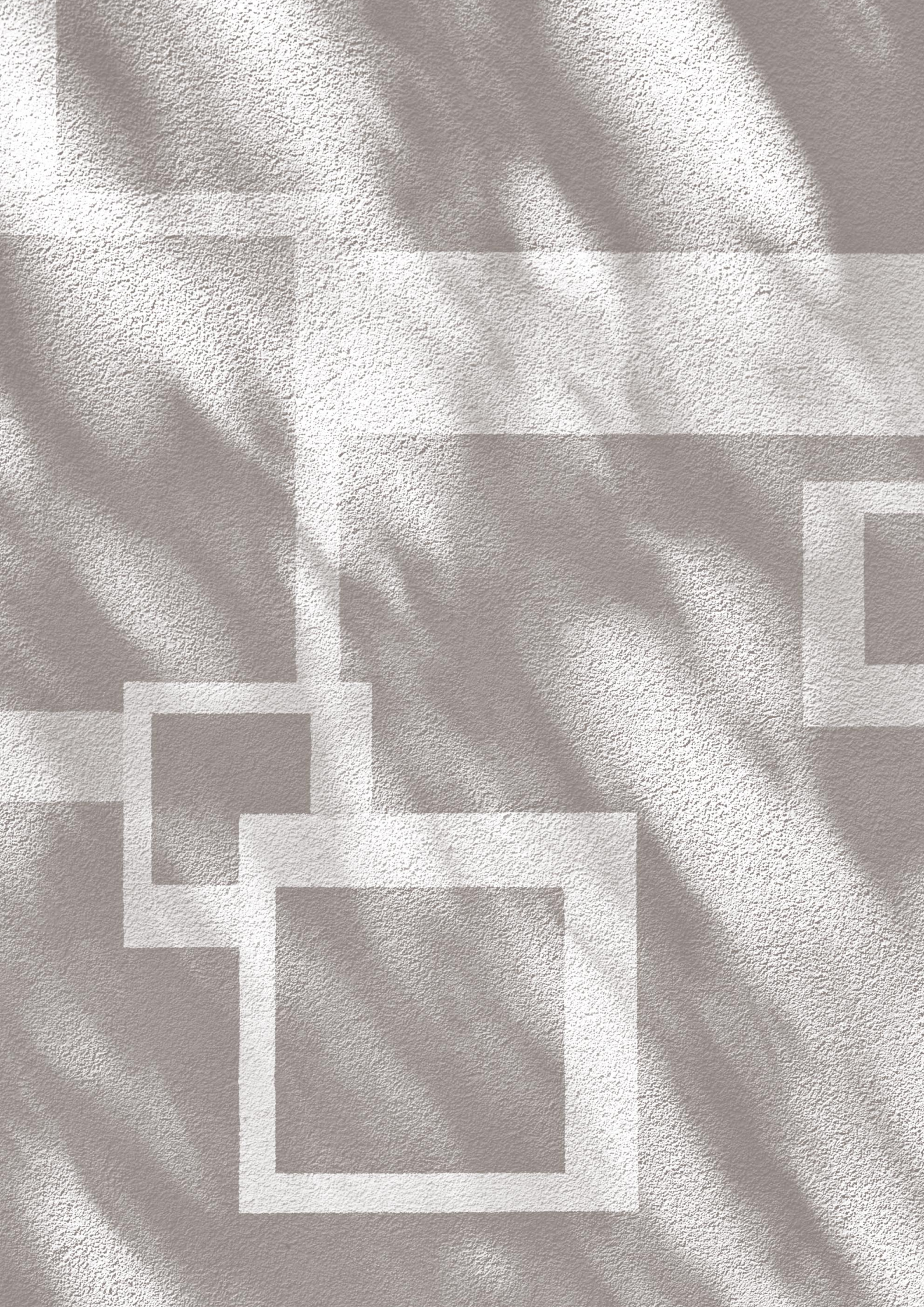


Geschäftsbericht 2025



Herausgeber
WWS
Wohn- und Wirtschafts-Service
Herford GmbH
Text
Regina Doblies
Fotografie
Joachim Grothus
Layout
Patricia Ludwig
Produktion
B+M Druck Printservice

03 Editorial

05 Blick auf das Jahr 2025

05 Umfassende Modernisierung
leistet Beitrag zur Energiewende

09 WWS Herford setzt auf die Kraft der Sonne

10 Die grüne Visitenkarte der WWS Herford

12 Umstellung von Heizungen
dient dem Klimaschutz

14 Weitere Investitionen in den Bestand

16 Digitales System für mehr Sicherheit

19 Unternehmensdaten

21 Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

23 Gegenstand des Unternehmens
23 Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen
32 Darstellung der Lage
34 Chancen- und Risikobericht
42 Finanzinstrumente
42 Zweckerreichung
43 Prognosebericht

45 Jahresabschluss 2025

46 Bilanz zum 31. 12. 2025
48 Gewinn- und Verlustrechnung
für das Geschäftsjahr 2025

49 Anhang für das Geschäftsjahr 2025

49 Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss
49 Angaben zu Bilanzierungs- und
Bewertungsmethoden
51 Erläuterungen zur Bilanz und
Gewinn- und Verlustrechnung
53 Sonstige Pflichtangaben
56 Anlagenspiegel 2025

58 Bestätigungsvermerk



Editorial

„Die WWS Herford setzt im Bereich der Energieerzeugung beim Neubau ebenso wie bei der Modernisierung ihres Bestandes konsequent auf die Kraft der Sonne“:

Die neu gebauten Kindertagesstätten an der Amselstraße und am Westring sind mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, die umweltfreundlichen Strom erzeugen. Bei der energetischen Modernisierung der Gebäude der WWS Herford ist die Installation von PV-Anlagen inzwischen ein fester Bestandteil des Maßnahmenpaketes. So kommt aktuell auch in unserem großen Sanierungsgebiet an der Birkenstraße im Herforder Osten Photovoltaik zum Einsatz. Neben den Photovoltaikanlagen, die auf den Dächern unserer Gebäude installiert werden, wurden auch Solarmodule an der äußeren Balkonverkleidung angebracht. Die Balkone werden dadurch zu einem kleinen Solarkraftwerk. Der durch die Sonnenkraft vor Ort erzeugte Strom fließt über eine Einspeisesteckdose in das auf die jeweilige Wohnung bezogene Stromnetz ein.

Auch das Konzept des Mieterstroms wird kontinuierlich im Bestand der WWS Herford ausgebaut. Photovoltaikanlagen liefern ressourcenschonend erzeugten Strom, der von den Mieterinnen und Mietern genutzt werden kann – unkompliziert, bei jeder Wetterlage und Tageszeit und noch dazu zu einem Tarif, der unter dem örtlichen Grundversorgungstarif liegt. Im Bereich des Mieterstrommodells kooperiert die WWS Herford mit meinhundert, dem Stromanbieter des Unternehmens einhundert energie GmbH.

Mit der Nutzung des Stroms vom eigenen Dach leisten unsere Mieterinnen und Mieter automatisch einen wertvollen Beitrag zur Energiewende und profitieren dabei von den günstigen Konditionen.



Magnus Kasner



*Installation neuer Solarmodule
in der Birkenstraße*

Blick auf das Jahr 2025

WWS Herford setzt Maßnahmen an der Birkenstraße und am Ortsieker Weg fort Umfassende Modernisierung leistet Beitrag zur Energiewende

Ende der 1950er Jahre sind die Wohnhäuser errichtet worden, die die WWS Herford im Bereich der Birkenstraße bewirtschaftet. In einem umfassenden Modernisierungsprogramm werden die Gebäude seit 2019 Zug um Zug technisch, energetisch und optisch auf den neuesten Stand gebracht.

Birkenstraße 13

Im Jahr 2025 wurden die Maßnahmen an der Birkenstraße 13 fortgeführt. Zur Reduzierung des Wärmeverlustes über die Fassadenflächen und damit auch zur Senkung der Heizkosten ist an allen Hausseiten ein Wärmedämmverbundsystem mit einer 16 Zentimeter starken Schicht aus Mineralwolle angebracht worden. Alle Fenster wurden gegen hochwertige Kunststofffenster ausgetauscht. Die Abdichtung der Balkone wurde erneuert, und die Balkonplatten wurden ebenfalls gedämmt. Außerdem sind die Balkongeländer erneuert worden. Im Zuge der Sanierungsarbeiten erfolgte die Installation von Photovoltaik-Elementen auf dem Dach, wobei der vor Ort produzierte Strom in das öffentliche Stromnetz eingespeist wird. Auch hierdurch leistet die WWS einen wertvollen Beitrag zur Energiewende.

Durch die Gesamtmaßnahme kann – abhängig vom Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieterinnen und Mieter – eine deutliche Heizkostenersparnis erreicht werden.

Zur Verbesserung der Sicherheit hat die WWS Herford sowohl an den Wohnungstüren als auch an den allgemein zugänglichen Türen wie Haustür, Kelleraußentür und die Tür zum Dachboden das neue iLOQ-Schließsystem eingebaut. Bei dieser Schließanlage ist es den Mietern möglich, mit nur einem Schlüssel alle Türen zu öffnen.

Modernisieren

- + zum Schutz des Klimas
- + für mehr Sicherheit
- + für mehr Wohnkomfort

Umfassende Modernisierung leistet Beitrag zur Energiewende

Ortsieker Weg 59A+B

Einer energetischen Modernisierung hat die WWS Herford auch das Gebäude Ortsieker Weg 59A+B unterzogen. Hier erfolgte die Fassaden-dämmung mit einem 22 Zentimeter starken Wärmedämmverbundsystem. Gedämmt wurden zudem die oberste Geschossdecke, die Kellerdecke, ein Teilbereich der Kellerwände sowie der Kellerboden im Treppenhausbereich. Nach Erneuerung der Dacheindeckung wurde auch an diesem Standort eine Photovoltaikanlage installiert. Die bisherigen zweifachverglasten Fenster wurden durch hochwertige Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Auch die Kellerfenster sind ausgetauscht worden.

Bislang ist das Gebäude mit Gas-Etagenheizungen beheizt worden, die im Zuge der Maßnahmen ausgebaut wurden. Wie bereits am Ortsieker Weg 57A+B haben alle Fenster eine Infrarot-Scheibenheizung erhalten, die an das Stromnetz angeschlossen wurde. Diese moderne Heizungsart ist stromsparend und führt zur einer nachhaltigen Senkung der Energiekosten. Zur Warmwasserversorgung sind in jeder Wohnung Elektro-Durchlauferhitzer eingebaut worden.

Vor der Fassade der beiden Hauseingänge wurden neue Balkone aus Aluminium als Vorstellkonstruktion angebracht. Die Erdgeschosswohnungen erhielten neue Terrassen zur alleinigen Nutzung, die mit einer Hecke eingefasst wurden, so dass nun ein kleiner Mietergarten zur Verfügung steht. Zur Steigerung des Wohnkomforts und der Sicherheit hat die WWS Herford außerdem alle Elektroleitungen in den Gemeinschaftsräumen erneuert und eine Gegensprechanlage eingebaut. Die vorhandene Haustür wurde durch eine moderne Isolier-Hauseingangstür mit einer neuen Briefkastenanlage ersetzt. Die Treppenhäuser und Kellergänge erhielten einen Neuanstrich. Auch am Ortsieker Weg wurden die Wohnungstüren sowie die allgemein zugänglichen Türen mit dem iLOQ-Schließsystem versehen.

Eine erhebliche Aufwertung erfuhren auch die Außenanlagen. Die gesamten Pflasterflächen wurden erneuert, die Bepflanzung neu gestaltet und eine neue Beleuchtung installiert.

*Hauseingang
Ortsieker Weg 59A*





*Modernisiertes Haus
am Ortsieker Weg 59B*



*Mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattete
Häuser in der Kastanienallee*

Weitere Photovoltaikanlagen wurden in Betrieb genommen WWS Herford setzt auf die Kraft der Sonne

Konsequent setzt die WWS Herford die Ausstattung ihrer Bestandsgebäude mit leistungsfähigen Photovoltaikanlagen fort: Auch im Jahr 2025 hat sie etliche Häuser so umgerüstet, dass diese ihre Energie aus der Kraft der Sonne beziehen.

Dieselstraße 18-20 und 22-24

Heidestraße 79-81

Bereits 2024 hat die WWS damit begonnen, ihren in den 1950er Jahren errichteten Bestand an der Dieselstraße mit PV-Anlagen zu versehen. 2025 hat sie an der Dieselstraße 18-20 und 22-24 sowie an der angrenzenden Heidestraße 79-81 auf einer Dachfläche von insgesamt 576 Quadratmetern 288 Solarmodule mit einer Gesamtleistung von 129 kWp verbaut.

Renntormauer 14

Kastanienallee 9-13



An der Renntormauer und an der Kastanienallee hat die WWS Herford zwei weitere Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen. Nach der Erneuerung der Dächer der Gebäude Renntormauer 14 und Kastanienallee 9-13 sind die Solarmodule auf den Dächern installiert worden. Der vor Ort erzeugte Strom wird in das allgemeine Stromnetz eingespeist. Bei dem Wohnhaus an der Renntormauer ist zudem nach der vollständigen Reinigung der Fassade eine Betonsanierung erfolgt. Anschließend wurden Teile des Gebäudes wie etwa die Balkondecken neu gestrichen.

