgabe für die Vertreterversammlung
am 22. September 2026

B&S

2025
Geschäftsbericht

Vorwort

**Liebe Vertreterinnen und Vertreter,
liebe Mitglieder,
sehr geehrte Geschäftspartnerinnen
und Geschäftspartner,**

eine Richtkrone ist weit mehr als ein Zeichen für den Abschluss eines Bauabschnitts. Sie steht für Dank, Anerkennung und den Wunsch, dass Menschen dort viele Jahrzehnte ein gutes Zuhause finden. Und Sie erinnert daran, dass Neues immer dort entsteht, wo Menschen zusammen etwas bewegen.

Bewegt haben wir auch im Berichtsjahr 2025 vieles. Neue Gebäude für unsere Mitglieder wurden auf den Weg gebracht und die umfassende Erneuerung unseres Wohnungsbestandes vorangetrieben. Wir haben Wohnstandards verbessert, unseren Bestand konsequent auf die Anforderungen des Klimaschutzes ausgerichtet und unsere Dienstleistungen für Sie als Mitglieder weiterentwickelt.

Vieles gab es im Jahr 2025 zu richten. Dafür sind wir allen dankbar, die diesen Weg mit Engagement, Vertrauen und Unterstützung begleitet haben. Ihnen gilt unser herzlicher Dank.

Freundliche Grüße

Dirk Hensiek
Vorstandsvorsitzender

Einziehen.
Ankommen.
Wohlfühlen.

Inhalt

7 Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG:

7 Organe der Genossenschaft

10 Bericht des Vorstandes

27 Bericht des Aufsichtsrates

28 Bilanz zum 31. Dezember 2025

30 Gewinn- und Verlustrechnung

31 Anhang

39 B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH:

39 Organe der Gesellschaft

40 Bericht der Geschäftsführung

44 Bilanz zum 31. Dezember 2025

46 Gewinn- und Verlustrechnung

48 Anhang

54 Bericht des Aufsichtsrates

Willkommen.
B&S

Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Dirk Hensiek
hauptamtlich, Vorsitzender
Cornelia Schöder
nebenamtlich
Volker Berger
nebenamtlich

Aufsichtsrat

Jürgen Müller (Vorsitzender)
Rüdiger Meier (Stellv. Vorsitzender)
Julia Wegelei
Gabriele Cox
Pia Gröne
Andreas Kämmerling
Peter Koschmieder
Horst Prüßmeier
Ulrich Rolfsmeyer bis 10.12.2025
Susanne Rutenkröger

Gegenstand des Unternehmens

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG mit dem Sitz in Bünde ist ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft und wurde 1937 gegründet.

Genossenschaftsregister: AG Bad Oeynhausen GenR 131
Zahl der Mitglieder: 1.979 Mitglieder mit 15.509 Anteilen
Geschäftsguthaben: 2.578 TEur

Beteiligungen

Alleingesellschafterin der B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH

Mitgliedschaften

- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. Berlin
- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln (DESWOS)
- Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e.V.
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe
- Marketinginitiative der Wohnungsgenossenschaften Deutschland e.V.
- Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e.V.
- Initiative Wirtschaftsstandort Kreis Herford e.V.
- IHK Ostwestfalen zu Bielefeld
- Touristikgemeinschaft Wittekindsland e.V.
- Förderverein Bundesstiftung Baukultur e.V., Berlin
- Friedensfördernde Energie-Genossenschaft Herford eG

Vertreterversammlung

Am 24.Juni 2025 fand die nach dem Genossenschaftsgesetz erforderliche ordentliche Vertreterversammlung statt. Sie verabschiedete einstimmig den Jahresabschluss vom 31. Dezember 2024 und genehmigte den Gewinnverwendungsvorschlag. Dem Vorstand und Aufsichtsrat wurden einstimmig Entlastung erteilt.

Mitglieder der Vertreterversammlung 2021 bis 2025

Bünde
Inga Eicker
Jens Knauer
Waldemar Lexy
Annette Rutenkröger
Gabriele Klein
Horst Beck
Helena Cramer
Udo Kepurra
Monika Tiemann
Viktor Reichert
Waltraud Behrens
Manfred Giesen
Elke Steffen
Catharina Ybema
Hans-Guenter Nagel
Michael Wißkamp
Jasmin Brocki

Kirchlengern
Fred Eikoetter
Werner Helmke
Heide Günnemann
Andreas Weichelt
Helene Friesen
Reinhard Blase

Hiddenhausen
Gisela Maergner
Stefanie Schulte
Ilka Langrock
Hans-Dieter Hackel
Doris Kugler
Carola Zielke

Enger
Thomas Meyer
Gerhard Marquardt
Klaus Korfsmeier
Dieter Koch
Hans-Joachim Jeswein
Manfred Koch

Rödinghausen
Wolfgang Berner
Reinhard Uthoff
Bettina Schaffert

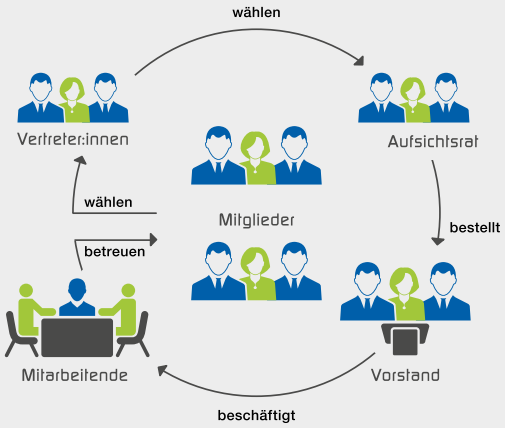
Spenge
Heinz Kunze
Eva-Maria Brickmann
Wadim Milke
Erich Heine

Vlotho
Jochen Zülka
Michael Felix

Löhne
Horst Gröning
Gabriele Minden
Andreas Wessel
Christa Kehrle
Sandra Dell
Sarah-Kristin Hägerbäumer
Wilhelm Rosemeier

Herford
Jakob Janzen
Sabine Vogel

Aufbau unserer Genossenschaft



Vertreterwahl 2025

Nach dem Genossenschaftsgesetz, der Satzung und der Wahlordnung der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG waren im Geschäftsjahr die Vertreterinnen und Vertreter zur Vertreterversammlung sowie die Ersatzvertreterinnen und -vertreter neu zu wählen. Die Wahl fand am 10. April 2025 statt. Der Termin der Vertreterversammlung am 24. Juni 2025 markierte das Ende der bisherigen und der Beginn der neuen Amtszeit.

Mitglieder der Vertreterversammlung 2025 bis 2030

Bünde
Susanne Keller
Waldemar Lexy
Frank Posdziech
Waltraud Behrens
Christian Holtmann
Viktor Reichert
Horst Beck
Gertrud Spreen
Michael Wißkamp
Lisa Marie Holtmann
Maria Fleschner
Udo Kepurra
Jens Knauer
Judith Geilenkothen
Elke Steffen
Jonas Rieck
Dennis Viegas
Charlotte Weigelt
Sascha Drees

Kirchlengern
Fred Eikötter
Werner Helmke
Sascha Restemeier
Nicole Wallmann
Kimberly Thönißen

Hiddenhausen
Doris Kugler
Carola Zielke
Stefanie Schulte
Ilka Langrock
Monika Edith Kadenbach

Enger
Manfred Koch
Thomas Meyer
Ingrid Thalmann
Klaus Korfsmeier
Andreas Dix
Frank-Peter Hebel

Rödinghausen
Melanie Landwehr
Wolfgang Berner
Reinhard Uthoff

Spenge
Adam Pieschek
Heinz Kunze
Erich Heine

Vlotho
Julia Schuler
Denny Liebich

Löhne
Gabriele Minden
Jennifer Deppe
Andreas Wessel
Horst Gröning
Tina Kleinert
Bettina Schulz
Luca Schiewer

Herford
Sabine Vogel
Horst Hagemeier

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragenem Aufschwung

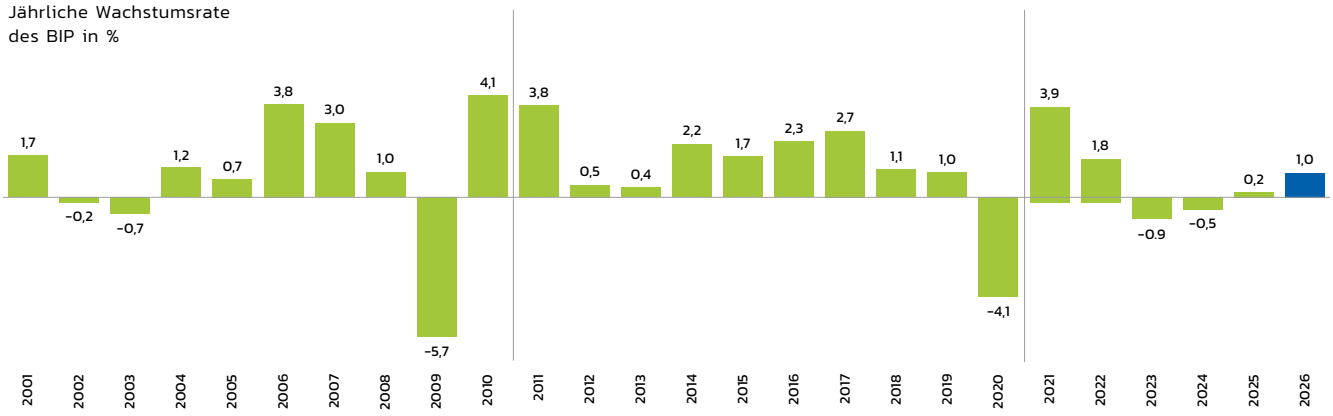
Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Demgegenüber gaben die Exporte erneut nach. Die Exportwirtschaft sah sich heftigem Gegenwind ausgesetzt durch die höheren US-Zölle, die Euro-Aufwertung und die stärkere Konkurrenz aus China. Zudem hielt die Investitionsschwäche an. Sowohl in Ausrüstungen als auch Bauten wurde weniger investiert als im Vorjahr. Insgesamt wird Deutschland mit einem BIP-Wachstum von 0,2 % im Jahr 2025 den Prognosen nach im internationalen Vergleich erneut im Schlussfeld liegen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 1,4 % für die 27 EU-Mitgliedstaaten. Insbesondere in Süd- und Osteuropa zeichnen sich teils kräftige Zuwächse gegenüber dem Jahr 2024 ab. So prognostiziert die Europäische Kommission für Polen und Spanien eine Zunahme des preisbereinigten BIP von 3,2 % beziehungsweise 2,9 %. In Frankreich (+0,7 %) und in Italien (+0,4 %) entwickelte sich die Wirtschaftsleistung dagegen nur wenig besser als in Deutschland. Ein geringeres Wachstum als in Deutschland prognostiziert die Europäische Kommission nur für Finnland (+0,1 %). Außerhalb von Europa wuchs das preisbereinigte BIP laut Prognose in den USA um 1,8 % und in der Volksrepublik China um 4,8 % gegenüber dem Vorjahr.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1991–2026



Quelle: Statistisches Bundesamt. VGR. 2026 Schätzung als Mittel der Prognosen führender deutscher Wirtschaftsforschungsinstitute

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für das laufende Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,6 % bis 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %

Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würde die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Zudem setzt eine nachhaltige Trendwende voraus, dass in den kommenden zwei Jahren private Investitionen wieder deutlich zunehmen, Produktivitätsfortschritte realisiert werden und die Transformation der Wirtschaft in zentralen Bereichen vorankommt. Andernfalls besteht das Risiko, dass die konjunkturelle Dynamik nach Auslaufen der staatlichen Impulse erneut abflacht.