Elsbach Haus

Zwei Photovoltaikanlagen der WWS Herford befinden sich zudem seit dem Spätsommer auf dem Dach des Elsbach Hauses an der Goebenstraße 3-7, in dem auch die WWS ihren Sitz hat. Der größte Teil des hier erzeugten Stroms wird im Gebäude auf den Büroflächen der WWS verbraucht.

Nagelskamp 14-16

Magdeburger Straße 30-34

Halberstädter Straße 1-11



Die WWS Herford arbeitet seit einigen Jahren eng mit *meinhundert* zusammen, einem bundesweit tätigen Betreiber von PV-Anlagen. *meinhundert* ist der Stromanbieter des Unternehmens EINHUNDERT Energie GmbH. Im Jahr 2025 hat *meinhundert* im Rahmen der Kooperation die Dächer der Gebäude Halberstädter Straße 1-11, Magdeburger Straße 30-34 sowie Nagelskamp 14-16 mit Solarmodulen versehen. Der vor Ort ressourcenschonend erzeugte Strom wird nicht ins allgemeine Netz eingespeist, sondern kann im Rahmen von Mieterstromprojekten direkt von den Haushalten genutzt werden. Die Vorteile: Es wird ein wichtiger Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz geleistet, und die Mieterinnen und Mieter der WWS sparen dabei auch noch. Denn da der Strom nicht erst durch lange Leitungen in ein großes Kraftwerk fließt, sondern vor Ort verbraucht wird, entfallen einige staatliche Abgaben, Netzentgelt und Transportkosten. Das macht den Strom preisgünstiger als herkömmlichen Strom aus dem Netz.

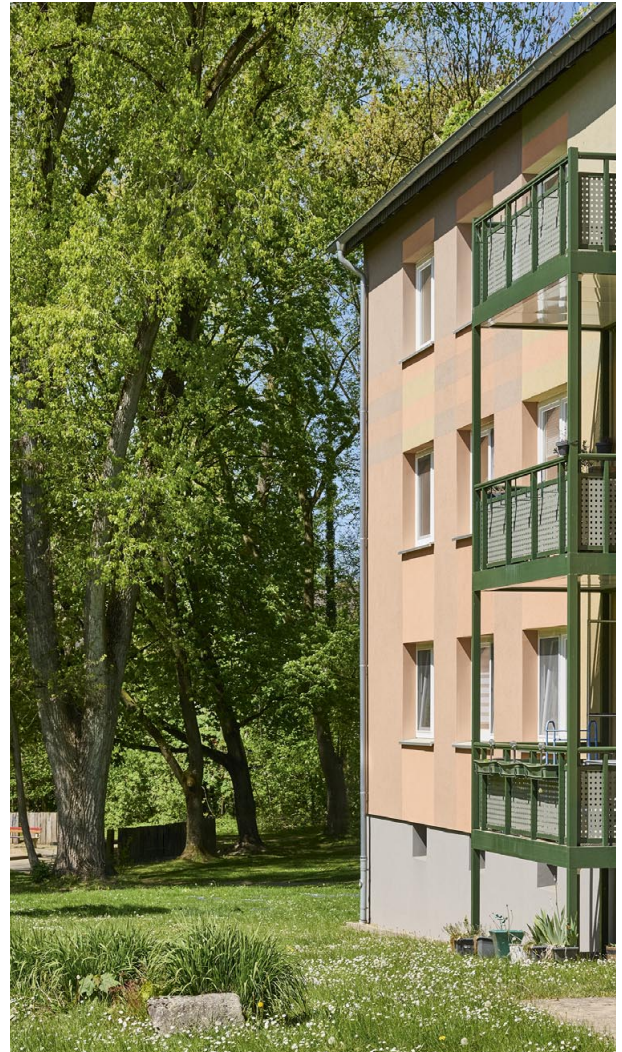
*Heidestraße, Bauvereinstraße
und Kita Westring (v.o.)*



*An der Birkenstraße
steht der Baum des Jahres 2025:
die Amerikanische Roteiche*

Die grüne Visitenkarte der WWS Herford

Die Wohngebiete der WWS Herford zeichnen sich durch großzügige Grünflächen aus und sind damit gut für das Klima in der Stadt. In den Außenanlagen bestehen rund 25,5 Hektar aus Rasen-/Wiesenflächen und 5.000 Quadratmeter aus Rasengitter. Darüber hinaus gibt es etwa 53.000 Quadratmeter angelegte Pflanzflächen. Den Mietern stehen rund 14.000 Quadratmeter als Mietergärten zur eigenen Gestaltung zur Verfügung. Eine hohe Bedeutung misst die WWS der Erhaltung und Pflege ihres großen Baumbestandes zu. Viele der insgesamt rund 2.350 Bäume stammen noch aus der Entstehungszeit der Wohngebiete der 1950er und 1960er Jahre. Seit 2012 pflegt die WWS ein Baumkataster, in dem jeder Baum katalogisiert ist und das in das Bestandsinformationssystem *mevivo* Eingang gefunden hat. Jedes Jahr nimmt die WWS bis zu 30 Neupflanzungen vor: So pflanzt sie seit 2021 in jedem Herbst den Baum des Jahres.





*Neu angelegter Spielplatz
in der Birkenstraße*

Modernisieren

- + zum Schutz des Klimas
- + für mehr Sicherheit
- + für mehr Wohnkomfort

Einsatz regenerativer Energien wurde ausgebaut Umstellung von Heizungen dient dem Klimaschutz

Im Jahr 2025 hat die WWS Herford im Zuge von Heizungsumstellungen den Einsatz regenerativer Energien ausgebaut.

Birkenstraße 1+3

So ist in dem Gebäude Birkenstraße 1+3 der alte Gaskessel ausgebaut und durch zwei Luft/Wasser-Wärmepumpen ersetzt worden. Ein hydraulischer Abgleich des Heizsystems gewährleistet, dass alle Heizkörper optimal mit Wärme versorgt werden. Im Idealfall – d.h. bei einem richtigen Heiz- und Lüftungsverhalten der Mieterinnen und Mieter – kann durch diese Maßnahme der Energieverbrauch um 588 kWh pro Monat und Wohnung gesenkt werden.



Stadtholzstraße 85+87

Die Beheizung der Wohnungen an der Stadtholzstraße 85+87 erfolgte bislang durch dezentrale Gasthermen. Diese wurden durch zwei zentrale Luft/Wasser-Wärmepumpen ausgetauscht, die aus einer Außen- und einer Inneneinheit inklusive Pufferspeicher bestehen. Die Warmwasserzubereitung erfolgt zentral über einen Warmwasserspeicher. Auch an diesem Standort leistet die WWS durch den Wechsel der Energieart von Gas auf Strom einen nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz.

Auf der Freiheit 17a

In dem Gebäude Auf der Freiheit 17a ist die bisherige Elektrodeckenheizung durch eine Luft/Luft-Wärmepumpe ersetzt worden. Hierfür wurde eine Außeneinheit an der Ostfassade angebracht und jeweils eine Inneneinheit im Wohnzimmer und im Schlafzimmer installiert. Ergänzt wird das Heizsystem durch einen modernen Heizkonvektor im Badezimmer.

*Wärmepumpen
am Haus Birkenstraße Str. 3*



Haus an der Stadtholzstraße 87

Modernisieren

- + zum Schutz des Klimas
- + für mehr Sicherheit
- + für mehr Wohnkomfort

Maßnahmen sorgen für mehr Sicherheit und Komfort Weitere Investitionen in den Bestand

Neben den hohen Investitionen in die energetische Modernisierung, in die Umstellung der Heizungstechnik und die Installation von Photovoltaikanlagen hat die WWS Herford im Jahr 2025 weitere Maßnahmen zur Optimierung ihres Bestandes umgesetzt.

Wiesestraße 4 und 6, Bergertorstraße 1, Johannisstraße 36, Berliner Straße 52 und 54

Die aus den 1970er Jahren stammenden, stör anfällig gewordenen Aufzüge in den Häusern Wiesestraße 4 und 6, Bergertorstraße 1 und Johannisstraße 36 wurden durch moderne Aufzüge mit einem deutlich geringeren Energieverbrauch ersetzt. Bei den Aufzügen an der Berliner Straße 52 und 54 wurde die Notentriegelung modernisiert.

Ulmenstraße 5 Breslauer Straße 3-14



Häuser an der
Ulmenstraße

Neue, moderne Badezimmer haben die sechs Mieterhaus-halte an der Ulmenstraße 5 bekommen. Hier hat die WWS Herford die vormalig getrennten beiden Räume für das WC und die Badewanne zu einem großen Raum zusammengelegt und sämtliche Strangleitungen saniert. Die Bäder sind

neu gefliest worden, es wurden ebenerdige Duschen eingebaut und sämtliche Sanitärobjekte erneuert.

Um die Kalkablagerungen in den Rohren zu vermindern, hat die WWS Herford in den Häusern an der Breslauer Straße 3-14 Wasseraufbereitungsanlagen eingebaut, die der Enthärtung des stark kalkhaltigen Wassers dienen.

Seniorenwohnungen Auf der Freiheit 17 und 19

Deutlich aufgewertet wurde das Gebäude Auf der Freiheit 17 und 19, in dem sich Seniorenwohnungen befinden. Im Innenbereich erhielten die langen, mit dunklem Holz vertäfelten Flure im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss einen Anstrich in unterschiedlichen Pastelltönen und wirken dadurch erheblich heller und freundlicher. Für die Allgemeinflächen wurde ein Beleuchtungskonzept entwickelt.

Nagelskamp 6-8

Saniert hat die WWS Herford zudem die Parkpalette neben dem Wohnhaus Nagelskamp 6-8. Aufgrund von Schäden an der Fahrbahndecke des oberen Parkdecks war es dort häufig zu Wassereintritten in die untere Parkebene gekommen. Das obere Parkdeck wurde mit einer Gussasphaltoberfläche versehen. Zur besseren Entwässerung sind die vorhandenen Abläufe instandgesetzt und über querliegende Rinnen in ein neues Entwässerungskonzept eingebunden worden. Darüberhinaus hat die WWS die schadhafte Rampenbrüstung erneuert.

Kita Schwarzenmoorstraße

An der Schwarzenmoorstraße 52 hat die WWS Herford im Jahr 2012 ihre erste Kindertagesstätte in modularer Holzbauweise errichtet. Hier hat sie jetzt eine Brandmeldezentrale nach aktuellem Stand der Technik eingebaut. Dazu wurden ein Ereignisspeicher, ein Drucker, eine Akku-Notstromversorgung und ein Feuerwehrdiensttableau eingebaut.



Kita Schwarzenmoorstraße





Weitere Häuser mit der iLOQ-Schließanlage ausgestattet **Digitales System für mehr Sicherheit**

Seit 2023 stattet die WWS ihren Bestand nach und nach mit einer neuen, digitalen Schließanlage aus. Das von einem finnischen Unternehmen entwickelte System iLOQ sorgt für deutlich mehr Sicherheit: Es beugt unerlaubten Schlüsselkopien und der missbräuchlichen Nutzung von Gemeinschaftsräumen vor. Ein einziger iLOQ-Schlüssel kann batterieelos mit allen Zugangsrechten für die Wohnungseingangstür und die allgemein zugänglichen Türen wie Haustür, Kelleraußentür und Dachbodentür programmiert werden. Inzwischen sind 1.669 iLOQ-Zylinder mit insgesamt 3.900 Schlüsseln montiert worden.

Im Jahr 2025 erfolgte der Einbau in den Wohnhäusern am Ortsieker Weg 59 A+B, an der Birkenstraße 13, an der Johannisstraße 14-36 und in allen Gebäuden am Alten Postweg.



Unternehmensdaten

Gesellschafter

HVV Herforder Versorgungs- und Verkehrs-Beteiligungs-GmbH, Hansestadt Herford und zwei weitere Gesellschafter
Zusätzlich hält die WWS Herford eigene Anteile.

Aufsichtsrat

Aynur Ayar, techn. Angestellte (ab 07.11.2025)
Aaron Beck, Student (ab 07.11.2025)
Thomas Besler, Umweltschutztechniker Fachrichtung Verfahrenstechnik (Vorsitzender ab 26.02.2025)
Leon Julius Beyer, Einzelhandelskaufmann (ab 07.11.2025)
Dr. Peter Maria Böhm (Beigeordneter)
Irene Broß, Pfarrsekretärin (bis 07.11.2025, 2. stellvertretende Vorsitzende ab 26.02.2025)
Ulrike Blucha, Erzieherin (bis 07.11.2025)
Inez Déjà, Produktionshelferin
Thomas Dzieia, Prüfsachverständiger im Baurecht (ab 07.11.2025, 1. stellvertretender Vorsitzender ab 02.12.2025)
Andreas Fischer, techn. Angestellter (bis 7.11.2025)
Birgitt Fischer, Steuerfachwirtin (bis 7.11.2025)
Sabine Gätjen, i. R. (ab 07.11.2025, 2. stellvertretende Vorsitzende, ab 02.12.2025)
Gabriele Gieselmann, Staatl. geprüfte Erzieherin (bis 7.11.2025)
Udo Gieselmann, Polizeibeamter i.R. (ab 07.11.2025)
Claudia Grote-Stallmeier, kfm. Angestellte (bis 07.11.2025)
Thomas Helmerking, Steuerberater (bis 07.11.2025)
Christian Hempelmann, kfm. Angestellter
Hein-Dirk Hinrichs, Rechtsanwalt (ab 07.11.2025)
Sarah Höhne, kfm. Angestellte (bis 07.11.2025)
Andrea Hillbrand, Eventmanagement; Dolmetscherin (ab 07.11.2025)
Natascha Huß, kfm. Angestellte (ab 07.11.2025)
Andreas Jotzo, freiberuflicher Artistic Consultant

Laura Kleimeyer, kfm. Angestellte
Lena-Sophie Klipker, kfm. Angestellte (ab 07.11.2025)
Marion Maw, Hausfrau (bis 07.11.2025, 1. stellvertretende Vorsitzende ab 26.02.2025)
Bruno Obens, Rentner
Michèle Saskia Pohle, Hauptsachbearbeitung Vergaben, Organisation, Antikorruptionsaufgaben, Projekte (bis 07.11.2025)
Mischa Prause, techn. Angestellter (ab 07.11.2025)
David Ross, Schüler (ab 07.11.2025)
Tanja Seelmeyer, kfm. Angestellte (bis 07.11.2025)
Mario Stach, kfm. Angestellter (bis 07.11.2025)
Berthold Stahn, IT-Administrator (bis 07.11.2025)
Torsten Stellhorn, techn. Angestellter
Michael Wollgramm, Vertriebsmitarbeiter (ab 07.11.2025)

Geschäftsführung

Magnus Kasner, Diplom-Kaufmann

Sitz der Gesellschaft

Goebenstraße 3–7
32052 Herford
Telefon: 05221 5994-0
Telefax: 05221 5994-36
Email: info@wws-herford.de
www.wws-herford.de

Gründung

25. April 1935

Eintragung im Handelsregister

HR B 6602 des Amtsgerichtes Bad Oeynhausen





Lagebericht 2025

Gegenstand des Unternehmens

Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Darstellung der Lage

Chancen- und Risikobericht

Finanzinstrumente

Zweckerreichung

Prognosebericht



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

1. Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Gesellschaft ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung von breiten Schichten der Bevölkerung.

Die Gesellschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen. Sie kann außerdem alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen, sofern sie dem Hauptzweck der Gesellschaft oder der Stadtentwicklung der Hansestadt Herford dienen.

Die Gesellschaft ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, durch die der Gesellschaftszweck gefördert werden kann. Sie kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben anderer Unternehmen bedienen, sich an ihnen beteiligen oder solche Unternehmen sowie Hilfs- und Nebenbetriebe erwerben, errichten, pachten und Kooperations- und Unternehmensverträge abschließen.

2. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026

Deutsche Wirtschaft wächst leicht und steht vor finanzpolitisch getragenen 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 Herbstprognose¹ 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

¹) European Commission, Directorate-General for Economic and Financial Affairs, European Economic Forecast, Autumn 2025

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. 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 im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig. Dienstleistungsbereiche stützten die Wirtschaft.

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. Im Produzierenden Gewerbe wurde 2025 im dritten Jahr in Folge weniger erwirtschaftet. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr um 1,0 % ab. Nach einem positiven Jahresauftakt verschlechterte sich die Lage im Laufe des Jahres zunehmend. Zum Jahresende hin zeigten sich jedoch positive Signale, so nahmen die Auftragseingänge wieder zu. Insgesamt war der Rückgang der Bruttowertschöpfung damit weniger stark als in den Vorjahren. Vor allem große Bereiche wie die Automobilindustrie und der Maschinenbau hatten aber erneut Einbußen zu verzeichnen. Beide Branchen sahen sich stärkerer Konkurrenz auf den weltweiten Absatzmärkten ausgesetzt. In der Chemieindustrie und anderen energieintensiven Industriezweigen unterschritt die wirtschaftliche Aktivität das niedrige Niveau der Vorjahre nochmals leicht.

Auch 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 bremsen 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.

Dabei glichen sich unterschiedliche Entwicklungen aus, wie Analysen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) der Bundesagentur für Arbeit zeigen: Zugewanderte Arbeitskräfte sowie die steigende Erwerbsbeteiligung von Älteren und von Frauen erhöhten für sich genommen die Erwerbstätigenzahl um jeweils rund eine Viertelmillion Personen. Die demografische Entwicklung führte demgegenüber zu einer Absenkung der Erwerbstätigenzahl um rund eine halbe Million Personen.

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 Metall-erzeugnissen 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%. In den Ländern ist die jahresdurchschnittliche Arbeitslosigkeit durchweg gestiegen. Die stärksten Zuwächse gab es in Bayern (+11%) und Baden-Württemberg (+9%), die geringsten in Mecklenburg-Vorpommern (+1%) und Thüringen (+2%).

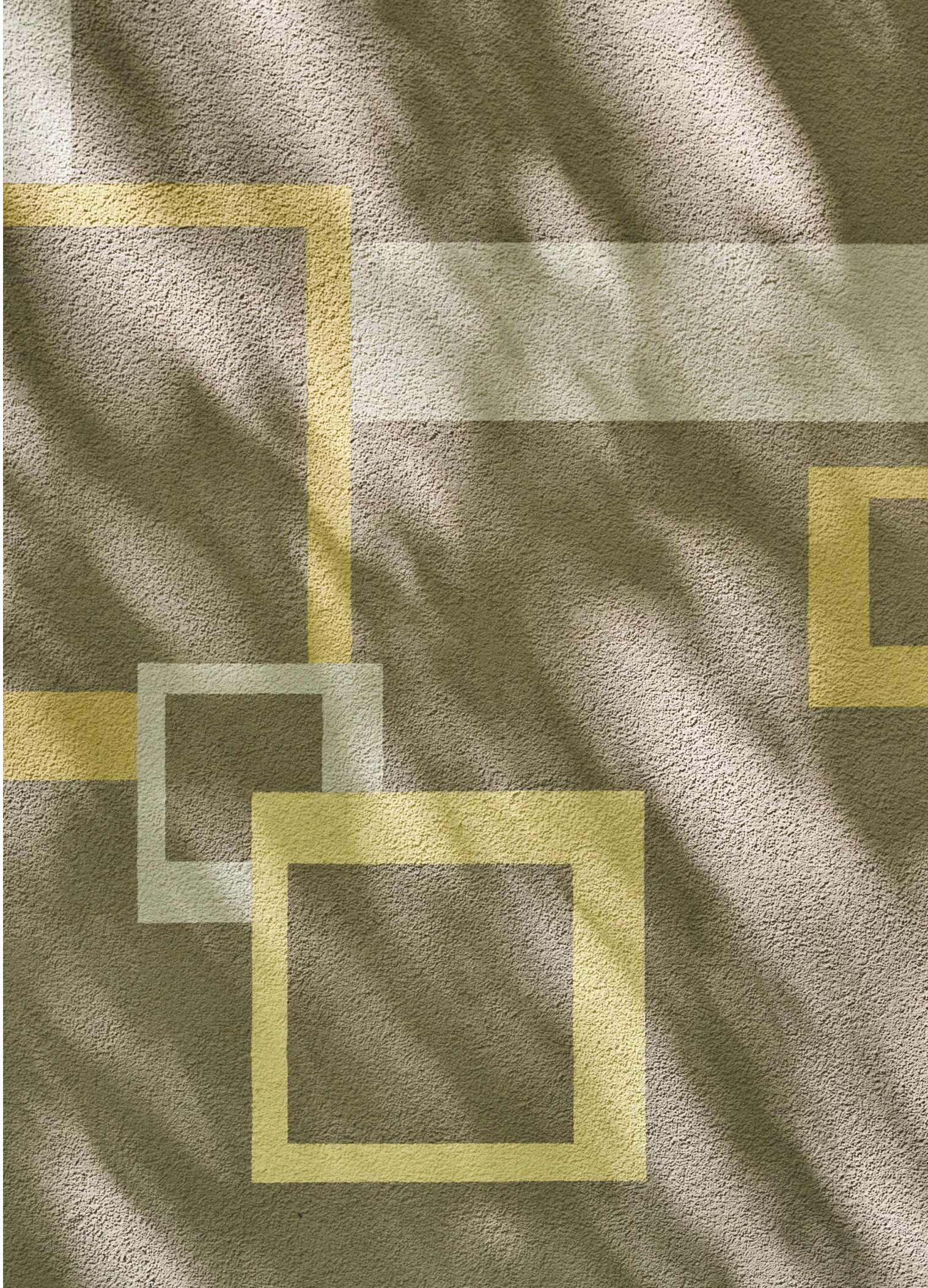
Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. In den kommenden Jahren nimmt der demografische Wandel weiter an Fahrt auf und verringert das Erwerbspersonenpotenzial, das ohne Zuwanderung zur Verfügung steht, immer deutlicher. Allein für 2026 erwarten das IAB einen demografisch bedingten Rückgang des Arbeitskräftepotenzials um 470.000 Personen.²

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft einigermaßen stabil gehalten wird, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.³

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.

²) IAB (2025): Fiskalpolitik stützt Konjunktur und Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 19|2025, Nürnberg

³) IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050, Bertelsmann-Stiftung, Gütersloh



Angesichts der geringen Nettozuwanderung wird der Fachkräftemangel in Deutschland ein wachsendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation in den letzten Jahren, entsprechend der lahmen Konjunktur, etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2025, dass bei knapp 28 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im August des Vorjahres lag der Wert noch bei 35 %.

Privater und öffentlicher Konsum stützten das Wachstum. Investitionen rückläufig.

Auf der Verwendungsseite konsumierten sowohl die privaten Haushalte als auch der Staat im Jahr 2025 deutlich mehr als im Vorjahr. Preisbereinigt stiegen die privaten Konsumausgaben um 1,4 % und die staatlichen Konsumausgaben um 1,5 %. Die Bruttoanlageinvestitionen gingen dagegen erneut zurück, mit -0,5 % allerdings weniger stark als in den Jahren zuvor. In einem für den deutschen Außenhandel turbulenten Jahr verzeichneten auch die Exporte 2025 nochmals Verluste (-0,3 %).

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland stiegen im Jahr 2025 preisbereinigt um 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Die Haushalte gaben zu Beginn des Jahres deutlich mehr für Waren und Dienstleistungen aus, steigerten ihren Konsum in der zweiten Jahreshälfte aber kaum noch. Das Weihnachtsgeschäft schätzte der Einzelhandel, Umfragen des Handelsverbands Deutschland zufolge, als überwiegend enttäuschend ein.

Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück. Das war bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise dürften dazu geführt haben, dass vor allem Vorhaben im Wohnungsbau nicht realisiert wurden. In Wohnbauten wurde 2,4 % weniger investiert. Mehr investiert wurde dagegen in Nichtwohnbauten (+1,3 %), also beispielsweise in Straßen, Brücken, Fabriken oder Bürogebäude.

Investitionen in Ausrüstungen – also Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen im Jahr 2025 preisbereinigt um 2,3 % im Vergleich zum Vorjahr ab. Im Gesamtjahr 2025 sanken die Investitionen in Fahrzeuge geringfügig (-0,1 %). In Maschinen und Geräte (-3,3 %) wurde im Jahr 2025 hingegen deutlich weniger investiert als 2024. Das war der vierte Rückgang in Folge in dieser wichtigen Investitionskategorie.

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 zurück gegangen 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. Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an.

Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum

um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

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.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2025 rund 272 Mrd. EUR. Anteilig wurden 59 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2025 einen Anteil von 10 % des Bruttoinlandsproduktes.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürften den Wohnungsbau auch weiter bremsen. Die bisher nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf.

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11% mehr Wohnungsbaugenehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vorjahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17% gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43% gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau aber allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 voraussichtlich auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen wieder deutlich zu (+14%) und stieg sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12%). Insgesamt wurden 2025 wohl rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig.

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurück gegangen 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 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.⁴ Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder 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.

⁴) Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich etwa im Positionspapier zur Bundestagswahl, www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses der WWS Herford

Die langfristige Unternehmensstrategie der WWS Herford *Agenda HerfordWohnen* wurde im Jahr 2008 durch den Rat der Hansestadt Herford und die Gesellschafterversammlung der WWS Herford beschlossen. Die Agenda wurde bis zum Jahr 2030 fortgeschrieben. Im Rahmen dieser Agenda wird das Wohnungsangebot durch gezielte Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen deutlich aufgewertet. Im Zusammenspiel mit Werbemaßnahmen wird die Stellung auf dem lokalen Markt kontinuierlich ausgebaut, so dass die Ertragskraft der WWS Herford durch eine hohe Vermietungsquote und ein höheres Mietniveau nachhaltig gesteigert wird.