Bruttowertschöpfung

Die Bruttowertschöpfung ging 2025, trotz steigendem Bruttoinlandsprodukt, insgesamt leicht zurück. Preisbereinigt lag sie 0,1 % niedriger als im Vorjahr. Die Bruttowertschöpfung misst den Wert aller Güter und Dienstleistungen, die in einer Volkswirtschaft hergestellt werden, abzüglich der Vorleistungen. Sie stellt damit den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert dar. Das Bruttoinlandsprodukt umfasst zusätzlich Steuern und Subventionen. So erklärt sich die unterschiedliche Entwicklungsrichtung beider volkswirtschaftlichen Aggregate im vergangenen Jahr.

In den unterschiedlichen Branchen entwickelte sich die Bruttowertschöpfung sehr differenziert. Für das Baugewerbe war 2025 erneut ein schwieriges Jahr. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank nochmals um 3,6 %, die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Anhaltend hohe Baupreise bremsten insbesondere den Wohnungsbau deutlich aus. Auch das Ausbaugewerbe musste erneut einen Rückschlag hinnehmen. Besser war die Lage im Tiefbau: Der Neubau und die Instandsetzung etwa von Straßen, Bahnstrecken oder Energienetzen sorgten dafür, dass das Vorjahresniveau leicht übertroffen werden konnte.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Milliarden EUR.

Langjähriger Anstieg der Erwerbstätigenzahl gestoppt, Zuwanderung sinkt

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 46,0 Millionen Menschen mit Arbeitsort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr ist der Wert nahezu unverändert. Mit Ausnahme

des Corona-Jahres 2020 war die Erwerbstätigenzahl seit 2006 durchgängig gewachsen. Allerdings hatte der Anstieg seit Anfang 2024 deutlich an Dynamik verloren. Im Jahr 2025 kam er nun zum Erliegen.

Wie bereits im Vorjahr stieg die Erwerbstätigenzahl im Jahr 2025 ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen (+0,5 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiten dort. Innerhalb der Dienstleistungsbereiche entwickelte sich die Beschäftigung allerdings sehr unterschiedlich: Einen erheblichen Zuwachs verzeichnete, wie in den Vorjahren, der große Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,7 %) und hierunter hauptsächlich das Gesundheitswesen. Zunahmen gab es auch bei den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (+1,5 %).

Im Verarbeitenden Gewerbe sank die Erwerbstätigenzahl um 2,2 %. In wichtigen Industriezweigen waren die Veränderungsraten nach derzeitigen Schätzungen noch deutlich negativer, so in der Automobilindustrie, in der Herstellung von Metallerzeugnissen und in der Herstellung von elektrischen Ausrüstungen. Das Baugewerbe verzeichnete einen Rückgang um 0,9 % gegenüber dem Vorjahr, der ohne den weiterhin wachsenden Tiefbau noch stärker ausgefallen wäre.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung 2025 jahresdurchschnittlich weiter deutlich gestiegen. Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 161.000 auf 2,9 Millionen Menschen. Die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent.

Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbpersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwarten das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.

Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2025 eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 270.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung unter dem Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2024.

In vielen Bereichen ist der Fachkräftemangel deutlich spürbar – besonders im Dienstleistungssektor. Dort ermittelte das ifo-Institut zuletzt bei 34 % der Unternehmen entsprechende Engpässe. Besonders groß ist der Bedarf in der Logistikbranche, wo über die Hälfte der Firmen (51 %) Schwierigkeiten bei der Fachkräftesuche angibt. In der Rechts- und Steuerberatung sowie der Wirtschaftsprüfung sind es sogar 73 %. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Inflation und Entwicklung der Baupreise

Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %. War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie in nominaler Rechnung in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt abnehmender Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

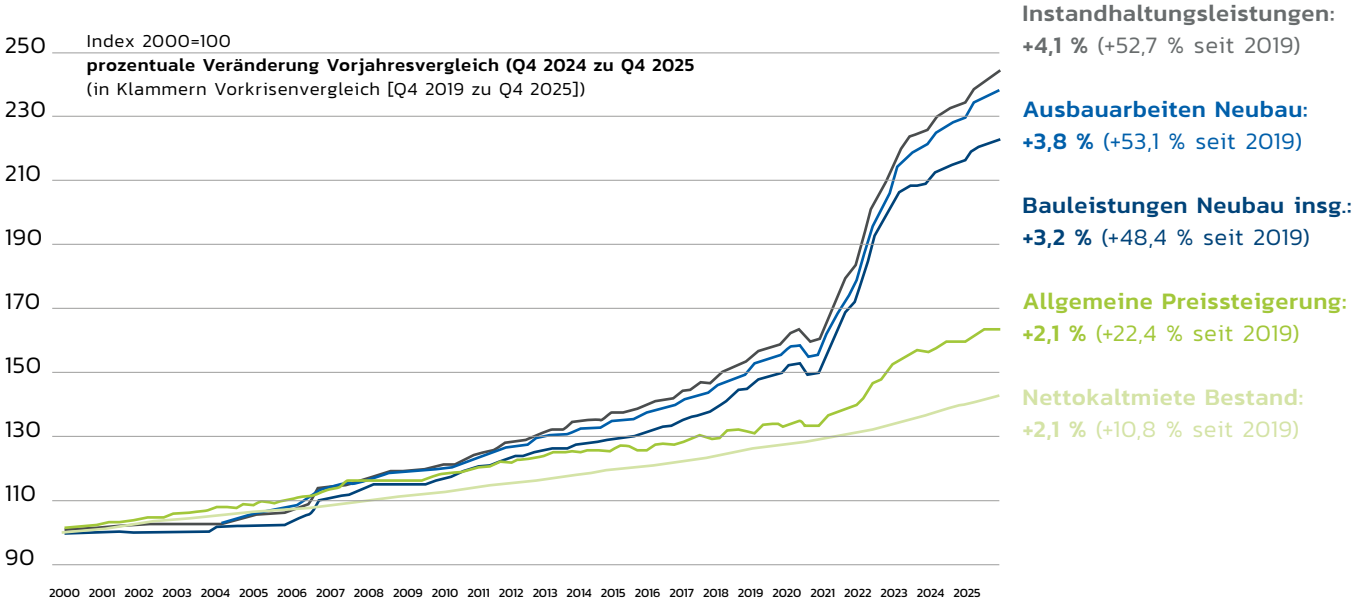
Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen sein (-14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, letzten Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %. Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Viele Vorhaben werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert, ein Teil findet in vermindertem Umfang statt.

Vor dem Hintergrund weiter hoher Wohnungsbedarfe und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die amtierende Bundesregierung schnell Maßnahmen für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.[5] Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich zu Inflation und Mieten

Indexwerte (2000=100), bis 4. Quartal 2025



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung, Umbasierung auf 1. Quartal 200=100.

wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen und bezahlbaren Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

(Quellenangabe: GdW Information 173, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026; hier auszugsweise und gekürzt dargestellt)

Mietpreisentwicklung in Nordrhein-Westfalen

Der Anstieg der Angebotsmietpreise in Nordrhein-Westfalen setzte sich auch im Jahr 2024 sowohl bei Bestands- als auch bei Neubauwohnungen fort. Gründe hierfür waren eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum und ein erneuter Rückgang der verfügbaren Angebote. Anstieg der Wiedervermietungs- und Neubaumieten hält an. Im Jahr 2024 lagen die mittleren Nettokaltmieten für Wiedervermietungsobjekte in Nordrhein-Westfalen bei 9,41 €/m2, was einem Anstieg von 5,5 Prozent beziehungsweise 0,49 €/m2 gegenüber dem Jahr 2023 entspricht. Damit setzte sich der Mietpreisanstieg mit unveränderter Dynamik fort. Bereits im Vorjahr waren die Mieten im Vergleich zum Jahr 2022 um 4,8 Prozent gestiegen. Auch im ersten Halbjahr 2025 setzte sich dieser Trend fort, die Mietpreise stiegen auf 9,84 €/m2 (+3% gegenüber dem Vorhalbjahr). Im Neubau stiegen die Angebotsmieten im Jahr 2024 auf 13,33 €/m² und damit um 5,8 Prozent beziehungsweise 0,73 €/m2. Im ersten Halbjahr 2025 haben sich die Neubaumieten im landesweiten Durchschnitt auf 13,77 €/m² erhöht. Das weiterhin steigende Niveau der Mietpreise im Jahr 2024 und im ersten Halbjahr 2025 zeigt die Fortführung der bereits in den beiden Vorjahren beobachteten Trends.

(Quellenangabe: NRW.Bank Wohnungsmarktbericht 2025)

Geschäftsentwicklung

Bestandsentwicklung

Die Genossenschaft verfügte zum Stichtag 31.12.2025 über den nachfolgenden eigenen Bestand:

	247	genossenschaftseigene Miethäuser (247 am 31.12.24)
mit	1.347	Wohnungen (1.347 am 31.12.24)
und	253	Garagen und Stellplätze (253 am 31.12.24)
und	10	gewerbliche Einheiten (10 am 31.12.24)
mit	**90.995** m²	Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen)

Der Bestand verteilt sich auf alle Städte und Gemeinden des Kreises Herford.

	Geschäftsjahr per 31.12.2025			Vorjahr per 31.12.2024		
Bestand	Wohneinheiten	Garagen/Stellplätze	Gewerbe	Wohneinheiten	Garagen/Stellplätze	Gewerbe
Bünde	482	129	6	482	129	6
Löhne	228	42	0	228	42	0
Enger	173	29	3	173	29	3
Spenge	77	0	1	77	0	1
Hiddenhausen	163	12	0	163	12	0
Kirchlengern	118	28	0	118	28	0
Rödinghausen	42	2	0	42	2	0
Vlotho	41	11	0	41	11	0
Herford	23	0	0	23	0	0
Summe	**1347**	**253**	**10**	**1347**	**253**	**10**

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr haben sich nicht ergeben. Eine Bestandsveränderung wird sich für das Geschäftsjahr 2026 mit Fertigstellung neuer Wohnanlagen und Abgang eines nicht mehr sanierungsfähigen Altbestandes ergeben. Saldiert wird eine Erhöhung des Bestandes um 29 Wohneinheiten erwartet.

Von den 1.347 Bestandswohnungen sind 535 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen der Preis- und Belegungsbindung für Mitglieder mit geringem bzw. mittlerem Einkommen. 812 Wohnungen sowie 10 gewerbliche Einheiten sind freifinanziert.