Die Umsatzerlöse haben sich im Geschäftsjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 2.779 T€ auf 28.061 T€ (Vorjahr 25.282 T€) erhöht. Von den Umsatzerlösen entfielen 24.779 T€ (Vorjahr 23.896 T€) auf die Hausbewirtschaftung, 2.065 T€ (Vorjahr 0 T€) auf die Erlöse aus Grundstücksverkäufen, 975 T€ (Vorjahr 1.183 T€) auf die Betreuungstätigkeit und 242 T€ (Vorjahr 204 T€) auf andere Lieferungen und Leistungen. Von den Erlösen aus Betreuungstätigkeit entfielen im Jahr 2025 auf das Facilitymanagement 277 T€ (Vorjahr 269 T€) und auf den Bereich Wohnraumbeschaffung für Flüchtlinge 699 T€ (Vorjahr 914 T€).

Die Vermietungsquote zum 31.12.2025 beträgt 99,9 %. In der nachfolgenden Aufstellung ist die Entwicklung der Leerstandsquote (nicht vermietete Wohnungen und Gewerbeobjekte/Gesamtbestand) nachzuvollziehen.

31.12.2025	0,1 %
31.12.2024	0,3 %
31.12.2023	0,2 %
31.12.2022	0,3 %

In der nachfolgenden Aufstellung ist die Entwicklung der Fluktuation (Anzahl der Kündigungen/Gesamtbestand) nachzuvollziehen.

2025	7,9 %
2024	6,9 %
2023	7,9 %

Die sonstigen betrieblichen Erträge (850 T€; Vorjahr 930 T€) beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Versicherungserstattungen (282 T€; Vorjahr 378 T€) und Erträge aus Kostenweiterberechnungen (151 T€; Vorjahr 150 T€).

Der Rückgang des Materialaufwandes (10.251 T€; Vorjahr 10.656 T€) ist unter anderem auf die Verringerung der Aufwendungen der technischen Bewirtschaftung des Wohnraums für Flüchtlinge von 786 T€ auf 635 T€ und geringere Betriebskosten (5.966 T€; Vorjahr 6.232 T€) zurückzuführen.

In der nachfolgenden Aufstellung ist die Entwicklung der Kosten für die qualitative Bestandspflege (Instandhaltung und Modernisierung) nachzuvollziehen.

2025	43,59 €/m²/a
2024	45,27 €/m²/a
2023	45,38 €/m²/a

Die Zinsaufwendungen (1.332 T€; Vorjahr 1.243 T€) liegen bei einem leichten Rückgang des Darlehensvolumens über dem Vorjahresniveau. Das Zinsniveau für Neu- und Anschlussfinanzierungen ist seit dem Geschäftsjahr 2022 deutlich gestiegen.

Das Jahresergebnis liegt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.595 T€ um 133 T€ unter dem Vorjahresergebnis (2.728 T€).

Modernisierungen und Investitionen

Den Schwerpunkt des Programms *Agenda Herford Wohnen* bildeten in dem Jahr 2025 die umfangreichen Modernisierungen im Ortsieker Weg an den Hausnummern 59A und 59B und in der Birkenstraße 13.

Ein weiterer Schwerpunkt der Investitionstätigkeit war die Modernisierung von Wohnungen und Bädern im gesamten Wohnungsbestand.

Immobilieneigentum

Die WWS verwaltet einen eigenen Immobilienbestand, der sich vollständig in Herford befindet und sich wie folgt zusammensetzt:

	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Wohnungen	3.723	3.723
Gewerbeflächen	35	36
Garagen	830	833
Carports/Stellplätze	1.215	1.212
Abstellräume	91	92

Vermietungssituation

Durch den modernen Wohnungsstandard der WWS Herford und die Modernisierungsstrategie *Agenda HerfordWohnen* wird eine anhaltend hohe Vermietbarkeit erreicht. Im Segment der Wohnungen für 1–2-Personen-Haushalte, der Wohnungen für Großfamilien sowie im Bereich der barrierearmen Wohnungen ist unverändert eine hohe Nachfrage zu verzeichnen.

		31. 12. 2025	31. 12. 2024
Wohnungsleerstand	Anzahl	3	10
vermietungsbedingt		2	10
maßnahmenbedingt		1	0
Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung		1.326	1.326

Grundstücke/Gebäude

Im Geschäftsjahr 2025 wurden mehrere Grundstücksverkäufe realisiert.

Bei Erlösen von 2,2 Mio.€ wurde ein Spartenergebnis aus der Verkaufstätigkeit von 0,1 Mio.€ erzielt.

3. Darstellung der Lage

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.595 T€ (Vorjahr: 2.728 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

	2025	2024
in T€		
Hausbewirtschaftung	2.445	2.710
Verkaufstätigkeit	102	-172
Betreuungstätigkeit	35	117
Sonstiger Geschäftsbereich	55	69
Betriebsergebnis	2.637	2.724
Beteiligungs-/Finanzergebnis	4	16
Neutraler Geschäftsbereich	-46	-12
Jahresüberschuss	2.595	2.728

Leistungsindikatoren

Kennzahlenvergleich der Jahre 2023 – 2025:

		2025	2024	2023
EK-Quote	%	29,4	28,5	27,7
Jahresergebnis	T€	2.595	2.728	2.769
Sollmieten	€/m²/mtl.	6,01	5,86	5,65
Instandhaltung	€/m²/Jahr	11,47	12,24	12,29

Vermögens- und Finanzlage

Die langfristig gebundenen Vermögenswerte wurden fast vollständig mit Eigenkapital und langfristigen Fremdmitteln finanziert. Die Finanzierung der begonnenen und geplanten Investitionen ist durch Eigenmittel bzw. langfristiges Fremdkapital gewährleistet. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft ist gesichert. Die Vermögens- und Kapitalstruktur der WWS stellt sich in der Gegenüberstellung der Jahre 2025 und 2024 wie folgt dar:

Aktiva	2025		2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	147.851	92,8	146.660	92,5	1.191
kurzfristiges Vermögen	11.470	7,2	11.942	7,5	-472
Bilanzsumme	159.321	100,0	158.602	100,0	719

Passiva	2025		2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	46.842	29,4	45.247	28,5	1.595
langfristiges Fremdkapital	99.249	62,3	99.256	62,6	-7
langfristige Rückstellungen	450	0,3	415	0,3	35
langfristige Rechnungsabgrenzung	3.401	2,1	3.672	2,3	-271
kurzfristige Rückstellungen	737	0,5	702	0,4	35
kurzfristiges Fremdkapital	8.642	5,4	9.310	5,9	-668
Bilanzsumme	159.321	100,0	158.602	100,0	719

Das Anlagevermögen der Gesellschaft beträgt 92,8 % der Bilanzsumme. Das langfristig gebundene Vermögen ist vollständig durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital, langfristige Rechnungsabgrenzungsposten und langfristige Rückstellungen finanziert. Die Vermögens- und Finanzlage ist mit einer Eigenkapitalquote von 29,4% und einer fristenkongruenten Finanzierung geordnet. Das Eigenkapital erhöhte sich durch den Jahresüberschuss. Mindernd war die Vorabgewinnausschüttung (1.000 T€) zu berücksichtigen. Wesentliche Veränderungen sind mittelfristig nicht zu erwarten.

4. Chancen- und Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Die Konzernholding HVV Herforder Versorgungs- und Verkehrs-Beteiligungs-GmbH (HVV) verfügt über ein konzernweites Risikomanagementsystem (RMS). Wichtiger Bestandteil des RMS ist das konzernweite Risikofrüherkennungssystem. Das System wird durch das IT-Tool „RISK Manager“ unterstützt. Die Koordination und Überwachung des Gesamtsystems, die Organisation der Ablaufprozesse sowie die Instrumentenverantwortung für das eingesetzte IT-Tool obliegen dem Bereich „Risikomanagement“ der HVV. Diese implementierte Organisationsstruktur ermöglicht ein einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und permanentes Vorgehen. Damit sind die Voraussetzungen zur Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation, Kommunikation und Historisierung von Risiken geschaffen. Dieses System erfüllt die rechtlichen Rahmenbedingungen.

Die Ergebnisse der jährlich durch die Geschäftsleitung der WWS Herford durchgeführten Risikoinventuren werden an die Aufsichtsgremien berichtet. Ergänzend werden zwischen der Geschäftsführung und dem Risikomanagement der HVV die Bewertung und Steuerung der erkannten Risiken diskutiert und, sofern notwendig, Änderungen beschlossen und umgesetzt. Neben den quartalsweisen Risikoberichten an den Aufsichtsrat der WWS Herford besteht anlassbezogen für gravierende Risiken eine sofortige Benachrichtigungspflicht. Die Basis aller Berichterstattungen sind die Risikoinventuren, deren einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und permanentes Vorgehen auf folgenden Bewertungsinhalten und -schemata für Risiken fußt.

In einer einheitlichen Systematik eines Risikokataloges – getrennt nach Risikozonen und Risikofeldern – werden die Risiken ermittelt und bewertet. Der Risikokatalog umfasst sowohl strategische als auch operative Risiken. Zwecks Konkretisierung und Priorisierung werden in der WWS Herford die Risiken hinsichtlich Schadensausmaß und Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet bzw. eingeschätzt. Als Bezugsgröße für die Bewertung bzw. Einschätzung des Schadensausmaßes eines Risikos dient fast ausschließlich unter Berücksichtigung des vorliegenden Geschäftsmodells die Liquiditätsauswirkung. In den Fällen, in denen ein Risiko keine direkte Liquiditätsauswirkung hat, wird auf den Ergebniseffekt abgestellt. Die Bewertung bzw. Einschätzung bezieht sich in diesen Fällen auf Abweichungen vom geplanten Ergebnis des vom Aufsichtsrat verabschiedeten Wirtschaftsplans. Bei der WWS Herford wird zur Bewertung der Risiken eine Bewertungsmatrix herangezogen, die in einem Ampelsystem (rot, gelb, grün) die einzelnen Risikomeldungen mit ihren gewichteten Erwartungswerten (Auswirkung gewichtet mit der Eintrittswahrscheinlichkeit) eingruppiert.

4.2 Risikomanagementsystem

Die Strategie der WWS Herford ist nachhaltig und langfristig orientiert. Daraus abgeleitet verfolgt die WWS Herford eine konservative Risikostrategie in ihrer Geschäftstätigkeit. Dies bedeutet nicht die Minimierung von Risiken, sondern das Fördern von unternehmerischem und verantwortungsvollem Handeln einhergehend mit der notwendigen Transparenz möglicher Risiken.

Im Zentrum der Unternehmensstrategie der WWS Herford stehen Nachhaltigkeitsziele (ökonomische, ökologische und soziale Ziele). Dabei wird die WWS Herford ihre Aktivitäten auf die CO₂-Reduktion und Handlungsfelder für einen klimaneutralen Gebäudebestand, auf spezifische quartierbezogene Strategien, Kundenzufriedenheit und Servicequalität, Attraktivität als Arbeitgeber sowie Governance- und Compliance-Aspekte ausrichten.

Das Risikomanagementsystem unterstützt das tägliche Handeln aller Mitarbeiter im Rahmen des Leitbilds der WWS Herford. Es stellt die frühzeitige

Erkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung aller wesentlichen Risiken sicher, die nicht nur die Ertrags- und Vermögenslage, sondern auch immaterielle Werte gefährden können. Somit werden potenzielle Gefahren, die den Unternehmenswert bzw. die Unternehmensentwicklung beeinträchtigen können, frühzeitig erkannt. Hierbei werden Umfeld- und unternehmensspezifische Frühwarnindikatoren berücksichtigt und auch die regionalen Kenntnisse und Wahrnehmungen unserer Mitarbeiter einbezogen.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar bei der Geschäftsführung angesiedelt. Die Geschäftsführung trägt die Gesamtverantwortung, entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Sie verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung. Der Aufsichtsrat überwacht die Wirksamkeit des Risikomanagements.

Das Risikomanagementsystem wird operativ gemeinsam vom Geschäftsführer und vom Compliance-Manager geführt, die verantwortlich für das Risiko-Controlling sind. Das Risiko-Controlling stößt den Software-gestützten, periodischen Risikomanagementprozess an und konsolidiert und validiert die erfassten Risiken. Zudem validiert es die risikosteuernden Maßnahmen und überwacht deren Umsetzung.

Das Risiko-Controlling definiert Frühwarnindikatoren zur Überwachung der tatsächlichen Entwicklung bei bestimmten Risiken.

Auf der Basis einer jährlichen Risikoinventur erstellt das Risiko-Controlling einen Risikoreport für den Aufsichtsrat der WWS Herford und für das Beteiligungscontrolling des Mehrheitsgesellschafters HVV.

Dieses Reportingsystem stellt sicher, dass sowohl Führungs- als auch Kontrollgremien umfassend informiert sind. Auf diese Weise können Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden. Sollten bedeutsame Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc direkt an die Geschäftsführung und an den Aufsichtsrat berichtet. Das Risikomanagementsystem unterliegt der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen.

Das Risikomanagement betrachtet alle Aktivitäten entlang des Risikomanagementprozesses, d. h. die Risikoidentifikation / Risikobewertung / Aggregation der Risiken / Risikosteuerung / Risikoüberwachung.

In Anlehnung an das COSO-Rahmenwerk ist zur Risikoidentifikation ein Risikouniversum mit den vier Risikofeldern 1. Strategie, 2. Regulierungsumfeld und gesetzliche Rahmenbedingungen, 3. operatives Geschäft sowie 4. Finanzierung, Rechnungslegung und Steuern definiert. Jedem Risikofeld ist jeweils ein Risikokatalog zugeordnet.

Bei der Risikobewertung werden ertragswirksame und bilanzwirksame Risiken unterschieden. Ertragswirksame Risiken haben eine negative Auswirkung auf die nachhaltige Ertragskraft des Unternehmens und damit auf den Cashflow. In der Regel sind diese Risiken auch liquiditätswirksam. Bilanzwirksame Risiken können nicht liquiditätswirksam sein, z. B. aufgrund einer reinen Auswirkung auf Immobilienwerte. Eine Risikobewertung ist, wenn möglich, immer quantitativ vorgenommen worden. Es wurde eine qualitative Zuordnung anhand einer detaillierten Matrix mit fünf Schadensklassen vorgenommen.

Im Interesse der wesentlichen Interessensgruppen Kunden, Mitarbeitende, Lieferanten, Kapitalgeber und der Gesellschaft als solche verfolgt die WWS Herford eine konservative, auf Sicherheit und Nachhaltigkeit ausgelegte Strategie. Zudem sichert das Geschäftsmodell eine weitestgehende Unabhängigkeit von konjunkturellen Schwankungen.

4.3 Risikoprofil

Das Risikoprofil des Unternehmens stellt sich im Jahr 2026 wie folgt dar. In den 17 (im Vorjahr 18) identifizierten Einzelrisiken ist ein rotes (im Vorjahr zwei), für das Unternehmen entwicklungsgefährdendes Risiko enthalten. Es wurden unverändert elf gelbe, bedeutsame Risiken für das Unternehmen sowie unverändert fünf weitere grüne, unwesentliche Risiken ermittelt.

Risikobewertung der WWS Herford 2026

Schadenhöhe					
sehr hoch (> 650 T€)	2	1			
hoch (325 – 650 T€)					
wesentlich (130 – 325 T€)		4	2		1
gering (30 – 130 T€)	2	2	1		1
unwesentlich (5 – 30 T€)	1				
	sehr unwahrsch. 0 – 5 %	unwahrsch. 5 – 40 %	möglich 40 – 60 %	wahrscheinlich 60 – 95 %	sehr wahrsch. 95 – 100 %
Eintrittswahrscheinlichkeit					

Die Geschäftsführung der WWS Herford sieht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts ein rotes Risiko in der unverändert drastischen Erhöhung des Zinsniveaus, dem das Unternehmen nicht wesentlich entgegenwirken kann und das sich entwicklungsbeeinträchtigend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage der WWS Herford auswirken könnte.

Seit dem Jahr 2022 haben sich die Finanzierungszinsen für die WWS Herford von ca. 1,0 % auf ca. 3,5 % im Jahr 2026 erhöht. Dieser extreme Anstieg der Zinsen wirkt sich bei Prolongationen des schon bestehenden Kreditportfolios aus; außerdem werden die planmäßigen Kreditneuaufnahmen zur Finanzierung des Investitionsvolumens verteuert.

Durch ein geringeres Investitionsvolumen in der Hochzinsphase kann die bestehende Verschuldung abgebaut und einer Neuverschuldung entgegen-

gewirkt werden. Mit einem ausgewogenen Fälligkeitsprofil, mit einem hohen Anteil festverzinslicher Finanzverbindlichkeiten und einer steigenden Eigenkapitalquote wirkt die WWS Herford diesem Risiko ebenfalls mindernd entgegen.

Für das Jahr 2027 beträgt das Zinsrisiko danach ca. 111 T€, für das Jahr 2028 ca. 82 T€, für das Jahr 2029 ca. 244 T€.

Kumuliert ergibt sich ein Zins- und Ergebnisrisiko in den kommenden drei Geschäftsjahren von ca. 0,4 Mio.€ p.a. bei einer Fortsetzung des aktuellen Zinsniveaus von 3,5 % und einer Umsetzung der Investitionsplanungen. Ein weiterer Anstieg des Zinsniveaus würde noch zu einem weiteren Anstieg der Zinsaufwendungen führen. Das Risiko ist für das Jahr 2026 mit einer wesentlichen Schadenshöhe (250 T€) und als sehr wahrscheinlich (95 %) bewertet worden.

Durch die bis zum Jahr 2022 anhaltende langfristige Niedrigzinsphase hatte sich die Nachfrage nach Bauinvestitionen enorm erhöht, so dass marktbedingt steigende Kosten im Bereich der Modernisierungen und Neubauten die Folge waren. Eine inflationäre Baukostenentwicklung ist in Kombination mit dem Zinsschock im Jahr 2022/2023 unverändert ein Signal für eine erhebliche Reduktion der Investitionstätigkeit.

Es wurden elf bedeutsame gelbe Risiken für die WWS Herford identifiziert:

Die Geschäftsführung der WWS Herford sieht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts ein gelbes Risiko in dem Risiko „Nachteilige Ausgestaltung der CO₂-Steuer“ erfasst, dem das Unternehmen nur eingeschränkt entgegenwirken kann und das sich entwicklungsbeeinträchtigend auf die Ertrags-, Vermögens- und/oder Finanzlage der WWS Herford auswirkt.

Der Gesetzgeber hat die Einführung eines CO₂-Preises als Steuerungsinstrument und Klimaschutzmaßnahme eingeführt. Die Steuer für CO₂-Emissionen je Tonne steigt im Jahr 2026 von 55 €/t CO₂ um ca. 22 % auf bis zu 65 €/t CO₂. Ab 2028 soll sich der CO₂-Preis am Emissionshandel am Kapitalmarkt orientieren. Im Jahr 2030 werden Preise von 120 €/t erwartet. Ein Teil der Steuer wird durch den Vermieter (hier durch die WWS Herford) getragen. Das erwartete Risikovolumen wird für 2026 mit ca. 60 T€ p.a. bewertet. Der Eintritt des Risikos wird mit 95 % als sehr wahrscheinlich bewertet.

Der Gesetzgeber hat für die Wohnungswirtschaft das Ziel der Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 gesetzt. Aktuell bewerten wir das Risiko aus den gestiegenen Kapitalkosten aus Mehrinvestitionen mit einer wesentlichen Schadenshöhe (200 T€) und sehen dies als unwahrscheinlich (25 %) an. Im Falle einer Nichteinhaltung könnten Pönalen eingeführt werden. Im Falle einer Einhaltung drohen Mehrbelastungen aus Kapitalkosten im Zusammenhang mit Mehrinvestitionen.

Darüber hinaus können sich für die WWS Herford Risiken aus Mehraufwand durch rechtlich verpflichtende Investitionen ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer wesentlichen Schadenshöhe (250 T€) und sehen dieses Risiko als möglich (49 %) an. Das geänderte GEG und die bisher nicht in Kraft getretene EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie dienen hier als Beispiel.

Das als unwahrscheinlich eingestufte bilanzwirksame Risiko „Marktentwicklung führt zu einer bilanziellen Abwertung der Immobilien“ mit einem Schadenvolumen von 1.000 T€ ist als gelbes Risiko eingestuft. Wir gehen davon aus, dass sich Wohnimmobilien im Herforder Immobilienmarkt weiterhin wertstabil und positiv entwickeln werden.

Das als sehr unwahrscheinlich eingestufte gelbe Risiko betrifft das ertragswirksame Risiko „Krisensituationen aus Naturkatastrophen (Überschwemmungen, Großbrand, Erdbeben, Extremwetterereignisse etc.)“ mit einem Schadenvolumen von 20 Mio. €.

Als sehr unwahrscheinlich eingestuftes gelbes Risiko ist das ertragswirksame Risiko „Einführung eines Mietendeckels auf Bundesebene“ erfasst. Das erwartete Schadenvolumen ist aktuell mit 1.000 T€ bewertet. Als unwahrscheinlich und gelb wurden die Risiken „Mietausfall/Leerstandsrisiko“ mit einem potentiellen Schadenvolumen von 300 T€ und „technische Bewirtschaftung (Entwicklung der Baukosten, der bautechnischen Regularien, der brandschutztechnischen Regularien)“ mit einem wesentlichen Schadenvolumen von 400 T€ eingestuft.

Als möglich (50 % Eintrittswahrscheinlichkeit) eingestuft wird das gelbe Risiko „Novellierung der Gefahrstoffverordnung“. Die WWS Herford bewertet das Risiko vorläufig mit einem geringen Schadenvolumen von 100 T€. Die Gefahrstoffverordnung wurde im Dezember 2024 novelliert. Die Novellierung hat Einfluss auf nahezu alle technischen Prozesse der WWS Herford (u.a. Kleininstandhaltungen, Wohnungsmodernisierungen und Großmodernisierungen von Gebäuden). Der ursprünglich geplante Generalverdacht auf Asbest für alle vor 1993 fertiggestellten Gebäude (Großteil des WWS Gebäudebestandes) sowie die Einführung Erkundungspflichten für Gebäudeeigentümer sind nicht beschlossen worden.

4.4 Risikofelder

Für die vier Risikofelder des Unternehmens ergibt sich im Detail folgendes Bild:

Risikozone	strategische Risiken	operative Risiken		
Risikofelder	Strategie	Regulierungsumfeld, und gesetzliche Rahmenbedingungen	operatives Geschäft	Finanzierung, Rechnungslegung und Steuern
Risiken	Ziel der Klimaneutralität bis 2045	Nachteilige Ausgestaltung der CO ₂ -Steuer	Mietausfall-/ Leerstandsrisiko	Zinsänderungsrisiko
		Mehraufwand durch rechtlich verpflichtende Investitionen	Technische Bewirtschaftung (Entwicklung der Baukosten, der bautechnischen und brandschutztechnischen Regularien)	Stabilität der Bankenpartner
		Mietendeckel NRW/bundesweit	Krisensituationen aus Naturkatastrophen (Überschwemmungen, Großbrand, Erdbeben, Extremwetterereignisse etc.)	Höhere Finanzierungskosten wegen gestiegener Nachhaltigkeitsanforderungen der Banken
		Nachteilige Gesetzgebung mit höherer Abgaben-/ Steuerbelastung	Risiko aus Gewährleistungsforderungen bei Insolvenz des Generalunternehmers	
		Langfristige Konjunkturuntrübung durch makroökonomische und geopolitische Risiken	Marktentwicklung führt zu bilanziellen Abwertungen der Immobilien	
		IT-Risiken/ Datenschutzrisiken	Novellierung der Gefahrstoffverordnung	
		Verstöße gegen Verhaltenskodex der WWS Herford	Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen im Bereich Arbeitsschutz/ Arbeitssicherheit	

4.4.1 Risiken aus der Strategie

Aus der Strategie der WWS Herford heraus ergeben sich aus Sicht der Geschäftsführung keine bedeutenden, bedrohlichen oder gar existenzgefährdenden Risiken für das Unternehmen.

Die WWS Herford hat sich das Ziel der Erreichung der Klimaneutralität bis 2045 gesetzt, um die Zielvorgaben der Bundesregierung einzuhalten. Die Erreichung dieses Ziels wird mit Mehrinvestitionen verbunden sein, die gestiegene Kapitalkosten zur Folge haben werden. Aktuell bewerten wir das Risiko mit einer wesentlichen Schadenshöhe (200 T€) und sehen dies als unwahrscheinlich (25 %) an.

4.4.2 Risiken aus Regulierungsumfeld und gesetzlichen Rahmenbedingungen

Als sehr wahrscheinlich (95%) eingestuftes gelbes Risiko ist das ertragswirksame Risiko „Nachteilige Ausgestaltung der CO₂-Steuer“ erfasst. Die Steuer für CO₂-Emissionen je Tonne steigt im Jahr 2026 von 55 €/t CO₂ um 22 % auf ca. 65€/t CO₂. Ein Teil der Steuer wird durch den Vermieter (hier durch die WWS Herford) getragen. Das erwartete Risikovolumen wird für 2026 mit 60 T€ p.a. bewertet. Der Eintritt des Risikos wird mit 95% als sehr wahrscheinlich bewertet.

Darüber hinaus können sich für die WWS Herford Risiken aus gesetzlich vorgeschriebenen Investitionen ergeben. Als Beispiel kann hier die geplante Gebäudeeffizienzrichtlinie der EU dienen, die die energetische Sanierung bestimmter Gebäudeklassen rechtlich verbindlich machen wollte. Die Umsetzung in nationales Recht steht noch aus. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer wesentlichen Schadenshöhe (250 T€) und sehen dieses Risiko als möglich (40 %) an.

Die gesetzlichen Regelungen zur Festsetzung von Miethöhen haben für die Geschäftsentwicklung der WWS Herford eine hohe Bedeutung. So ergeben sich aus den Initiativen zur Mietenregulierung konkrete Risiken. Das vom Berliner Senat verabschiedete „Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung“ könnte auch Ausstrahlung auf eine Mietenregulierung auf Bundesebene oder in NRW haben. Dieses Risiko hätte eine sehr hohe Auswirkung (1 Mio. €) auf die WWS Herford, wir schätzen es aber als sehr unwahrscheinlich (4%) ein.