Die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Wohnungsgrößen stellte sich wie folgt dar:

	31.12.2025	31.12.2024
unter 60 m²	509	509
60 < 80 m²	625	625
80 < 100 m²	165	165
über 100 m²	48	48

Verwaltungsbetreuung

Die B&S eG war zum 31.12.2025 mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des Immobilienbestandes ihrer Tochter, der B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH und weiteren 42 Gebäuden (Vorjahr: 42) Dritter mit insgesamt 108 Wohnungen (Vorjahr: 108), 5 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 5) und 16 Garagen/Stellplätze (Vorjahr: 16) betraut.

Darüber hinaus war die B&S eG noch für 2 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 34 Teileigentumsanteilen, die sich mehrheitlich im Eigentum der B&S eG bzw. deren Tochter befinden, Verwalterin im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes. Die Sparte der Wohnungseigentumsverwaltung wurde mit dem Jahr 2025 aufgegeben. Die Erfüllung noch bis zum 31.12.2025 bestehender Verträge wurde durch Beauftragung eines wohnungswirtschaftlichen Partnerunternehmens sichergestellt.

Personal

Die B&S eG beschäftigte am 31. Dezember 2025:

1 Hauptamtliches Vorstandsmitglied
2 Nebenamtliche Vorstandsmitglieder
12 Kaufmännische Angestellte (davon 4 in Teilzeit)
4 Technische Angestellte
2 Auszubildende

Bestandserhaltung

Die Genossenschaft steht auch weiterhin vor der Herausforderung, in die Jahre gekommene Wohnungen bei Mieterwechsel in einen zeitgemäßen Zustand zu versetzen. Die vormals praktizierte Verfahrensweise, den Mitgliedern die Renovierung der Wohnungen vor Einzug ausschließlich selbst zu überlassen, wurde bereits zu Beginn des Jahres 2024 aufgegeben.

Auch neben den Instandhaltungsmaßnahmen für Wohnungen bei Mieterwechsel wurden erhebliche Erneuerungen erforderlich, um den genossenschaftlichen Zielen Rechnung zu tragen. Hierzu gehören sowohl die Umstellung von Heizungsanlagen auf regenerative Energieträger wie z.B. durch Installation von Luftwärmepumpen, als auch weitere größere Maßnahmen, die das Wohnumfeld deutlich verbessern, wie z.B. die Erneuerung von Außenanlagen. Hinzu kommt laufender Instandhaltungsaufwand für Reparaturen.

Insgesamt wurde nach Abzug von Versicherungserstattungen ein Betrag in Höhe von 1.885 TEur für die Instandhaltung des Immobilienbesitzes aufgewendet (Vorjahr 1.749 TEur).

Auch für die Folgejahre plant die Genossenschaft mit weiter steigenden jährlichen Instandhaltungsaufwendungen. Ursächlich ist zunächst das weiterhin anziehende Preisniveau für Bauleistungen. So sind Preisindizes für die Instandhaltung von Wohngebäuden auch Anfang 2026 gegenüber dem Vorjahr bereits um 3,3 % und für Schönheitsreparaturen um 4,0 % gestiegen. ***(Quelle: IT.NRW, Baupreise NRW).***

Gleichzeitig wird das Ziel verfolgt, neben umfassenden Sanierungsmaßnahmen im Bestand auch fortlaufend einzelne Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen, um zeitgemäße und zugleich klimagerechte Wohnstandards zu erhalten bzw. zu schaffen. Insbesondere der Austausch älterer, fossil betriebener Heizungsanlagen gegen effizientere und klimafreundlichere Heizsysteme wird hierbei einen Schwerpunkt im Rahmen der langfristigen Klimastrategie bilden.

↑ **Beispiel: Renovierte 2-Zimmer-Wohnung in Bünde-Holsen**

Modernisierung und Bestandserneuerung

Die Genossenschaft hat mit umfassenden Investitionen in die Modernisierung ihres Wohngebäudebestandes begonnen. Die objektbezogenen Sanierungsfahrpläne verfolgen unter Berücksichtigung der Klimaschutzziele eine ganzheitliche Strategie zur Verlängerung der Nutzungsdauer der Gebäude und zugleich deren Anpassung an fortschreitende technische, energetische und wohnungswirtschaftliche Anforderungen. Neben Konzepten, die in Einzelfällen umfassende Erneuerungen bis hin zu neubauähnlichen Standards vorsehen, liegt der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit insbesondere auf der gezielten Teilmodernisierung und schrittweisen Weiterentwicklung der Gebäude. Ziel ist hierbei eine wirtschaftlich sinnvolle und nachhaltige Verbesserung der Bestände und nicht ein Sanieren um des Sanierens willen.

Die Genossenschaft steht vor der Herausforderung, einerseits Klimaschutzziele und angemessene Wohnwertverbesserungen zu erreichen, andererseits aber die Nutzungsentgelte für ihre Mitglieder auf einem bezahlbaren Niveau zu halten. Voraussetzung sind hierfür Sanierungskonzepte mit Augenmaß und notwendigerweise auch öffentliche Fördermittel, um die weiterhin hohen Kosten nicht zuletzt infolge der Energiewende zumindest teilweise abzufedern. Gerade die Erneuerung von Heizungsanlagen im Rahmen von Sanierungskonzepten ist die zentrale Voraussetzung, um die langfristigen Ziele erreichen zu können, ohne zugleich die Mitglieder der Genossenschaft auf Dauer wirtschaftlich zu überfordern.

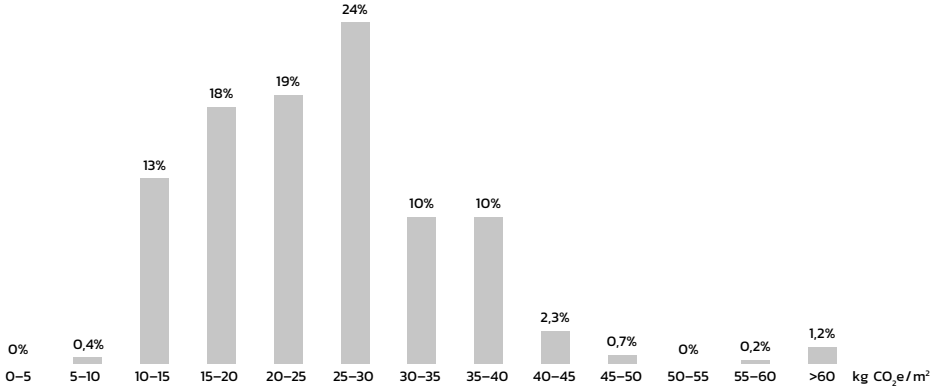
Die Gesamtinvestitionssumme für Modernisierungsmaßnahmen betrug im Berichtsjahr 392 TEur, mit der an zunächst 4 Häusern umfassende Maßnahmen, die sukzessiv in den kommenden Jahren fortgesetzt werden, begonnen wurden. Damit beginnt die Genossenschaft zugleich auch mit der Umsetzung eines Sanierungsfahrplans zur Erreichung der Klimaschutzziele bis 2045. Die Investitionen werden in kommenden Jahren sukzessiv und kontinuierlich fortgesetzt und in der Gesamthöhe deutlich steigen.

Erneuerung der Heizung: Einbau einer Wärmepumpe in der Weseler Straße in Bünde (19 Wohneinheiten)

Klimaschutz

Im Rahmen der Portfolioausrichtung sowie der langfristigen Modernisierungs- und Investitionsstrategie berücksichtigt die Genossenschaft die Klimaschutzziele der Jahre 2045/2050 unter Beachtung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Hierzu wurde die Analyse des Gebäudebestandes im Berichtsjahr auf Datenbasis des Jahres 2024 fortgeschrieben und wird in einen langfristigen Dekarbonisierungspfad eingeordnet.

Der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) sieht jährlich kontinuierlich sinkende CO_2e-Emissionen vor. Auf Basis der fortgeschriebenen Daten für das Vorjahr 2024 konnte ein zufriedenstellendes Ergebnis festgestellt werden. Zwar wurden die Ziele des CRREM knapp nicht erreicht, jedoch befindet sich die Genossenschaft mit einem noch geringfügig überschreitenden CO_2e Ausstoß von 26 kg CO_2e /m² (Zielwert 24 kg CO_2e /m²) in einer guten Ausgangssituation.



24 kg CO_2e / m^2
1,5° Ziel

26 kg CO_2e / m^2
Ihr Portfolio
6,5% schlechter als das 1,5° Ziel

Emissionsverteilung nach Gebäuden in 2024

Die in den kommenden Jahren deutlich sinkenden Obergrenzen würden die Genossenschaft aber zeitnah hinter die Zielwerte zurückbleiben lassen, sofern verstärkte Investitionen in Heiztechnik und ggf. bauliche Ertüchtigung der Dämmung oder auch die Ergänzung von regenerativen Energien durch Installation von PV-Anlagen nicht hinreichend durchgeführt würden.

Der erhebliche Finanzbedarf für die Dekarbonisierung stellt die Genossenschaft vor großen Herausforderungen, die sie sich im Rahmen ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit stellen wird. Auch vor diesem Hintergrund wird erwartet, dass Instandhaltungs- und Investitionsbudgets weiterhin steigen werden.

Daneben werden Gebäude und auch Gebäudereihen mit dauerhaft schlechter energetischer Performance, die sich wirtschaftlich nicht mehr dekarbonisieren und modernisieren lassen, sukzessiv entmietet und zurückgebaut, durch klimaschonenden Neubau ersetzt oder veräußert.

Neubauprogramm und Schaffung neuer Genossenschaftswohnungen

Ein Schwerpunkt der Tätigkeit lag im Berichtsjahr erneut in der Projektierung und Errichtung neuer Genossenschaftswohnungen. Dies dient sowohl dem genossenschaftlichen Auftrag zur Versorgung der Mitglieder der Genossenschaft mit zeitgemäßem und bezahlbarem Wohnraum als auch den Klimaschutzzielen. Neubauprojekte werden nicht zuletzt auch in Verantwortung für den Klimaschutz durch die Genossenschaft aktuell ausschließlich mit hohem energetischen Standard (Effizienzklasse 40) errichtet und reduzieren so die durchschnittliche CO_2e-Belastung des Gesamtbestandes. Dies gilt erst recht, wenn es sich um Ersatzinvestitionen für abgängige Wohngebäude handelt.

Anbau Goethestraße 1a in Hiddenhausen ↑ nach Fertigstellung im Juni 2026

Richtfest in der Goethestraße
in Hiddenhausen im August 2025

Anbau von 19 Wohnungen an der Goethestaße in Hiddenhausen-Lippnghausen

Im Berichtsjahr wurde der Neubau von 19 barrierefreien Wohnungen an der Goethestraße in Hiddenhausen fortgesetzt. Im Spätsommer 2025 konnte Richtfest gefeiert werden. Die termingerechte Bezugsfertigkeit ab Juni 2026 ist gewährleistet. Durch eine Anbindung an ein öffentliches Nahwärmenetz können mittelfristig auch angrenzende Altbestände der Genossenschaft klimaneutral mit Wärme versorgt werden. Alle Wohnungen sind öffentlich gefördert und werden mit Mitteln der NRW-Wohnbauförderung und ergänzenden Fördermitteln durch den Kreis Herford realisiert. Die Wohnungen können so entsprechend dem Satzungsauftrag zu Anfangsmieten von 6,65 Eur/m² bereitgestellt werden und waren bereits in der Bauphase stark nachgefragt. Eine Vollvermietung nach Bezugsfertigstellung ist gewährleistet.

von l. nach r. : Michael Oberbremer (Oberbremer Bauunternehmung GmbH & Co. KG), Andreas Hüffmann (Bürgermeister), Stefan Bäunker (Bäunker | Cawalla Partnerschaft mbB), Eva-Lotte Palsbröker (Palsbröker Dachdeckermeister GmbH), Dirk Hensiek (Vostandsvorsitzender B&S), Jürgen Müller (Landrat a.D. und Aufsichtsratsvorsitzender B&S), Florian Ohmes (Architekt B&S)

18 neue Wohnungen an der Adlerstraße in Enger-Westerenger

Auch in Enger konnte im Berichtsjahr mit dem Bau von 18 barrierefreien Wohnungen in zwei Gebäuden begonnen werden. Es handelt sich um ein durch die Genossenschaft entwickeltes Baukonzept in serieller Holzrahmenbauweise mit hohem Vorfertigkeitsgrad. Dadurch lässt sich die Bauzeit deutlich reduzieren. Auch diese Wohnungen werden so nach lediglich gut einem Jahr Bauzeit im Juli 2026 bezugsfertig sein und befinden sich aktuell in der Vermietungsphase. Für einen Großteil der Wohnungen konnten ebenfalls Fördermittel der Landeswohnbauförderung und teilweise ergänzend auch vom Kreis Herford in Anspruch genommen werden. Das Konzept findet landesweit Beachtung und lässt sich auf unterschiedliche städtebauliche Situationen übertragen, sodass Skaleneffekte bei Folgeprojekten konstante Baupreise ermöglichen. Der hohe Anteil von Holz

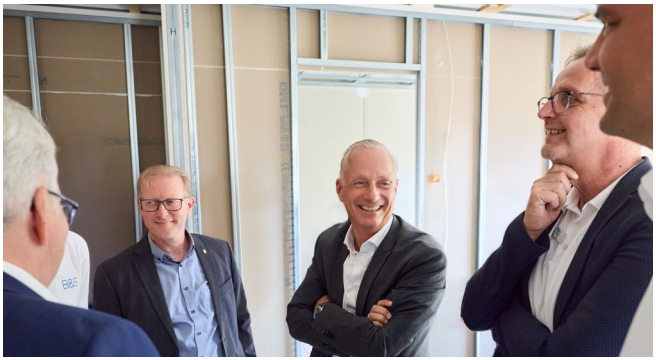
↑ **Baustelle im Juli 2025: Zwei neue Gebäude entstehen in Holzrahmenbauweise**

↑ **Quartiers- und Richtfest an der Adlerstaße in Enger im September 2025**

Die Kinder der Kita „Unterm Regenbogen“ singen das Handwerkerlied beim Quartiers- und Richtfest

Luftaufnahme der Baustelle an der Adlerstaße

ermöglicht zudem eine klimaschonende Realisierung und reduziert den CO_2-Anteil bereits in der Bauphase. Das Projekt befindet sich in der Vermietungsphase. Abgesehen von den für Haushalte mit mittlerem Einkommen gebundenen Wohnungen wird eine Vollvermietung nach Bezugsfertigkeit erwartet. Die beiden zur Bewilligung der Wohnbauförderung noch zwingend notwendigen Wohnungen für Personen mit mittlerem Einkommen sind dagegen am Markt schwer zu platzieren. Bei Folgeprojekten muss darauf hingewirkt werden, dass ausschließlich Wohnungen für Mitglieder mit geringem Einkommen und Wohnungen ohne Belegungsbindung entstehen, die weiterhin stark nachgefragt sind. Leerstehende Wohnungen nützen dagegen weder der Genossenschaft noch den wohnungspolitischen Zielen.



Im Gespräch: Alexander Rychter (Verbandsdirektor VdW Rheinland Westfalen), Jürgen Müller (Landrat a.D.), Thomas Meyer (Bürgermeister Enger a.D.) und Dirk Hensiek (B&S Vorstandsvorsitzender)

Die Häuser nach der Fertigstellung im Juli 2026

Blick vom Balkon in eine der neuen Wohnungen

Die Gesamtsumme der im Berichtsjahr 2025 aktivierten Neubauinvestitionen beträgt 5.461 TEur.

Die Genossenschaft hat ein Folgeprojekt mit drei im Wesentlichen typgleichen Häusern entwickelt, das in Bünde an der Heidestraße entstehen soll. Die Realisierung ist abhängig von der Gewährung der Wohnbauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen und ergänzend des Kreises Herford. Eine Antragstellung erfolgt im Jahr 2026.

Parallel plant die Genossenschaft in Zusammenarbeit mit einem regionalen Träger der Wohlfahrtspflege die Realisierung von Gruppenwohnungen für Menschen mit Unterstützungsbedarfen. Der Neubau soll in benachbarter Lage zu dem vorgenannten Projekt entstehen und wird drei nicht mehr sanierungsfähige und langfristig klimaschädliche Wohnhäuser ersetzen. Vorgesehen sind 24 Apartments, die ein möglichst weitgehend selbstbestimmtes Wohnen ermöglichen sollen. Zugleich bieten Gruppenräume und Betreuungsangebote des Trägers der Wohlfahrtspflege die notwendigen Unterstützungsstrukturen. Die Genossenschaft verfolgt das Ziel unter Berücksichtigung der gewachsenen Bebauung in der Nachbarschaft ein Quartier zu entwickeln, das sowohl Wohnraum für alle Schichten der Bevölkerung bietet als auch ergänzende Betreuungsangebote, Begegnungsflächen und klimagerechte Energieversorgung vorsieht. Auch dieses Projekt ist zur Erreichung der Wirtschaftlichkeit auf die Gewährung von Fördermitteln angewiesen.

Auch in Spenge sollen in Kooperation mit der Tochtergesellschaft B&S Gesellschaft für Wohnungsbau Stadt- und Dorferneuerung mbH 13 neue Wohnungen entstehen. Die Bauantragsreife wurde im Berichtsjahr erreicht. Das Projekt wird aktuell aufgrund der weiterhin überzeichneten

↑ **In Planung: 13 neue Wohnung in Spenge**

↑ **Visualisierung Südring**

Fördermittel noch nicht durch die Wohnbauförderung priorisiert. Damit mussten diese Entwicklungen zunächst zurückgestellt werden. Ohne finanzielle Unterstützung ist auch dieses Projekt wirtschaftlich nicht zu vertretbaren Mieten zu realisieren. Diese Entwicklung muss daher aktuell zurückgestellt werden, ohne die Planungen insgesamt aufzugeben.

Zielorientiert wird dennoch davon ausgegangen, dass die im Jahre 2023 vorgesehenen neuen 100 Wohnungen innerhalb von 5 Jahren weitgehend fertiggestellt werden können oder der Baubeginn erfolgt sein wird. Unter Berücksichtigung der in Kürze bezugsfertigen Wohnungen aus den sich in der Fertigstellung befindenden Projekten und weiterer durch Umwandlung von gewerblich genutzten Flächen zu Wohnungen wird die Genossenschaft zu 40 % das gesetzte Ziel erfüllt haben und liegt im Zeitplan. Sollten die o.a. Förderungen erreicht werden und eine Finanzierung wirtschaftlich sichergestellt sein, ist die Gesamtzielerreichung bis 2028 weiterhin realistisch.

Vorratsflächen

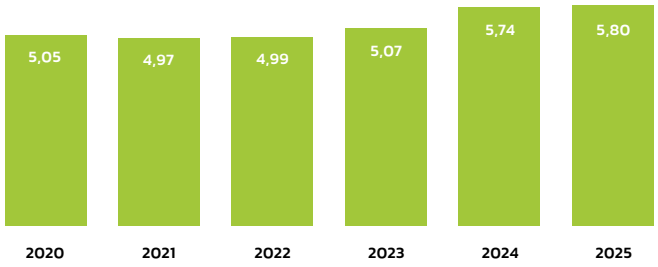
Die Genossenschaft verfügt in unterschiedlichen Lagen im Kreis Herford über ausreichend Vorratsflächen, um auch über die aktuellen Planungen hinaus, weitere Entwicklungen zu ermöglichen. Im Berichtsjahr wurden keine weiteren Flächen erworben. Ein bis Mitte 2025 gewerblich vermietetes Wohnhaus in der Stadt Herford wurde freigezogen und hinsichtlich einer möglichen Folgenutzung untersucht.

Sonstige Angaben zur Wohnungsbewirtschaftung

Nutzungsgebühren

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 5,80 €/m² (Vorjahr 5,74 €/m²).

Entwicklung der durchschnittlichen Nettokaltmiete (€/m²)



Mietausfälle

Durch strategische und vermietungsbedingte Wohnungsleerstände sind der Genossenschaft im Berichtsjahr Erlösschmälerungen (Mieten und Umlagen) in Höhe von 360 TEur (Vorjahr: 218 TEur) entstanden. Dies entspricht einem Ausfall von 4,3 % (Vorjahr 2,7 %). Die deutliche Steigerung ist insbesondere durch Mietausfälle infolge des höheren strategischen Leerstands zu begründen. Auch Einmaleffekte aufgrund kumulierter Wertberichtigungen früherer Jahre belasten die Erlösschmälerungen. Daneben führten die Reorganisation im Vermietungsmanagement, personelle Veränderungen sowie notwendige Renovierungen bei Nutzerwechsel vorübergehend zu einer erhöhten Leerstandsdauer.

Am 31.12.2025 standen 63 Wohnungen (Vorjahr: 36 Wohnungen) leer. Davon entfallen 22 Wohnungen (Vorjahr: 9) auf strategischen Leerstand zwecks mittelfristigem Rück- und Ersatzbau bzw. notwendiger Modernisierungsmaßnahmen. Die Leerstandsquote für die vermietungsfähigen 41 Wohnungen (Vorjahr: 27) beträgt bezogen auf den vermietungsfähigen Gesamtbestand von 1.325 WE (Vorjahr 1.338) zum Stichtag 31.12.2025 noch 3,1 % (Vorjahr 2,0 %). Nach Abschluss der Reorganisation und erfolgreicher Personalgewinnung zu Beginn des Jahres 2026 wird von einer spürbaren Verringerung des Leerstandes und einer beschleunigten Modernisierung von Wohnraum bei Fluktuation ausgegangen.

Daten zur Fluktuation

Im Jahr 2025 wurden 101 Genossenschaftswohnungen (Vorjahr: 92 WE) der B&S eG gekündigt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuation von 7,5 % (Vorjahr: 6,8 %).

Tochterunternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH beteiligt. Aufgabe der Gesellschaft ist u. a. die Durchführung von steuerpflichtigen Geschäften zur Sicherung einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft.