Neben den Risiken aus den gesetzlichen Vorgaben zur Mietenfestsetzung gibt es eine Reihe von Risiken aus möglichen Änderungen in den gesetzlichen Rahmenbedingungen, die für unser Geschäft relevant sind. So können gesetzliche Änderungen zu einer höheren laufenden Steuer- und Abgabenbelastung führen. Ebenso können weitere Änderungen in der Umlagefähigkeit von Betriebs- und Nebenkosten zu einem höheren Aufwand in der Immobilienbewirtschaftung führen. Die Kürzung von Zuschüssen (z.B. KfW-Förderprogramme) kann sich ebenfalls negativ auswirken. Die Auswirkungen dieser Risiken schätzen wir als wesentlich (200 T€) und möglich (40 %) ein. Um mögliche Änderungen an den gesetzlichen Rahmenbedingungen frühzeitig zu erkennen, ist die WWS Herford in Verbänden tätig und beobachtet regelmäßig die Entwicklung der Förderkonditionen, die Gesetzgebungsverfahren sowie die aktuelle Rechtsprechung.

Langfristige Konjunkturertrübungen durch makroökonomische und geopolitische Risiken, wie z. B. Verschärfungen von Handelskonflikten, wirtschaftliche Auswirkungen der anhaltend hohen Inflation oder außenpolitische Konflikte können die Rahmenbedingungen für die WWS Herford beeinträchtigen. Aktuell bewerten wir dieses Risiko mit einer wesentlichen Schadenshöhe (200 T€), sehen dies jedoch als unwahrscheinlich (30 %) an.

Verstöße gegen den Verhaltenskodex der WWS Herford durch dolose Handlungen können für die WWS Herford Risiken beinhalten. Dolose Handlungen können immer dort entstehen, wo Geschäfts-, Vertrags- oder auch persönliche Beziehungen zwischen Mitarbeitern der WWS Herford und externen Personen bestehen. Im Bereich der Vermietung kann es zu regelwidrigen Mietervergünstigungen kommen. Diesen wird durch organisatorische Maßnahmen entgegengewirkt. Zu nennen sind hier u. a. die Anwendung standardisierter Mietverträge und die Festlegung von Zielmieten unter Beachtung eines mehrstufigen Kontrollprozesses. Bei der Leistungserbringung durch Dritte kann es zu nicht marktkon-

formen Beauftragungen bzw. Abrechnungen von Leistungen kommen. Betroffen sein kann jede Form von Dienstleistung und Beratung. Als Beispiele können die Leistungserbringungen in der Instandhaltung, die Geschäftsbesorgung und die Finanzierung genannt werden. Zur Vermeidung doloser Handlungen existiert ein Verhaltenskodex, der für alle WWS Herford-Mitarbeiter und -Organe Gültigkeit besitzt. Als weitere organisatorische Maßnahme sind bei der Auftragsvergabe eine klare Funktionstrennung und eine Mitarbeit des Compliance-Managers bzw. der Geschäftsleitung eingeführt. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer geringen Schadenshöhe (100 T€) und sehen diese als unwahrscheinlich (10 %) an.

Die Risiken, die aus IT und Datenschutz resultieren, werden als unwahrscheinlich (30 %) eingestuft und mit einer geringen Schadenshöhe von 100 T€ bewertet.

In Deutschland ist im Dezember 2024 eine Novellierung der Gefahrstoffverordnung erfolgt. Dies hat Einfluss auf alle technischen Prozesse der WWS Herford (u.a. Kleinreparaturen, Wohnungsmodernisierungen, Gebäudegroßmodernisierungen). Das Risiko wurde bisher nur qualitativ beurteilt, da eine finale Konkretisierung noch aussteht. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird mit 50 % als möglich eingestuft. Die finale Bewertung des Risikos ist von der Umsetzung der Verordnung durch die Handwerksunternehmen abhängig. Vorerst wird eine geringe Schadenhöhe (100 T€) angenommen.

4.4.3 Risiken aus dem operativen Geschäft

Für die WWS Herford können unterschiedlichste Risiken in der Ausübung der Geschäftstätigkeit entstehen.

Wesentliche Risiken (Schadenvolumen 1 Mio. €) ergeben sich dabei aus einer sich verschlechternden Marktentwicklung für Wohnimmobilien. So kann ein marktbedingter Rückgang der Immobilienwerte

zu einer nicht liquiditätswirksamen Abwertung der Bilanzwerte des Immobilien-Portfolios führen. Die WWS Herford tritt diesem Risiko durch eine konsequente und langfristige Modernisierungsstrategie für das Portfolio entgegen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird als unwahrscheinlich eingestuft (10 %). Das Immobilienportfolio der WWS Herford befindet sich ausschließlich in der Hansestadt Herford. Innerhalb von NRW können verschiedene Teilmärkte beobachtet werden, die hinsichtlich ihrer demografischen und wirtschaftlichen Eigenschaften unterschiedliche Ausprägungen vorweisen. Insbesondere hohes Bevölkerungswachstum, das vornehmlich in wirtschaftlich starken Ballungszentren wie z. B. Köln, Düsseldorf, Bonn und Münster beobachtbar ist, korreliert mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum und entsprechend steigenden Mieten sowie Kaufpreisen. Dementsprechend ist in Regionen mit geringerem Bevölkerungswachstum und entsprechend geringerer Nachfrage nach Wohnraum ein stärkerer Wettbewerb zwischen Anbietern von Wohnraum zu beobachten. In solchen Mietermärkten, zu denen der Herforder Wohnungsmarkt zählt, ist die Mieten- und Preisentwicklung in Relation geringer als in den Wachstumsmärkten. Im Rahmen der Marktbeobachtung bildet sich die WWS Herford auf Basis von internen und externen Datenquellen ein umfassendes Bild über die einzelnen Teilmärkte. Dabei werden historische Daten ebenso herangezogen wie Zukunftsprognosen. Wesentliche Quellen sind Veröffentlichungen der statistischen Ämter und anderer Behörden, Marktstudien unabhängiger Dritter und Analysen der eigenen Datenbestände. Insgesamt setzte sich der Trend der Vorjahre fort und führte im Wohnungsmarkt der Hansestadt Herford zu steigenden Mieten bei zunehmender Nachfrage. Die in den Jahren nach 2015 und 2022 weiter hohen Flüchtlingszahlen sowie weitere Migration lassen die auf den fortgeschriebenen Daten der Vorjahre basierenden Bevölkerungsprognosen unsicher erscheinen. Derzeit scheint die Zuwanderung nach der erneuten hohen Zahl an Flüchtlingen aus der Ukraine insgesamt zu stagnieren, so dass der negative Einfluss der demographischen Entwicklung auf die Nachfrage wieder steigen könnte.

Eine verschlechterte Marktentwicklung hat neben den bilanziellen Risiken auch ergebnis-/liquiditätswirksame Risiken zur Folge. Ein erhöhter Leerstand und ein höherer Mietausfall könnten die Folge sein. Das Risiko wird mit einer geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (10 %) und einer Schadenshöhe von 300 T€ bewertet.

Ebenso können sich Risiken aus der technischen Bewirtschaftung ergeben. Die Nichteinhaltung sich ändernder bautechnischer Regularien kann zu einem Schaden führen. Die WWS Herford begegnet diesen Risiken mit regelmäßigen Begehungen und Kontrollen in den Beständen, einem sofortigen Abstellen festgestellter Mängel, der Entwicklung und Umsetzung von geeigneten Brandschutzkonzepten sowie der strukturierten Umsetzung geänderter bautechnischer Regularien. Im Rahmen der Integration erworbener Immobilienbestände (z.B. von der BlmA) ist diese Vorgehensweise ebenfalls unmittelbar sichergestellt. Es können sich Risiken über den gesamten Entwicklungszyklus der einzelnen Projekte ergeben. Insbesondere sind hier höhere Baukosten, Projektverzögerungen oder eine geringere Nachfrage bei der Vermietung modernisierter Wohnungen zu nennen. Modernisierungs- und Instandhaltungsrisiken beinhalten im Wesentlichen veränderte Gesetzgebungen bzw. Verordnungen zum Thema Verkehrssicherheit oder vergleichbare Auflagen z. B. zur Energieeffizienz. Soweit rechtzeitig bekannt, werden die entsprechenden Änderungen mit ihren monetären Auswirkungen in der Wirtschaftsplanung erfasst und durch die zuständigen Gremien genehmigt. Sofern unvorhergesehene Risiken der Verkehrssicherheit auftreten, werden umgehend Maßnahmen ergriffen, um das Risiko abzuwenden oder zu mildern. Um Risiken in der technischen Bewirtschaftung entgegenzuwirken bzw. diese zu minimieren, wird die WWS Herford weiterhin verstärkt auf die Bündelung und Standardisierung von Leistungen, die Optimierung von Prozessen sowie einem integrierten Dienstleistungsmanagement hinwirken. Die technische Aufnahme und Dokumentation des Immobilienbestandes erfolgt digital und wird permanent aktualisiert. Mit Hilfe einer Softwarelösung kann die Kontrolle der Einhaltung von Verkehrssicherungspflichten jederzeit überprüft werden. Das Risiko wird als hoch mit Blick auf die Schadenshöhe (400 T€) und als unwahrscheinlich (25%) eingeschätzt.

Durch die Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen zum Arbeitsschutz und Arbeitssicherheitsmanagement können für die WWS Herford Risiken entstehen. Aktuell bewerten wir diese Risiken mit einer geringen Schadenshöhe (100 T€) und sehen diese als sehr unwahrscheinlich (5%) an.

Darüber hinaus können Krisensituationen aus Naturkatastrophen wie Überschwemmungen, Erdbeben, Extremwetterereignisse Auswirkungen auf unseren Immobilienbestand haben und ein spezifisches Krisenmanagement erforderlich machen. Aktuell sehen wir nur sehr unwahrscheinliche Gefahren (0,2%), bedingt durch den Klimawandel, wie z. B. durch Extremwetterlagen wie Starkregen mit Überschwemmungspotenzial. Die Schadenshöhe wäre sehr hoch (20 Mio.€). Der gesamte Immobilienbestand der WWS Herford hat seit 2024 eine Elementarschadenversicherung, deren Versicherungssumme bei einem Großschaden jedoch nur einen Teil der Schadenssumme abdecken kann.

Eine Verschlechterung der Marktsituation könnte sich mittelbar aus den stark steigenden Energiekosten (Strom und Erdgas) ergeben. Aktuell bewerten wir dieses Risiko für das Jahr 2025 mit einer wesentlichen Schadenshöhe (300 T€) und sehen diese als unwahrscheinlich (25%) an.

4.4.4 Risiken aus der Finanzierung, der Rechnungslegung und Steuern

Eine ausgewogene, nachhaltige und auf Sicherheit ausgerichtete Finanzierung sowie der jederzeit umfassende Zugang zu Eigen- und Fremdkapital ist von hoher Wichtigkeit für die Geschäftsentwicklung der WWS Herford. Diese Ausrichtung spiegelt sich auch in den erfassten Risiken für den Bereich Finanzierung wider.

Es bestehen eine Reihe von finanzierungsbedingten Risiken, die eine unwesentliche Bedeutung für die Geschäftsentwicklung der WWS Herford haben.

Dem Risiko der gefährdeten Stabilität der Bankpartner wirkt die WWS Herford damit entgegen, dass sie ihre Darlehen auf eine Vielzahl von Kreditinstituten verteilt hat, um eine Risikoreduzierung zu erreichen. Das Risiko ist mit einer geringen Schadenshöhe (100 T€) und einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (5%) bewertet.

Nachhaltigkeit wird in Zukunft eine Grundvoraussetzung für einen sicheren Kapitalzugang am Finanzmarkt sein. Unternehmen müssen sich darauf einstellen, dass sich Kapitalgeber immer stärker auf Nachhaltigkeitsrisiken fokussieren, insbesondere bei Finanzierungsfragen. Noch gibt es keine einheitlichen Bewertungsmaßstäbe. Unternehmen müssen jedoch darauf vorbereitet sein, dass Ökologie, Soziales und Governance – kurz ESG – bonitätsrelevant werden. Das Risiko ist vorerst mit einer geringen Schadenshöhe (100 T€) und einer sehr geringen Eintrittswahrscheinlichkeit (5 %) bewertet.

Die Geschäftsführung der WWS Herford sieht zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts ein rotes Risiko in der unverändert drastischen Erhöhung des Zinsniveaus, dem das Unternehmen nicht wesentlich entgegenwirken kann und das sich mit einer erwarteten Schadenshöhe von 250 T€ bei einer sehr hohen Eintrittswahrscheinlichkeit (95 %) entwicklungsbeeinträchtigend auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage der WWS Herford auswirkt.

4.5 Chancenbericht

Chancen bestehen für die WWS in der erfolgreichen Umsetzung der *Agenda HerfordWohnen*. Als großer Vermieter in der Stadt Herford kann die Gesellschaft ihre Marktstellung nutzen und durch die gezielten Investitionen ein attraktives „Produkt“ Wohnen anbieten. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass sich dies in einer hohen Vermietungsquote, in einer geringen Fluktuation und in steigenden Durchschnittsmieten niederschlagen wird. Die ersten Monate des Jahres 2026 bestätigen diese Annahmen. Ein begünstigender Faktor ist, dass die überregionalen Anbieter mit größeren Immobilienbeständen in Herford geringere Investitionen in ihre Wohnungsbestände tätigen. Mittelfristig wird sich das Qualitätsgefälle im Vergleich zu den Wohnungen der WWS Herford weiter verstärken.