Finanzielle Leistungsindikatoren				
	2025	2024	2023	2021
Eigenkapitalquote	34,2 %	36,4 %	35,3 %	34,8 %
Cash-flow	2.100 T€	2.405 T€	2.366 T€	2.103 T€
Durchschnittliche Wohnungsmiete	5,80 €	5,74 €	5,07 €	4,99 €
Instandhaltungskosten je m²	20,71 €	19,22 €	17,34 €	13,67 €

Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft verlief im Berichtsjahr insgesamt positiv. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Genossenschaft verfügte im Berichtsjahr über ausreichend liquide Mittel, sodass die Zahlungsfähigkeit stets gegeben war.

Die B&S eG schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 208.989,81 € ab. Nach Bildung der gesetzlichen Rücklage beträgt der Bilanzgewinn 188.088,13 €.

Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Kapital		
	2025	2024
Eigenkapital	25.311 T€ = 34,5 %	25.269 T€ = 36,5 %
Fremdkapital		
- langfristig	45.484 T€ = 62.0 %	41.445 T€ = 59,8 %
- kurzfristig	2.604 T€ = 3,5 %	2.564 T€ = 3,7 %
Kapital insgesamt	**73.399 T€ = 100 %**	**69.278 T€ = 100 %**

Vermögen		
	2025	2024
Anlagevermögen	67.078 T€ = 91,4 %	63.240 T€ = 91,3 %
Umlaufvermögen	6.068 T€ = 8,3 %	5.992 T€ = 8,6 %
Rechnungsabgrenzungsposten	254 T€ = 0,3 %	46 T€ = 0,1 %
Vermögen insgesamt	**73.999 T€ = 100 %**	**69.278 T€ = 100 %**

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen, nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Risiken und Ausblick

Risikomanagementsystem

Bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor. Das Risikomanagementsystem der Genossenschaft wird stetig entsprechend den Anforderungen angepasst und erweitert. Durch Fortschreibung eines integrierten Frühwarnsystems, u.a. mit regelmäßiger Berichterstattung über die Entwicklung der Vermietungsquoten, des Leerstands sowie der Entwicklung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten werden Abweichungen von der jährlichen Unternehmensplanung frühzeitig erkannt, analysiert und Nachsteuerungsbedarfe berücksichtigt.

Prozessoptimierung / Digitalisierung / Reorganisation

Die Genossenschaft hat den im Jahr 2025 begonnenen Prozess zur Reorganisation und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems konsequent fortgesetzt. Deutliche Veränderungen in den Abläufen und Zielsetzungen hin zu einer zukunftsorientierten Ausrichtung, die eine nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität für die Mitglieder zum Ziel haben, führten zu wachsenden Anforderungen an die Mitarbeiterschaft. Die Fluktuation in der Belegschaft war parallel zur Reorganisation auf hohem Niveau. Eine Stabilisierung wurde inzwischen einerseits durch die Gewinnung neuer in der Wohnungswirtschaft erfahrener Fachkräfte erreicht und wird andererseits durch die Übernahme von hoch motivierten und in der Genossenschaft ausgebildeten Nachwuchskräften fortgesetzt. Ein Schwerpunkt des Abschlusses der Reorganisation stellt die Digitalisierung der Prozesse und Dokumentation dar. Nach Einführung einer Service-App im Berichtsjahr 2025 werden 2026 parallel alle Prozesse weitestgehend auf rein digitale Dokumentation umgestellt.

Strategische Zielsetzung

Der Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeitenden haben im Berichtsjahr den 2024 initiierten Strategieprozess konsequent fortgesetzt. Durch die gemeinsam erarbeiteten und durch Vorstand und Aufsichtsrat identifizierten Handlungsschwerpunkte, Zielsetzungen und Projekte der kommenden Jahre wurde die Ausrichtung der Geschäftstätigkeit gemeinsam definiert. Die Genossenschaft setzt dabei unter Berücksichtigung des Satzungszwecks insbesondere auf die Verbesserung, die Erneuerung und die Erweiterung des Wohnungsbestandes und auf stetiges Wachstum. Zugleich stehen Mitgliederbindung und sozial verantwortliche Bedingungen für das genossenschaftliche Wohnen ebenso im Fokus wie die Sicherstellung der Erwirtschaftung der satzungsrechtlich vorgesehenen maximalen Dividenden.

Wirtschaftlicher Ausblick

Nach der Wirtschaftsplanung erwartet der Vorstand für das Jahr 2026 ein moderat positives Ergebnis und eine Fortsetzung des zuletzt deutlich gestiegenen Investitionsvolumens in die Bestandsentwicklung. Zugleich belasten in den kommenden Jahren stark steigende Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwendungen die Jahresergebnisse. Infolge des so zu erzielenden verbesserten Wohnwertes und zugleich zum Ausgleich inflationsbedingter Mehraufwendungen muss durch konsequente Anpassung der Nutzungsentgelte die Ertragslage auch in kommenden Jahren gestärkt werden.

Personalentwicklung

Die positive Entwicklung der Genossenschaft, die Verbesserung des technischen Standards der Genossenschaftswohnungen sowie die Anpassung des Anlagevermögens zur Einhaltung der Klimaschutzziele erfordern die Arbeit von hoch qualifizierten und motivierten Mitarbeitenden. Auch in den kommenden Jahren bleibt es stetige Aufgabe, gute und attraktive Rahmenbedingungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu erhalten und die B&S als attraktive Arbeitgeberin zu positionieren. Die B&S fördert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf u.a. durch flexible Arbeitszeiten, die Möglichkeit der Teilzeitbeschäftigung und das Angebot von Homeofficezeiten. Durch die Unterstützung der Mitarbeitenden zur Teilnahme an regelmäßigen Fort- und Weiterbildungsangeboten ermöglicht die Genossenschaft ihren Mitarbeitenden, auch weiterhin auf veränderte Rahmenbedingungen und Anforderungen zu reagieren.

Dank

Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Arbeit zum Wohle der Mitglieder der Genossenschaft und dem Aufsichtsrat für das Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit.

Bünde, den 27. Mai 2026

Der Vorstand

Dirk Hensiek | Volker Berger | Cornelia Schöder

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2025 seine gesetzlichen und satzungsgemäßen Aufgaben in vollem Umfang wahrgenommen. Er hat sich in insgesamt vier Sitzungen, durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes und durch die Geschäftsführung des Tochterunternehmens umfassend über die Planung, die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft unterrichten lassen und den Vorstand nach § 25 der Satzung in seiner Geschäftsführung gefördert und überwacht sowie die im Rahmen der Zuständigkeit des Aufsichtsrates obliegenden Entscheidungen und Beschlüsse gefasst.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss für 2025 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) sowie der Bericht des Vorstandes 2025 wurden vom Aufsichtsrat geprüft. Nach dem Ergebnis der Prüfung sind keine Beanstandungen zu erheben. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung vor,

1. den Bericht des Vorstandes sowie den Jahresabschluss zum 31.Dezember 2025 mit der Bilanz, der Gewinn– und Verlustrechnung und dem Anhang zu genehmigen und festzustellen,
2. der vom Vorstand vorgesehenen Verteilung des Bilanzgewinnes zuzustimmen,
3. dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung über seine Entlastung aus dem Geschäftsjahr 2025 zu befinden.

Die letzte gesetzliche Prüfung der Genossenschaft wurde ab dem 13.04. bis 27.05.2026 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf durchgeführt. Die Prüfung umfasste den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025, die Geschäftsführung und die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse. Das Ergebnis wurde durch die Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin Frau Barbara Hegeler in der heutigen gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrates und des Vorstandes vorgetragen und beraten. Wesentliche Feststellungen haben sich nicht ergeben.

Der Aufsichtsrat dankt allen, die die Bau- und Siedlungsgenossenschaft bei ihrer Tätigkeit gefördert und unterstützt haben. Der besondere Dank gilt den Mitgliedern des Vorstandes und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der B&S eG für die im vergangenen Jahr geleistete Arbeit.

Bünde, 09. Juli 2026

Für den Aufsichtsrat

Jürgen Müller
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite

in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Anlagevermögen				
A.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			
	Entgeltlich erworbene Lizenzen		42.621,00	12.188,00
B.	**Sachanlagen**			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.658.113,29		58.008.261,71
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	633.741,85		665.439,85
	3. Grundstücke ohne Bauten	580.685,64		610.072,95
	4. Technische Anlagen und Maschinen	3.391,00		2.561,00
	5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	239.801,00		181.632,00
	6. Anlagen im Bau	5.460.891,49		266.090,13
	7. Bauvorbereitungskosten	7.308,00	63.583.932,27	43.054,49
C.	**Finanzanlagen**			
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.450.797,36		3.450.797,36
	2. Andere Finanzanlagen	350,00	3.451.147,36	350,00
	Anlagevermögen insgesamt		67.077.700,63	63.240.447,49
II. Umlaufvermögen				
A.	**Andere Vorräte**			
	1. Unfertige Leistungen		1.994.458,55	1.946.277,07
B.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
	1. Forderungen aus Vermietung	189.615,31		151.912,46
	2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	71.267,09		61.243,87
	3. Sonstige Vermögensgegenstände	158.967,95	419.850,35	69.040,58
C.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**			
	1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.653.476,18	3.763.179,51
	Umlaufvermögen insgesamt		6.067.785,08	5.991.653,49
III. Rechnungsabgrenzungsposten				
	1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		253.880,03	45.984,69
Bilanzsumme			**73.399.365,74**	**69.278.085,67**

Passivseite

in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Eigenkapital				
A.	**Geschäftsguthaben**			
	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	114.560,00		116.320,00
	2. der verbleibenden Mitglieder	2.464.426,08		2.507.703,30
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
	17.013,92 € (Vorjahr: 11.176,70 €)			
	2. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	2.578.986,08	19.840,00
B.	**Kapitalrücklage**		3.266.000,00	3.266.000,00
C.	**Ergebnisrücklagen**			
	1. Gesetzliche Rücklage	2.912.550,12		2.891.651,44
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	20.898,68 € (Vorjahr: 51.623,50 €)			
	2. Bauerneuerungsrücklage	816.459,41		816.459,41
	3. Andere Ergebnisrücklagen	15.548.896,85	19.277.906,38	15.186.115,94
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
	362.780,91 € (Vorjahr: 209.441,68 €)			
D.	**Bilanzgewinn**			
	1. Jahresüberschuss	208.986,81		516.234,93
	2. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-20.898,68	188.088,13	-51.623,50
	Eigenkapital insgesamt		25.310.980,59	25.268.701,52
II. Rückstellungen				
	Sonstige Rückstellungen		98.500,00	156.800,00
III. Verbindlichkeiten				
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.916.033,00		40.829.423,77
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	568.054,72		615.722,95
	3. Erhaltene Anzahlungen	1.896.389,61		1.857.692,91
	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	182.343,18		113.721,22
	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	331.913,05		409.989,26
	6. Sonstige Verbindlichkeiten	95.151,59	47.989.885,15	26.034,04
	davon aus Steuern: 12.269,26 € (Vorjahr: 8.022,02 €)			
Bilanzsumme			**73.399.365,74**	**69.278.085,67**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
1.	**Umsatzerlöse**			
	a) aus der Hausbewirtschaftung	8.154.606,99		7.899.598,02
	b) aus der Betreuungstätigkeit	106.986,97		98.655,57
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	22.477,03	8.284.070,99	20.610,94
2.	**Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen**		48.181,48	34.233,19
3.	**Andere aktivierte Eigenleistungen**		80.500,00	57.660,00
4.	**Sonstige betriebliche Erträge**		98.724,88	383.461,03
5.	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**			
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	3.561.934,53		3.346.749,16
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	10.904,61	3.572.839,14	2.783,07
6.	**Rohergebnis**		4.938.638,21	5.144.686,52
7.	**Personalaufwand**			
	a) Löhne und Gehälter	958.407,73		1.024.266,07
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung			
	davon für Altersversorgung 31.979,07 € (Vorjahr: 30:360,64 €)	241.053,72	1.199.461,45	238.197,79
8.	**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen**		1.891.170,98	1.888.405,39
9.	**Sonstige betriebliche Aufwendungen**		781.049,36	673.688,79
10.	**Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**	7,10		1,50
11.	**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**	18.405,75	18.412,85	77.880,19
12.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**		659.097,24	663.981,21
13.	**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**		-0,49	-0,74
14.	**Ergebnis nach Steuern**		426.272,52	734.029,70
15.	**Sonstige Steuern**		217.285,71	217.794,77
16.	**Jahresüberschuss**		208.986,81	516.234,93
17.	**Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen**		-20.898,68	-51.623,50
18.	**Bilanzgewinn**		**188.088,13**	**464.611,43**

Anhang des Jahresabschlusses 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG hat ihren Sitz in Bünde und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bad Oeynhausen (GnR 131).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich Veränderungen durch die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

B. Angaben zu Bilanzierungs- u. Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände sowie das Sachanlagevermögen wurden zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei den Herstellungskosten des Geschäftsjahres 2025 handelt es sich um Fremdkosten und eigene Architektenleistungen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden auf die jeweilige Nutzungsdauer (3 bis 5 Jahre) abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden wie folgt abgeschrieben:
  - Bis einschließlich 2002 fertiggestellte Wohnbauten mit 2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten.
  - Ab 2003 fertiggestellte Wohnbauten auf Basis der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.
  - Gebäude mit einer umfassenden Modernisierung ab 2004 mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 bzw. 50 Jahren.
  - Wirtschaftlich verbrauchte und zum Abgang vorgesehene Gebäude werden auf ihre voraussichtliche, verbleibende Restnutzungsdauer abgeschrieben.
- Geschäftsbauten werden linear über eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren abgeschrieben.
- Technische Anlagen werden linear über eine Gesamtnutzungsdauer von 8 Jahren abgeschrieben.
- Blockheizkraftwerke und Photovoltaikanlagen werden linear über eine Gesamtnutzungs-dauer von 10 Jahren abgeschrieben.
- Die Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden auf die jeweilige Nutzungsdauer (3 bis 13 Jahre) abgeschrieben.
- Geringwertige Vermögensgegenstände (unter 800 € netto) werden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben.

Von dem Wahlrecht der Beibehaltung niedriger Wertansätze aufgrund außerplanmäßiger Abschreibungen bei Sachanlagen in Vorjahren wurde gemäß Art. 67 Abs. 4 EGHGB Gebrauch gemacht. Die Finanzanlagen sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen sind mit den Anschaffungskosten bilanziert.

Im Posten „Unfertige Leistungen" sind 1.994.458,55 € (Vorjahr: 1.946.277,07 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten (einschließlich Grundsteuer) ausgewiesen. Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen belaufen sich auf 1.896.389,61 € (Vorjahr: 1.857.692,91 €).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert bzw. mit dem niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert angesetzt. Ausfallrisiken bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde durch Abschreibungen und Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen mit 71.267,09 € Forderungen aus der Geschäftsbesorgung.

Forderungen

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	189.615,31	7.330,27
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	71.267,09	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	158.967,95	0,00
Gesamtbetrag	**419.850,35**	**7.330,27**

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus dem Vorjahr 2024 stellen sich wie folgt dar:

Forderungen		
in €	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung	151.912,46	23.486,34
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	61.243,87	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	69.040,58	0,00
Gesamtbetrag	282.196,91	23.486,34

Die unter dem Posten „Flüssige Mittel“ ausgewiesenen Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten wurden mit dem Nennbetrag ausgewiesen.

Die anderen Rechnungsabrenzungsposten betreffen vorausgezahlte Aufwendungen für Folgejahre.

Eigenkapital

Das Eigenkapital ist zum Nennbetrag ausgewiesen.

Entwicklung der Rücklagen			
in €	**Stand 01.01.2025**	**Zuführung**	**Stand 31.12.2025**
Kapitalrücklage	**3.266.000,00**	**0,00**	**3.266.000,00**
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.891.651,44	20.898,68	2.912.550,12
Bauerneuerungsrücklage	816.459,41	0,00	816.459,41
Andere Ergebnisrücklagen	15.186.115,94	362.780,91	15.548.896,85
	18.894.226,79	**383.679,59**	**19.277.906,38**
Gesamtbetrag	**22.160.226,79**	**383.679,59**	**22.543.906,38**

Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden in Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag bewertet worden.

Sonstige Rückstellungen	
in €	
CO_2-Kosten-Anteil	5.000,00
Fremdkosten für Prüfung, Steuerberatung	31.000,00
rückständiger Jahresurlaub	31.500,00
interne Jahresabschlusskosten	31.000,00
Gesamtbetrag	**98.500,00**

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2025 ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2025

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten am 01.01.2025	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2024	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Buchwert am 31.12.2024
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	191.448,46	39.179,60	0,00	0,00	188.007,06	42.621,00	8.746,60	12.188,00
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	110.731.969,85	430.769,58	0,00	0,00	54.504.626,14	56.658.113,29	1.780.918,00	58.008.261,71
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.103.119,80	0,00	0,00	0,00	469.377,95	633.741,85	31.698,00	665.439,85
Grundstücke ohne Bauten	610.072,95	0,00	0,00	-29.387,31	0,00	580.685,64	0,00	610.072,95
Technische Anlagen und Maschinen	36.092,09	1.276,91	0,00	0,00	33.978,00	3.391,00	446,91	2.561,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	646.787,60	127.545,47	13.238,25	0,00	521.293,82	239.801,00	69.361,47	181.632,00
Anlagen im Bau	266.090,13	4.968.355,65	0,00	226.445,71	0,00	5.460.891,49	0,00	266.090,13
Bauvorbereitungskosten	43.054,49	161.311,91	0,00	-197.058,40	0,00	7.308,00	0,00	43.054,49
	113.437.186,91	5.689.259,52	13.238,25	0,00	55.529.275,91	63.583.932,27	1.882.424,38	59.777.112,13
Finanzanlagen								
Anteile an verbundenen Unternehmen	3.450.797,36	0,00	0,00	0,00	0,00	3.450.797,36	0,00	3.450.797,36
Andere Finanzanlagen	350,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350,00	0,00	350,00
	3.451.147,36	0,00	0,00	0,00	0,00	3.451.147,36	0,00	3.451.147,36
Anlagevermögen Gesamtbetrag	**117.079.782,73**	**5.728.439,12**	**13.238,25**	**0,00**	**55.717.282,97**	**67.077.700,63**	**1.891.170,98**	**63.240.447,49**

Spradower Weg 35 in Kirchlengern →

Verbindlichkeitenspiegel 2025

Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten		davon				
		Restlaufzeiten			gesichert	Art
in €	insgesamt	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.916.033,00	2.175.893,50	6.758.121,80	35.982.017,70	44.916.033,00	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	568.054,72	49.198,90	213.125,27	305.730,55	568.054,72	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.896.389,61	1.896.389,61	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	182.343,18	182.343,18	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	331.913,05	331.913,05	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	95.151,59	95.151,59	–	–	–	
Gesamtbetrag	**47.989.885,15**	**4.730.889,83**	**6.971.247,07**	**36.287.748,25**	**45.484.087,72**	

Zum Vergleich der Verbindlichkeitenspiegel des Vorjahres 2024:

Verbindlichkeiten		davon				
		Restlaufzeiten			gesichert	Art
in €	insgesamt	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.829.423,77	1.699.480,73	7.219.455,13	31.910.487,91	40.829.423,77	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	615.722,95	47.668,23	206.486,89	361.567,83	615.722,95	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	1.857.692,91	1.857.692,91	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.721,22	113.721,22	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	409.989,26	409.989,26	–	–	–	
Sonstige Verbindlichkeiten	26.034,04	26.034,04	–	–	–	
Gesamtbetrag	**43.852.584,15**	**4.154.586,39**	**7.425.942,02**	**32.272.055,74**	**41.445.146,72**	

Im Posten „Sonstige betriebliche Erträge" sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 55.000,00 € (Vorjahr: 350.000,00 €) enthalten.

D. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft besitzt 100 % der Kapitalanteile der in 1989 gegründeten Tochter-gesellschaft, der B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH, Bünde. Der Jahresabschluss dieser weist per 31.12.2025 ein Eigenkapital in Höhe von 4.900.091,91 € aus. Vom genannten Eigenkapital entfallen 153.387,56 € auf das gezeichnete Kapital und 3.297.409,80 € auf die Kapitalrücklage. Der Jahresüberschuss 2025 beträgt 158.444,69 € und der Gewinnvortrag 1.290.849,86 €, so dass sich ein Bilanzgewinn per 31.12.2025 in Höhe von 1.449.294,55 € ergibt.

Mit der Übernahme des ehemaligen Wohnungsfürsorgevereins Herford e. V. wurden auch die gewährten Bürgschaften für Zinszuschussempfänger übernommen. Diese wurden zum 02.01.2025 abgelöst.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung			
		Mitglieder	Anteile
Anfang	2025	2.050	15.743
Zugang	2025	77	592
Abgang	2025	-148	-826
Ende	**2025**	**1.979**	**15.509**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2025 um 43.277,22 € verringert.

Gemäß § 19 der Satzung ist die Nachschusspflicht ausgeschlossen.

Sonstige, finanzielle Verpflichtungen im Sinne von § 285 Nr. 3a HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen nicht.

Treuhandvermögen / -verpflichtungen
Zum 31.12.2025 bestehen Guthaben auf Girokonten von 305.265,67 € für die Verwaltung von Hausbesitz.

Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber der Tochtergesellschaft
Gegenüber der Tochter-GmbH bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

Forderungen / Verbindlichkeiten		
in €	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	71.267,09	61.243,87
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	–	–

E. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft eingetreten.

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 208.986,81 € werden 20.898,68 € (=10%) der gesetzlichen Rücklage zugeführt.