Im frei finanzierten Wohnraum sind regelmäßige Anpassungen der Miete an den aktuellen Mietspiegel und in der Wiedervermietung sind Anpassungen an die Marktmieten als wesentliche Wachstumstreiber zu betrachten. Im preisgebundenen Bestand werden in regelmäßigen Abständen Anpassungen der Kostenmieten durchgeführt. Da mittelfristig Mietpreisbindungen in einem kleineren Teil des öffentlich geförderten Bestands auslaufen, ergeben sich Mietanpassungspotenziale.

5. Finanzinstrumente

Zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommene langfristige Darlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht eingesetzt worden.

6. Zweckerreichung

Mit der Investitionstätigkeit im Wohnungsbestand hat die WWS Herford der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Zielsetzung eine sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung von breiten Bevölkerungsschichten auch im Jahr 2025 entsprochen. Mit einem mietpreisgebundenen Bestand von 1.326 Wohnungen ist die WWS Herford der größte soziale Vermieter im Kreis Herford.

Die planmäßigen Investitionen der nächsten Jahre können bei der Sicherung vieler Arbeitsplätze im heimischen Raum in Handwerksbetrieben ebenso wie in mittelständischen Unternehmen ihren Beitrag leisten.

Die planmäßigen Zielsetzungen der Gesellschafter für die WWS Herford betreffen ökonomische, ökologische und soziale Ziele. Die im Wirtschaftsplan festgelegten wesentlichen Ziele für das Geschäftsjahr 2025 wurden erreicht.



*Zweck der Gesellschaft
ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare
Wohnungsversorgung
von breiten Schichten der Bevölkerung.*

7. Prognosebericht

Vor dem Hintergrund des im Februar 2022 begonnenen Ukrainekrieges, dem Iran-Konflikt und der Haushaltsprobleme der Bundesregierung ist im Jahr 2026 von einer anhaltenden Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung schon heute zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von erheblichen Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Für die nächsten Jahre ist die weitere Steigerung der Attraktivität des gesamten Wohnungsangebotes gekoppelt mit einer energetischen Sanierung des Bestandes das vordringliche Ziel der WWS Herford. Durch eine geringe Anzahl leerstehender Wohnungen, eine sinkende Fluktuation und Mietanpassungen soll die Ertragskraft der Gesellschaft weiter verbessert werden.

Die stark gestiegenen Finanzierungszinsen und die Aufwandsteigerungen durch die anhaltend hohe Inflation belasten die Ergebnisse der WWS Herford in den kommenden Jahren. Die Geschäftsführung rechnet daher mit rückläufigen Jahresüberschüssen.

Die WWS Herford erwartet für das Geschäftsjahr 2026 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.338 T€ bzw. für das Geschäftsjahr 2027 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.443 T€. Es wird ein leichter Anstieg der Eigenkapitalquote in den beiden kommenden Geschäftsjahren prognostiziert.

Die Ergebnisplanungen für die Geschäftsjahre 2026 und 2027 beruhen auf der Annahme, dass die im Geschäftsjahr 2025 erreichten Verbesserungen bei der Steigerung der durchschnittlichen Miete fortgeschrieben werden können.

Die Aufwendungen für Instandhaltung werden in den beiden Folgejahren in einer branchenüblichen Bandbreite von 11 bis 12 €/m²/Jahr erwartet.

Die Prognosen für das Jahr 2026 und das Jahr 2027 basieren auf den Wirtschaftsplanansätzen aus dem Jahr 2025.





Jahresabschluss 2025

Bilanz zum 31.12.2025

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktivseite	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	in €	
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
entgeltlich erworbene Konzessionen und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	424.462,34	571.351,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.782.572,47	123.303.034,35
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.953.227,91	13.831.372,37
3. Grundstücke ohne Bauten	50.652,51	50.652,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	368.792,96	368.792,96
5. Bauten auf fremden Grundstücken	347.207,82	42.622,98
6. technische Anlagen und Maschinen	6.370.712,40	5.927.456,03
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	206.410,79	158.494,04
8. Anlagen im Bau	1.336.249,00	1.231.919,78
9. Bauvorbereitungskosten	0,00	135.472,59
10. geleistete Anzahlungen	2.697,51	53.746,68
	146.418.523,37	145.103.564,29
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	208.990,00	208.990,00
2. Beteiligungen	1,00	1,00
3. sonstige Ausleihungen	799.188,59	776.072,51
	1.008.179,59	985.063,51
B. Umlaufvermögen		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke ohne Bauten	5.965,85	5.965,85
2. Grundstücke mit fertigen Bauten	328.724,00	2.373.701,00
3. unfertige Leistungen	6.444.419,31	6.704.946,26
	6.779.109,16	9.084.613,11
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	135.031,77	121.308,71
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	93.335,78	803.409,63
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.964,81	3.993,86
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	96.020,21	193.036,12
5. sonstige Vermögensgegenstände	97.908,71	156.706,06
	446.261,28	1.278.454,38
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.217.320,74	1.540.736,98
C. Rechnungsabgrenzungsposten	26.691,39	37.900,22
	159.320.547,87	158.601.683,49
Treuhandvermögen	2.668.289,65	2.531.251,47

Passivseite	31. 12. 2025	31. 12. 2024
	in €	
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		
1. gezeichnetes Kapital lt. Gesellschaftsvertrag	3.600.000,00	3.600.000,00
2. Nennbeträge eigener Anteile	<u>-30.840,00</u>	<u>-30.840,00</u>
	3.569.160,00	3.569.160,00
II. Kapitalrücklage	13.906.944,24	13.906.944,24
III. Gewinnrücklagen		
1. gesellschaftsvertragliche Rücklagen	1.543.845,95	1.543.845,95
2. Bauerneuerungsrücklage	6.038.275,25	6.038.275,25
3. andere Gewinnrücklagen	<u>8.082.164,33</u>	<u>8.082.164,33</u>
	15.664.285,53	15.664.285,53
IV. Bilanzgewinn	<u>13.701.432,89</u>	<u>12.106.679,12</u>
	46.841.822,66	45.247.068,89
B. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen	449.651,00	414.590,00
2. sonstige Rückstellungen	<u>736.426,94</u>	<u>701.657,31</u>
	1.186.077,94	1.116.247,31
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	95.130.548,39	94.838.141,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.118.525,32	4.418.305,05
3. erhaltene Anzahlungen	7.327.724,18	7.188.434,34
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	459.065,38	469.708,23
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	774.169,79	916.289,31
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	23.809,27	161.020,37
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	1.575,71	2.373,43
7. sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern: 49.748,23 €; Vorjahr 46.330,12 €)	<u>55.847,65</u>	<u>572.540,74</u>
	107.891.265,69	108.566.812,96
D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.401.381,58	3.671.554,33
	<u>159.320.547,87</u>	<u>158.601.683,49</u>
Treuhandverbindlichkeiten	2.668.289,65	2.531.251,47

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2025

	in €	2025	2024
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	24.778.985,83		23.895.507,42
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.065.290,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	975.418,42		1.183.022,29
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	241.783,97		203.950,35
		28.061.478,22	25.282.480,06
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-2.305.503,95	386.613,73
3. andere aktivierte Eigenleistungen		533.915,00	607.991,60
4. sonstige betriebliche Erträge		849.780,04	930.291,61
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.381.338,51		9.625.671,97
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	19.388,06		10.289,91
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	844.263,49		1.013.196,06
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.908,42		7.233,28
		10.250.898,48	10.656.391,22
6. Rohergebnis		16.888.770,83	16.550.985,78
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.127.684,15		3.038.058,80
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung (davon für Altersversorgung 183.713,29 €; Vorjahr 185.503,32 €)	794.063,50		754.380,80
		3.921.747,65	3.792.439,60
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.562.289,91	6.329.953,11
9. sonstige betriebliche Aufwendungen		1.923.669,56	1.894.358,43
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		23.243,90	23.397,50
11. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen 752,29 €; Vorjahr 12.077,72 €)		4.730,99	15.268,79
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.331.995,22	1.243.238,51
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		46.068,00	48.303,90
14. Ergebnis nach Steuern		3.130.975,38	3.281.358,52
15. sonstige Steuern		536.221,61	553.707,36
16. Jahresüberschuss		2.594.753,77	2.727.651,16
17. Gewinnvortrag		12.106.679,12	10.379.027,96
18. Vorabausschüttung		1.000.000,00	1.000.000,00
19. Bilanzgewinn		13.701.432,89	12.106.679,12

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

I. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die WWS Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH hat ihren Sitz in Herford und ist eingetragen in das Handelsregister B des Amtsgerichts Bad Oeynhausen (Nr. 6602).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des HGB für große Kapitalgesellschaften sowie den Vorschriften des GmbHG aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

II. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungswahlrechte

Bei folgenden Posten wurden Bilanzierungswahlrechte wie folgt ausgeübt:

- Aus tarifvertraglichen Regelungen resultierende mittelbare Pensionsverpflichtungen (Versicherung der Mitarbeiter bei der Versorgungsanstalt des Bundes und der Länder) wurden nicht passiviert.
- Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 II. WoBauG) wurden in voller Höhe passiviert.
- Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen im Saldo aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen im Wesentlichen den Immobilienbestand und die Rückstellungen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

Bewertung

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen angesetzt. Der Abschreibung liegt grundsätzlich eine Nutzungsdauer von 5 Jahren zugrunde.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten ggf. abzüglich verrechneter Zuschüsse sowie planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Hierbei finden die Grundsätze des Institutes der Wirtschaftsprüfer Anwendung.

Die Wohngebäude werden grundsätzlich mit 2% der ursprünglichen, zuzüglich der nachaktivierten Herstellungskosten, abgeschrieben. Die 1995 und 1997 angeschafften städtischen Häuser werden mit 4% abgeschrieben. Die Kindertagesstätten werden über eine Nutzungsdauer von 30 Jahren linear abgeschrieben.

Garagegebäude werden mit 2% bzw. 4%, Carportanlagen mit 10% und Außenanlagen mit 10% bzw. 15% abgeschrieben.

Modernisierungsaufwendungen wurden aktiviert, soweit sie entsprechend § 255 Abs. 2 HGB aktivierungspflichtig sind.

Den Aktivierungen eigener Personalaufwendungen für technische Leistungen der Gesellschaft bei Modernisierungsmaßnahmen liegen Schätzungen zugrunde. Bei Kosten für Verwaltungsleistungen wurde vom Aktivierungswahlrecht (§ 255 Abs. 2 HGB) kein Gebrauch gemacht.

Die Abschreibung auf Maschinen sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgte planmäßig in Höhe von 5 bis 33%.

Für geringwertige Anlagegüter wird im Jahr der Anschaffung ein Sammelposten gebildet, der über 5 Jahre gewinnmindernd aufgelöst wird.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten, entsprechend des strengen Niederstwertprinzips vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen aufgrund eingetretener Wertminderungen, bilanziert. Die Ausleihungen wurden zu Anschaffungskosten abzüglich Tilgung angesetzt. In den anderen Finanzanlagen ausgewiesene Lebensversicherungen wurden mit ihrem Rückkaufswert bewertet.

Die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grundstücke und Gebäude erfolgte zu Anschaffungskosten.

Bei den unfertigen Leistungen wurden die noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten – vermindert um einen Bewertungsabschlag für Leerstand und allgemeine Abrechnungsrisiken – ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich mit den Nennbeträgen ausgewiesen. Erkennbare Risiken sind durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche bzw. zweifelhaft realisierbare Forderungen werden abgeschrieben.

Der Ansatz des Kassenbestandes und der Guthaben bei Kreditinstituten erfolgt mit den Nominalbeträgen.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Pensionsverpflichtungen sind aufgrund der Werte eines durch die Heubeck AG erstellten versicherungsmathematischen Gutachtens passiviert und unter Berücksichtigung von zukünftigen Gehalts- und Rentenanpassungen von unverändert jeweils 2,0% errechnet. Die Bewertung erfolgte gemäß der Projected Unit Credit (PUC) – Methode unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Die Zinsstrukturkurve für die Abzinsung ist den von der Deutschen Bundesbank für den Bilanzstichtag bekannt gegebenen Abzinsungssätzen entnommen. Der Zinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren beträgt 2,06%. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beläuft sich auf 16 T€.

Verbindlichkeiten werden mit ihren Erfüllungsbeträgen ausgewiesen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft im Wesentlichen Verbilligungsabschläge aus dem Erwerb von Immobilien, die über die Laufzeit der Nutzung bzw. Mietbindung aufgelöst werden.

III. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem auf den Seiten 56/57 beigefügten Anlagenspiegel.

Die unfertigen Leistungen betreffen abzurechnende Betriebskosten (einschl. Grundsteuern) und Heizkosten.