Der Vertreterversammlung wird die Verwendung des verbleibenden Bilanzgewinnes wie folgt vorgeschlagen:

Zahlung einer Höchstdividende nach Satzung	99,802,53 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	88.285,60 €
Bilanzgewinn 2025	188.088,13 €

4 %
Dividende

Bünde, den 30. April 2026

Der Vorstand

Dirk Hensiek Volker Berger Cornelia Schöder

B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH

Organe der Genossenschaft

Geschäftsführung

Dirk Hensiek
hauptamtlich
Cornelia Schöder
nebenamtlich
Volker Berger
nebenamtlich

Aufsichtsrat

Jürgen Müller (Vorsitzender)
Rüdiger Meier (Stellv. Vorsitzender)
Julia Wegelei
Gabriele Cox
Pia Gröne
Andreas Kämmerling
Peter Koschmieder
Horst Prüßmeier
Ulrich Rolfsmeyer bis 10.12.2025
Susanne Rutenkröger

Gegenstand des Unternehmens

Die B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH mit dem Sitz in Bünde ist ein Wohnungsunternehmen mit dem Zweck, Bauvorhaben aller Art, insbesondere Wohnungsbauten für sich selbst oder für Dritte als Bauträger und Baubetreuungsunternehmer errichten zu lassen.

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesellschafterin: Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG – 100 %
Gründung: 29.11.1989
Handelsregister: AG Bad Oeynhausen HRB 8214
Stammkapital: 153.387,56 €

Mitgliedschaften

- Gesamtverband der Wohnungswirtschaft e.V. Berlin
- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Düsseldorf

← Spradower Weg 35 in Kirchlengern

Bericht der Geschäftsführung

Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Zu den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wird auf die Berichterstattung der Gesellschafterin der Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG verwiesen.

Grundstückswirtschaft und Neubautätigkeit

Die zur Weiterveräußerung sowie zur Bebauung mit Reiheneigenheimen bestimmten unbebauten Grundstücksflächen umfassen am 31. Dezember 2025 unverändert 2.151 m².

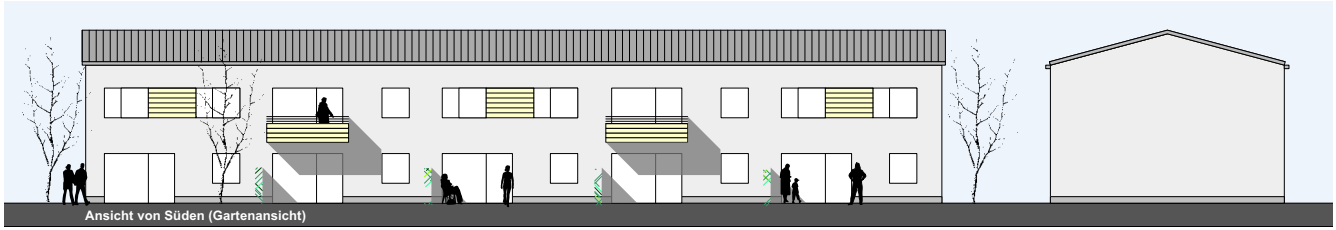
Des Weiteren verfügt die Gesellschaft über ein mit einem leerstehenden Einfamilienhaus bebautes Grundstück in Größe von 468 m², das für eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus in Kooperation mit der alleinigen Gesellschafterin vorgesehen ist.

Die Gesellschaft hat für Vorratsflächen in Bünde ein Konzept zur Bebauung entworfen, das die Realisierung von 5 Wohneinheiten als Holzrahmenbau vorsieht. Eine Realisierung wird für das Jahr 2027 angestrebt.

Für das mit dem leerstehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in Spenge wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, das 5 Wohneinheiten ermöglicht. Zur Realisierung ist die Einbeziehung einer benachbarten Teilfläche, die im Eigentum der alleinigen Gesellschafterin steht und vormals mit Garagen bebaut war, erforderlich.

Die Gesellschaft hat zugleich für die verbleibende benachbarte Fläche der Gesellschafterin einen ähnlichen Neubau konzipiert, der weitere 8 Einheiten für die Muttergesellschaft bietet. Insgesamt sollen so in Spenge im Verbund der Genossenschaft und der Gesellschaft 13 neue Wohneinheiten entstehen. Die Realisierung hängt von der Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln ab, die aufgrund der Überzeichnung der Fördermittel zzt. seitens der Bewilligungsbehörde noch nicht in Aussicht gestellt werden können. Die Realisierung wird sich daher ebenfalls verzögern und frühestens 2027 möglich.

Projektierung von 5 Wohneinheiten im "Herzgrund" in Bünde-Hüffen →



KI-Visualisierung einer möglichen Bebauung ab 2028 in Spenge

Hausbewirtschaftung

Die B&S GmbH bewirtschaftete am 31. Dezember 2025:

	42	eigene Miethäuser (42 am 31.12.24)
mit	71	Wohnungen (71 am 31.12.24)
und	7	Garagen und Stellplätze (7 am 31.12.23)
und	6	gewerbliche Einheiten (6 am 31.12.24)
mit	**8.316** m²	Wohn- und Nutzfläche (ohne Garagen)

8.316 m² vermietbare Fläche

	Geschäftsjahr per 31.12.2025			Vorjahr per 31.12.2024		
Bestand	Wohneinheiten	Garagen/Stellplätze	Gewerbe	Wohneinheiten	Garagen/Stellplätze	Gewerbe
Bünde	22	7	2	22	7	2
Löhne	19	0	0	19	0	0
Enger	4	0	2	4	0	2
Spenge	16	0	0	16	0	0
Hiddenhausen	3	0	0	3	0	0
Kirchlengern	0	0	0	0	0	0
Rödinghausen	0	0	0	0	0	0
Vlotho	7	0	2	7	0	2
Herford	0	0	0	0	0	0
Summe	**71**	**7**	**6**	**74**	**7**	**6**

Der Bestand verteilt sich auf alle Städte und Gemeinden des Kreises Herford.

Zum 31.12.25 standen keine Wohnungen und keine Gewerbeeinheiten leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0 % (Vorjahr 0 %).

Die Ertragsausfälle aufgrund von Leerstand im Laufe des Berichtsjahres bzw. durch Abschreibung nicht einbringlicher Umlagen betrugen 2 TEur (Vorjahr 7 TEur).

Die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug 6,78 € (Vorjahr 6,58 €) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Von den 71 Bestandswohnungen sind 22 Wohnungen öffentlich gefördert und unterliegen preisgebunden der Belegungsbindung für Mitglieder mit geringem bzw. mittlerem Einkommen. 49 Wohnungen sowie 6 gewerbliche Einheiten sind freifinanziert.

Die Verteilung des Wohnungsbestandes nach Wohnungsgrößen stellte sich wie folgt dar:

	31.12.2025	21.12.2024
unter 60 m²	22	22
60 < 80 m²	10	10
80 < 100 m²	9	9
über 100 m²	30	30

Bestandserhaltung

Die Gesellschaft hat ihren Immobilienbestand fortlaufend unterhalten und instandgehalten. Insgesamt wurde nach Abzug von Versicherungserstattungen ein Betrag in Höhe von 131 T€ aufgewendet (Vorjahr48 T€). Dies entspricht einem Aufwand von 15,56 € je m² Wohn- bzw. Nutzfläche (Vorjahr: 5,76 € je m²).

Personal

Die Verwaltung des Wohnungsbestandes der B&S GmbH erfolgt durch die Muttergesellschaft, die B&S eG. Über eigenes Personal neben der Geschäftsführung verfügt die GmbH nicht.

Finanzielle Leistungsindikatoren

	2025	2024	2023	2022
Eigenkapitalquote	42,6%	40,8%	37,8%	36,3%
Jahresüberschuss	158.445 €	481.620 €	121.250 €	166.790 €

Aus der unterschiedlichen Bewertung des Anlagevermögens in Handels- und Steuerbilanz sowie aus der Bildung von Rücklagen nach § 6 b EStG ergeben sich passive latente Steuerpflichten von 95.049 Eur (Vorjahr 121.424 Eur). Die Gesellschaft ist nach § 274 a Nr. 4 HGB als kleine Kapitalgesellschaft von der Pflicht zu Abgrenzung latenter Steuern befreit. Rückstellungen nach 249 HGB waren in Höhe der latenten Steuern zu bilden. Die Reduzierung der Gesamthöhe führte zu einer Ergebnisverbesserung in Höhe von 26.375 Eur.

Wirtschaftliche Lage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind nach wie vor geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Kapital		
	2025	2024
Eigenkapital	4.900 T€ = 42,6 %	4.742 T€ = 37,8 %
Rückstellungen	109 T€ = 1,0 %	135 T€ = 1,2 %
Fremdkapital		
- langfristig	5.919 T€ = 51,5 %	6.183 T€ = 53,2 %
- kurzfristig	310 T€ = 2,7 %	275 T€ = 2,4 %
Rechnungsabgrenzungsposten	255 T€ = 2,2 %	277 T€ = 2,4 %
Kapital insgesamt	**11.493 T€ = 100 %**	**11.612 T€ = 100 %**

Vermögen		
	2025	2024
Anlagevermögen	9.987 T€ = 86,9 %	10.226 T€ = 88,1 %
Umlaufvermögen	1.506 T€ = 13,1 %	1.386 T€ = 11,9 %
Vermögen insgesamt	**11.493 T€ = 100 %**	**11.612 T€ = 100 %**

Risiken und Ausblick

Bestandsgefährdende Risiken liegen nicht vor. Das Risikomanagementsystem der Gesellschaft wird stetig entsprechend den Anforderungen angepasst und erweitert. Nach Einführung eines integrierten Frühwarnsystems, u.a. mit regelmäßiger Berichterstattung über die Entwicklung der Vermietungsquoten, des Leerstands sowie der Entwicklung der Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten, werden Abweichungen von der jährlichen Unternehmensplanung frühzeitig erkannt, analysiert und Nachsteuerungsbedarfe berücksichtigt.

Die in der Berichterstattung zur Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG beschriebenen Rahmenbedingungen bestehen auch für die B&S-GmbH. Für nicht preisgebundene Immobilieninvestitionen in Wohnungsneubauten sind derzeit keine hinreichenden Renditen zu erwarten. Die Gesellschaft hatte daher zuletzt ein Neubauprojekt unter Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln geplant. Mangels hinreichend zur Verfügung stehenden öffentlichen Fördermitteln werden diese Planungen voraussichtlich auch 2026 nicht zu realisieren sein. Die hohen Investitionskosten bei zugleich in den letzten Jahren gestiegenen Darlehenszinsen würden dagegen für einen rein frei finanzierten Wohnungsbau derzeit keine langfristigen wirtschaftlichen Erfolge erwarten lassen.

Nach dem Wirtschaftsplan erwartet der Vorstand im Jahr 2026 wiederum ein positives Ergebnis. Auch mittelfristig werden positive Ergebnisse geplant, die der Gesellschaft grundsätzlich die Voraussetzung bieten, auch künftig nachhaltig in Neu- oder Ersatzbauten sowie in ganzheitliche Sanierungen zu investieren, sofern eine betriebswirtschaftlich vertretbare Mindestrendite gewährleistet werden kann. Die laufende Beobachtung der Entwicklung zur Identifikation der Risiken und die Definition von Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken bleibt wesentliche Aufgabe der Geschäftsführung.

Bünde, den 27. Mai 2026

Die Geschäftsführung

Dirk Hensiek | Volker Berger | Cornelia Schöder

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite

in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Anlagevermögen				
A.	**Sachanlagen**			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.790.734,54		4.913.248,53
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.195.982,00	9.986.716,54	5.312.596,88
	Anlagevermögen insgesamt		9.986.716,54	10.225.845,41
II. Umlaufvermögen				
A.	**Andere Vorräte**			
	1. Grundstücke ohne Bauten	117.873,08		117.873,08
	2. Unfertige Leistungen	200.166,19	318.039,27	187.324,31
B.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
	1. Forderungen aus Vermietung	17.288,09		12.337,88
	2. Sonstige Vermögensgegenstände	62.607,52	79.895,61	22.456,39
C.	**Flüssige Mittel und Bausparguthaben**			
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.108.747,42	1.046.273,07
	Umlaufvermögen insgesamt		1.506.682,30	1.386.264,73
Bilanzsumme			**11.493.398,84**	**11.612.110,14**

Passivseite

in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
I. Eigenkapital				
A.	**Gezeichnetes Kapital**		153.387,56	153.387,56
B.	**Kapitalrücklage**		3.297.409,80	3.297.409,80
	1. Kapitalrücklage			
C.	**Bilanzgewinn**			
	1. Gewinnvortrag	1.290.849,86		809.229,62
	2. Jahresüberschuss	158.444,69	1.449.294,55	481.620,24
	Eigenkapital insgesamt		4.900.091,91	4.741.647,22
II. Rückstellungen				
	1. Steuerrückstellungen	95.049,00		121.424,00
	2. Sonstige Rückstellungen	14.050,00	109.099,00	14.050,00
III. Verbindlichkeiten				
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.342.716,63		5.567.284,50
	2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	576.492,98		616.252,97
	3. Erhaltene Anzahlungen	186.124,74		173.804,24
	4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.672,21		28.656,76
	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.637,13		10.842,33
	5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	71.267,09	6.228.910,78	61.243,87
D. Rechnungsabrenzungsposten				
	Rechnungsabgrenzungsposten		255.297,15	276.904,25
Bilanzsumme			**11.493.398,84**	**11.612.110,14**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

in €		Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
1.	**Umsatzerlöse**			
	a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	862.934,72		829.244,70
	b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	862.934,72	0,00
2.	**Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen**		12.841,88	8.840,49
3.	**Sonstige betriebliche Erträge**		1.208,39	400.168,90
4.	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**			
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	311.145,15		218.271,03
	b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	48.985,79	360.130,94	44.642,88
5.	**Rohergebnis**		516.854,05	975.340,18
6.	**Personalaufwand**			
	a) Löhne und Gehälter	15.312,82		12.206,56
	b) soziale Abgaben	80,29	15.393,11	50,82
7.	**Abschreibungen auf Sachanlagen**		239.561,87	237.982,87
8.	**Sonstige betriebliche Aufwendungen**		26.076,34	21.901,61
9.	**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**		13.484,32	20.318,33
10.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen**		86.228,83	91.758,49
11.	**Steuern vom Einkommen und Ertrag**		-26.375,00	121.424,00
12.	**Ergebnis nach Steuern**		189.453,22	510.334,16
13.	**Sonstige Steuern**		31.008,53	28.713,92
14.	**Jahresüberschuss**		158.444,69	481.620,24
15.	**Gewinnvortrag**		1.290.849,86	809.229,62
16.	**Bilanzgewinn**		**1.449.294,55**	**1.290.849,86**

Wittenberger Straße in Löhne →

26B

Anhang des Jahresabschlusses 2025

A. Allgemeine Angaben

Die B&S Gesellschaft für Wohnungsbau, Stadt- und Dorferneuerung mbH hat ihren Sitz in Bünde und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Bad Oeynhausen (Reg. Nr. HRB 8214).

Der Jahresabschluss wurde nach den geltenden Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich Veränderungen durch die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Eine Vergleichbarkeit mit den Vorjahreszahlen ist gegeben.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Sachanlagen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet.

Abschreibungen

Die abnutzbaren Gegenstände des Anlagevermögens wurden planmäßig (§ 253 Abs. 3 HGB) wie folgt abgeschrieben:

- In den 1990er Jahren errichtete Übergangswohnheime, Wohnbauten die nach den Richtlinien zur Unterbringung von Geflüchteten (RLFlü) errichtet wurden und Kindertagesstätten mit 2 % der Anschaffungs- und Herstellungskosten.
- Gebäude mit einer umfassenden Modernisierung ab 2004 mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren.
- Ab 2003 fertiggestellte Wohnbauten auf Basis der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und anderen Vorräte wurden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Die Herstellungskosten beinhalten in Vorjahren aktivierte eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Im Posten unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Nebenkosten enthalten und entsprechend dem Niederstwertprinzip bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet, die Flüssigen Mittel sind mit ihrem Nominalwert angesetzt.

Passiva

Die Das gezeichnete Kapital ist zum Nennbetrag angesetzt. Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten werden gewährte Tilgungs-Nachlässe bilanziert und über die Laufzeit der Mietpreisbindung aufgelöst.

C. Angaben zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens 2025

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Buchwert am 31.12.2024
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.948.680,43	433,00	0,00	0,00	2.158.378,89	4.790.734,54	122.946,99	4.913.248,53
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.898.873,18	0,00	0,00	0,00	702.891,18	5.195.982,00	116.614,88	5.312.596,88
Betriebs- und Geschäftsausstattung	887,71	0,00	0,00	0,00	887,71	0,00	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	**12.848.441,32**	**433,00**	**0,00**	**0,00**	**2.862.157,78**	**9.986.716,54**	**239.561,87**	**10.225.845,41**

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen" sind 200.166,19 € (Vorjahr 187.324,31 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten einschließlich Grundsteuern enthalten. Die von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen belaufen sich auf 186.124,74 € (Vorjahr 173.804,24 €).

Hinweis: Personen durch KI eingefügt

Forderungen

Die Fristigkeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich im Berichtsjahr bzw. Vorjahr wie folgt dar:

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
in €	**insgesamt 2025**	**davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr**
Forderungen aus Vermietung	17.288,09	1.090,65
Sonstige Vermögensgegenstände	62.607,52	0,00
Gesamtbetrag	**79.895,61**	**1.090,65**

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr aus dem Vorjahr 2024 stellen sich wie folgt dar:

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
in €	**insgesamt**	**davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr**
Forderungen aus Vermietung	12.337,88	7.671,76
Sonstige Vermögensgegenstände	22.456,39	0,00
Gesamtbetrag	**34.794,27**	**7.671,76**

Rückstellungen

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für latente Steuern, ausstehende Rechnungen, Prüfungs- und Beratungskosten sowie Beiträge der Verwaltungsberufsgenossenschaft gebildet.

Steuerrückstellungen	
in €	
Latente Steuern	95.049,00
Gesamtbetrag	**95.049,00**

Sonstige Rückstellungen	
in €	
CO_2-Kosten-Anteil	1.000,00
Kosten für Prüfung und Steuerberatung	13.000,00
Berufsgenossenschaftsbeiträge	50,00
Gesamtbetrag	**14.050,00**

← **Siedlung "Herzgrund" in Bünde**

Verbindlichkeitenspiegel 2025

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Die Fristen der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten

in €	insgesamt	davon Restlaufzeiten unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.342.716,63	227.929,65	946.942,08	4.167.844,90	5.075.089,18	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	576.492,98	40.733,84	177.445,42	358.313,72	308.947,87	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	186.124,74	186.124,74	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.672,21	31.672,21	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	20.637,13	20.637,13	–	–	–	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	71.267,09	71.267,09	–	–	–	
Gesamtbetrag	**6.228.910,78**	**578.364,66**	**1.124.387,50**	**4.526.158,62**	**5.384.037,05**	

Zum Vergleich der Verbindlichkeitenspiegel des Vorjahres 2024:

Verbindlichkeiten

in €	insgesamt	davon Restlaufzeiten unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.567.284,50	224.688,42	934.819,66	4.407.776,42	5.271.724,63	Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	616.252,97	40.900,27	177.490,35	397.862,35	320.641,65	Grundpfandrecht
Erhaltene Anzahlungen	173.804,24	173.804,24	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.656,76	28.656,76	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.842,33	10.842,33	–	–	–	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	61.243,87	61.243,87	–	–	–	
Gesamtbetrag	**6.458.084,67**	**540.135,89**	**1.112.310,01**	**4.805.638,77**	**5.592.366,28**	

Im Posten „Sonstige betriebliche Erträge“ sind keine Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (Vorjahr: 400.017,45 €) enthalten..

D. Sonstige Angaben

Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschafterin

Gegenüber der B&S eG bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

Forderungen / Verbindlichkeiten		
in €	**31.12.2025**	**31.12.2024**
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (aus Lieferungen und Leistungen	71.267,09	61.243,87

E. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft eingetreten.

F. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn 2025 in Höhe von **1.449.294,55 €** soll entsprechend der Regelungen des Gesellschaftervertrages (§ 12) auf neue Rechnung (Geschäftsjahr 2026) vorgetragen werden.

100 %ige Gesellschafterin ist die Genossenschaft

Bünde, den 30. April 2026

Die Geschäftsführung

Dirk Hensiek | Volker Berger | Cornelia Schöder

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im Geschäftsjahr 2025 seinen Verpflichtungen nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag nachgekommen. In vier Sitzungen des Aufsichtsrates gemeinsam mit der Geschäftsführung wurden wesentliche Geschäftsvorfälle behandelt und über die Entwicklung des Unternehmens beraten. Der Aufsichtsrat wurde von der Geschäftsführung über den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens unterrichtet.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf hat den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf in der Zeit vom 27.04.2026 bis 27.05.2026 geprüft. Die Prüfung hat keine Beanstandungen ergeben.

Der Aufsichtsrat billigt den durch die Geschäftsführung erstellten Jahresabschluss zum 31.12.2025 nebst Bericht der Geschäftsführung und schlägt der Gesellschafterversammlung vor, den Jahresabschluss mit einem Jahresüberschuss von 158.444,69 EUR festzustellen und den Bilanzgewinn 2024 von 1.449.294,55 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit seinen Dank aus.

Bünde, 25.06.2026

Für den Aufsichtsrat

Jürgen Müller
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Herausgeberin:
Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG
Hangbaumstraße 18
32257 Bünde

vertreten durch den Vorstand:
Dirk Hensiek | Cornelia Schöder | Volker Berger

T 0 52 23 - 92 91 - 0
F 0 52 23 - 92 91 - 11
E info@bs-herford.de
W www.bs-herford.de

Genossenschaftsregister:
Amtsgericht Bad Oeynhausen GnR-Nr. 131
Steuernummer 310/5705/0337
USt-IdNr. DE124323130

Mitglied im Prüfungsverband Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

Aufsichtsratsvorsitzender: Jürgen Müller
Vorstandsvorsitzender: Dirk Hensiek

Gestaltung:
OH Design + Medienproduktion | Oliver Helbig | www.oliverhelbig.de