Die Restlaufzeiten der Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Posten	2025		2024		
	in T€	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr
Forderungen aus Vermietung		135	4	121	1
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		93	0	803	0
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		24	0	4	0
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		96	0	193	0
Sonstige Vermögensgegenstände		98	0	157	0
Gesamtbetrag		446	4	1.278	1

Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen entfallen – wie im Vorjahr – in voller Höhe auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die Forderungen aus der Betreuungstätigkeit stellen – wie im Vorjahr – Forderungen an Gesellschafter dar.

Die sonstigen Rückstellungen entfallen mit 297 T€ auf Verpflichtungen im Personalbereich, mit 150 T€ auf unterlassene Instandhaltungen, mit 128 T€ auf Verpflichtungen für CO₂-Steuern sowie mit 113 T€ auf Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss.

Das gezeichnete Kapital der WWS Herford GmbH beträgt 3,6 Mio€. Es wird zu 94,44 % von der Herforder Versorgungs- und Verkehrs-Beteiligungs-GmbH mit Sitz in Herford, zu 4,69 % von der Stadt Herford, zu 0,007 % von der Wilhelm Scheidt GmbH Bauunternehmung, Herford, zu 0,003 % von Frau Münster, Herford, und zu 0,86 % von der WWS Herford GmbH (eigene Anteile) gehalten.

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	2025					2024			
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			
in T€		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 J.		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 J.	
Verbindlichkeiten gegenüber									
Kreditinstituten	95.131	4.132	90.999	76.745	94.838	3.948	90.890	63.883	
davon durch									
Grundpfandrechte gesichert	95.131	4.132	90.999	76.745	94.838	3.948	90.890	63.883	
Verbindlichkeiten gegenüber									
anderen Kreditgebern	4.118	266	3.852	2.840	4.418	282	4.136	2.773	
davon durch									
Grundpfandrechte gesichert	2.198	198	2.000	1.264	2.428	212	2.216	1.127	
erhaltene Anzahlungen	7.328	7.328	0	0	7.189	7.189	0	0	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen									
und Leistungen:									
Verbindlichkeiten aus Vermietung	459	459	0	0	470	470	0	0	
Verbindlichkeiten aus anderen									
Lieferungen und Leistungen	774	774	0	0	916	916	0	0	
Verbindlichkeiten gegenüber									
verbundenen Unternehmen	24	24	0	0	161	161	0	0	
Verbindlichkeiten gegenüber									
Gesellschaftern	2	2	0	0	2	2	0	0	
Sonstige Verbindlichkeiten	55	55	0	0	573	573	0	0	
Gesamtbetrag	107.891	13.040	94.851	79.585	108.567	13.541	95.026	66.656	

Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern entfallen mit 1.921 T€ (Vorjahr 1.990 T€) auf Gesellschafter.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen entfallen in voller Höhe auf Lieferungen und Leistungen.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Erträgen und Aufwendungen sind keine wesentlichen periodenfremden Beträge enthalten.

In den Zinsaufwendungen sind Beträge aus der Aufzinsung von Rückstellungen von 8 T€ (Vorjahr 7 T€) enthalten.

IV. Sonstige Pflichtangaben

Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Für bereits vergebene Bauaufträge besteht ein Bestellobligo von 0,2 Mio €.

Aus Leasingverträgen (insbesondere für Kraftfahrzeuge) wird eine jährliche Belastung von 0,1 Mio € erwartet.

Aus Verpflichtungen aus Mietverträgen mit einer Laufzeit bis zum 30. 4. 2030 werden jährlich 0,3 Mio€ Mieten und Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten fällig.

Die unterhalb der Bilanz ausgewiesenen Treuhandvermögen und -verbindlichkeiten betreffen ausschließlich Kautionen.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine weiteren Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die sich wesentlich auf die WWS Herford auswirken.

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2025		2024	
	Mitarbeiter/-innen	davon in Teilzeit	Mitarbeiter/-innen	davon in Teilzeit
Kaufm. Immobilienmanagement	14	6	14	5
Kaufm. Dienstleistungen	8	2	8	2
Techn. Immobilienmanagement	16	2	17	3
Sonstige	5	2	5	2
	43	12	44	12
Auszubildende	6	0	6	0

Altersversorgung

Durch die Zusatzversorgung der Arbeitnehmer aufgrund des Tarifvertrages über die Versorgung der Arbeitnehmer des Bundes und der Länder sowie von Arbeitnehmern kommunaler Verwaltung und Betriebe ergibt sich eine mittelbare Pensionsverpflichtung gem. Art. 28 EGHGB. Der Arbeitgeber hat den Arbeitnehmer nach Maßgabe des § 4 des Versorgungs-TV bei der Versorgungskasse des Bundes und der Länder zu versichern. Der VBL-Umlagesatz beträgt 7,30 %. Auf den Arbeitgeber entfallen 5,49 %, auf den Arbeitnehmer 1,81 %. Die Summe der zuletzt festgestellten umlagepflichtigen Löhne und Gehälter betrug 2,8 Mio €.

Honorar des Abschlussprüfers

Das vom Abschlussprüfer berechnete Gesamthonorar beträgt 42 T€. Davon entfallen 40 T€ auf Abschlussprüfungsleistungen und 2 T€ auf sonstige Leistungen.

Geschäftsführung

Magnus Kasner
Diplom-Kaufmann

Auf die Angabe der Geschäftsführerbezüge wird gemäß § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

Aufsichtsrat¹⁾

¹⁾ Die jeweilige Aufsichtsratsvergütung in Klammern

Aynur Ayar
techn. Angestellte (ab 07.11.2025; 200,00 €)

Aaron Beck
Student (ab 07.11.2025; 200,00 €)

Thomas Besler
Umweltschutztechniker Fachrichtung Verfahrens-
technik (Vorsitzender ab 26.02.2025; 900,00 €)

Leon Julius Beyer
Einzelhandelskaufmann (ab 07.11.2025; 200,00 €)

Dr. Peter Maria Böhm
Beigeordneter (800,00 €)

Irene Broß
Pfarrsekretärin (bis 07.11.2025, ab 2. stellvertre-
tende Vorsitzende
ab 26.02.2025; 600,00 €)

Ulrike Blucha
Erzieherin (bis 07.11.2025; 600,00 €)

Inez Déjà
Produktionshelferin (800,00 €)

Thomas Dzieia
Prüfsachverständiger im Baurecht (ab 07.11.2025,
1. stellvertretender Vorsitzender ab 02.12.2025;
200,00 €)

Andreas Fischer
techn. Angestellter (bis 7.11.2025; 600,00 €)

Birgitt Fischer
Steuerfachwirtin (bis 7.11.2025; 600,00 €)

Sabine Gätjen i.R. (ab 07.11.2025, 2. stellvertre-
tende Vorsitzende ab 02.12.2025; 200,00 €)

Gabriele Gieselmann
Staatl. geprüfte Erzieherin (bis 07.11.2025; 600,00 €)

Udo Gieselmann
Polizeibeamter i.R. (ab 07.11.2025; 200,00 €)

Claudia Grote-Stallmeier
kfm. Angestellte (bis 07.11.2025; 600,00 €)

Thomas Helmerking
Steuerberater (bis 07.11.2025; 600,00 €)

Christian Hempelmann
kfm. Angestellter (600,00 €)

Hein-Dirk Hinrichs
Rechtsanwalt (ab 07.11.2025; 200,00 €)

Sarah Höhne
kfm. Angestellte (bis 07.11.2025; 600,00 €)

Andrea Hillbrand
Eventmanagement; Dolmetscherin
(ab 07.11.2025; 200,00 €)

Natascha Huß
kfm. Angestellte (ab 07.11.2025; 200,00 €)

Andreas Jotzo
freiberuflicher Artistic Consultant (600,00 €)

Laura Kleimeyer
kfm. Angestellte (600,00 €)

Lena-Sophie Klipker
kfm. Angestellte (ab 07.11.2025; 200,00 €)

Marion Maw
Hausfrau (bis 07.11.2025, 1. stellvertretende
Vorsitzende ab 26.02.2025; 700,00 €)

Bruno Obens
Rentner (800,00 €)

Michèle Saskia Pohle
Hauptsachbearbeitung Vergaben, Organisation,
Antikorruptionsaufgaben, Projekte
(bis 07.11.2025; 400,00 €)

Mischa Prause
techn. Angestellter (ab 07.11.2025; 200,00 €)

David Ross
Schüler (ab 07.11.2025; 200,00 €)

Tanja Seelmeyer
kfm. Angestellte (bis 07.11.2025; 600,00 €)

Mario Stach
kfm. Angestellter (bis 07.11.2025; 200,00 €)

Berthold Stahn
IT-Administrator (bis 07.11.2025; 400,00 €)

Torsten Stellhorn
techn. Angestellter (800,00 €)

Michael Wollgramm
Vertriebsmitarbeiter (ab 07.11.2025; 200,00 €)

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrates im Jahr 2025 betrugen 15.600 €.

Konzernzugehörigkeit

Ein Konzernabschluss wird von der Gesellschafterin HVV Herforder Versorgungs- und Verkehrs-Beteiligungs-GmbH, Herford, aufgestellt. Er wird beim Unternehmensregister veröffentlicht.

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Auf den Jahresüberschuss erfolgte eine Vorabaus-
schüttung von 1.000 T€. Der Gesellschafterver-
sammlung wird vorgeschlagen, den verbleibenden
Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen.

Herford, 31. März 2026
WWS
Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH



Kasner

Anlagenspiegel für das Geschäftsjahr 2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	01. 01. 2025	Zugang	Abgang	Umbuchung	31. 12. 2025
in €					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
entgeltlich erworbene Konzessionen					
und ähnliche Rechte und Werte sowie					
Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.364.424,96	171.509,46	0,00	0,00	3.535.934,42
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke und grundstücksgleiche					
Rechte mit Wohnbauten	252.499.142,25	5.378.296,14	0,00	1.283.487,13	259.160.925,52
2. Grundstücke mit Geschäfts- und					
anderen Bauten	18.509.392,64	46.564,22	424.227,36	0,00	18.131.729,50
3. Grundstücke ohne Bauten	50.652,51	0,00	0,00	0,00	50.652,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	368.792,96	0,00	0,00	0,00	368.792,96
5. Bauten auf fremden Grundstücken	437.791,87	277.153,72	0,00	38.574,18	753.519,77
6. technische Anlagen und Maschinen	9.364.958,97	844.786,93	0,00	99.077,74	10.308.823,64
7. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.379.160,17	97.330,71	757,41	0,00	1.475.733,47
8. Anlagen im Bau	1.231.919,78	1.336.249,00	0,00	-1.231.919,78	1.336.249,00
9. Bauvorbereitungskosten	135.472,59	0,00	0,00	-135.472,59	0,00
10. geleistete Anzahlungen	53.746,68	2.697,51	0,00	-53.746,68	2.697,51
	284.031.030,42	7.983.078,23	424.984,77	0,00	291.589.123,88
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	371.152,50	0,00	0,00	0,00	371.152,50
2. Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
3. sonstige Ausleihungen	778.857,38	23.237,00	120,92	0,00	801.973,46
	1.152.566,34	23.237,00	120,92	0,00	1.175.682,42
	288.548.021,72	8.177.824,69	425.105,69	0,00	296.300.740,72

Abschreibungen			
01. 01. 2025	Zugang	Abgang	31. 12. 2025
in €			
2.793.073,96	318.398,12	0,00	3.111.472,08
129.196.107,90	5.182.245,15	0,00	134.378.353,05
4.678.020,27	500.481,32	0,00	5.178.501,59
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
395.168,89	11.143,06	0,00	406.311,95
3.437.502,94	500.608,30	0,00	3.938.111,24
1.220.666,13	49.413,96	757,41	1.269.322,68
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00
138.927.466,13	6.243.891,79	757,41	145.170.600,51
162.162,50	0,00	0,00	162.162,50
2.555,46	0,00	0,00	2.555,46
2.784,87	0,00	0,00	2.784,87
167.502,83	0,00	0,00	167.502,83
141.888.042,92	6.562.289,91	757,41	148.449.575,42

Restbuchwerte	
31. 12. 2025	31. 12. 2024
in €	
424.462,34	571.351,00
124.782.572,47	123.303.034,35
12.953.227,91	13.831.372,37
50.652,51	50.652,51
368.792,96	368.792,96
347.207,82	42.622,98
6.370.712,40	5.927.456,03
206.410,79	158.494,04
1.336.249,00	1.231.919,78
0,00	135.472,59
2.697,51	53.746,68
146.418.523,37	145.103.564,29
208.990,00	208.990,00
1,00	1,00
799.188,59	776.072,51
1.008.179,59	985.063,51
147.851.165,30	146.659.978,80

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers (Wiedergabe)

An die WWS Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH, Herford

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der WWS Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH, Herford – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der WWS Wohn- und Wirtschafts-Service Herford GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- *entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und*
- *vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.*

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der Mitglieder des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates sind verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers
für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- *identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.*

- *erlangen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.*
- *beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.*
- *ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.*
- *beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.*
- *beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.*
- *führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.*

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Bielefeld, den 17. April 2026

PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Tobias Kruse Schmidt
Wirtschaftsprüfer

ppa. Christian Mersch
Wirtschaftsprüfer



WWS
Wohn- und Wirtschafts-Service
Herford GmbH
Goebenstraße 3-7
32052 Herford
wws-herford.de