



Raum für die Zukunft

Geschäftsbericht 2025





Inhalt

- **Vorwort**
- **Auf einen Blick**
- **Neubau**
- **Modernisierung**
- **Nachhaltigkeit**
- **75 Jahre BGW**
- **Wir für Bielefeld**
- **Jahresabschluss**
- **Impressum**

Stabil wirtschaften – verantwortlich handeln

Liebe Leserinnen und Leser,

die BGW blickt auf ein ereignisreiches und insgesamt erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück. Unsere wirtschaftlichen Kennzahlen haben sich stabil entwickelt und bilden die Grundlage für gezielte Investitionen in Neubau, Modernisierung und Klimaschutz. Gleichzeitig war das Jahr für uns ein besonderes: Mit dem 75-jährigen Bestehen der BGW konnten wir auf eine lange Entwicklung zurückblicken und unseren Blick nach vorn schärfen.

Zum Jahresende 2025 bewirtschaftete die BGW insgesamt 12.085 Wohnungen – und konnte damit ihren Bestand zum Vorjahr erneut erhöhen. Rund ein Drittel unseres Bestandes ist öffentlich gefördert. Damit leisten wir weiterhin einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit bezahlbarem Wohnraum in Bielefeld. Die anhaltend hohe Nachfrage zeigt sich auch in einer Leerstandsquote von 1,64 Prozent.

Der Klimaschutz ist im Rahmen des BGW-Klimapfades ein zentraler Bestandteil unserer Investitionsstrategie. Wir entwickeln unseren Gebäudebestand systematisch weiter, um Energieverbräuche zu senken und Emissionen schrittweise zu reduzieren. Modernisierungen erfolgen gezielt mit Blick auf Effizienz und langfristige Wirkung. Unser Ziel ist es, den Wohnungsbestand bis 2045 weitgehend klimaneutral auszurichten.

Vorwort

Allein im Jahr 2025 haben wir mit unseren Gesamtinvestitionen von 38,5 Millionen Euro einen wesentlichen Beitrag auf diesem Weg geleistet – insbesondere durch Investitionen von 11,7 Millionen Euro in die Modernisierung und 16,6 Millionen Euro in die Instandhaltung, die maßgeblich zur energetischen Weiterentwicklung unseres Bestandes beitragen.

Diese Investitionen stehen in einem engen Zusammenhang mit unserem Anspruch, dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern. Klimaschutz und bezahlbares Wohnen sind für uns kein Gegensatz: Durch planvolle Investitionen in den Bestand und eine langfristige Finanzierung sorgen wir dafür, dass energetische Verbesserungen umgesetzt werden können, ohne die Mieterinnen und Mieter übermäßig zu belasten.

Dass wir diesen Weg verlässlich gehen können, zeigt unsere wirtschaftliche Stabilität. Mit Umsatzerlösen von 90,7 Millionen Euro und einem zufriedenstellenden Jahresüberschuss schaffen wir die Voraussetzung, notwendige Investitionen kontinuierlich zu finanzieren und langfristig fortzuführen. Wirtschaftliche Solidität, Klimaschutz und bezahlbarer Wohnraum sind für uns daher untrennbar miteinander verbunden.





Als mehrheitlich kommunales Wohnungsunternehmen sind wir eng mit der Stadt Bielefeld verbunden. Ein Beispiel ist unser Engagement in der Schaffung von gefördertem Wohnraum: Mit 21,6 Millionen Euro entfiel im vergangenen Jahr ein wesentlicher Anteil des Fördervolumens auf Projekte der BGW. Damit tragen wir aktiv dazu bei, dass öffentlich geförderte Wohnungen entstehen und langfristig erhalten bleiben.

Die BGW ist ein modernes Unternehmen der Immobilienwirtschaft mit 178 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie 12 Auszubildenden. Das Engagement unserer Belegschaft ist ein wesentlicher Bestandteil unseres Erfolgs. Gemeinsam arbeiten wir täglich daran, unsere Quartiere weiterzuentwickeln.

Auch nach 75 Jahren bleibt unser Auftrag unverändert: Wir wollen für die Menschen in Bielefeld bezahlbaren Wohnraum bereitstellen und gleichzeitig Verantwortung für die zukünftige Entwicklung unserer Stadt übernehmen. Dazu gehört ausdrücklich, den Wandel hin zu klimaverträglichem Wohnen aktiv zu gestalten.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.



Sabine Kubitza,
Geschäftsführerin der BGW

Auf einen Blick – Wohnen, leben, arbeiten

Investitionen in Neubau und Bestand

Gesamt (in Mio. €)

38,5 ^{-9,2}

Neubau (in Mio. €)

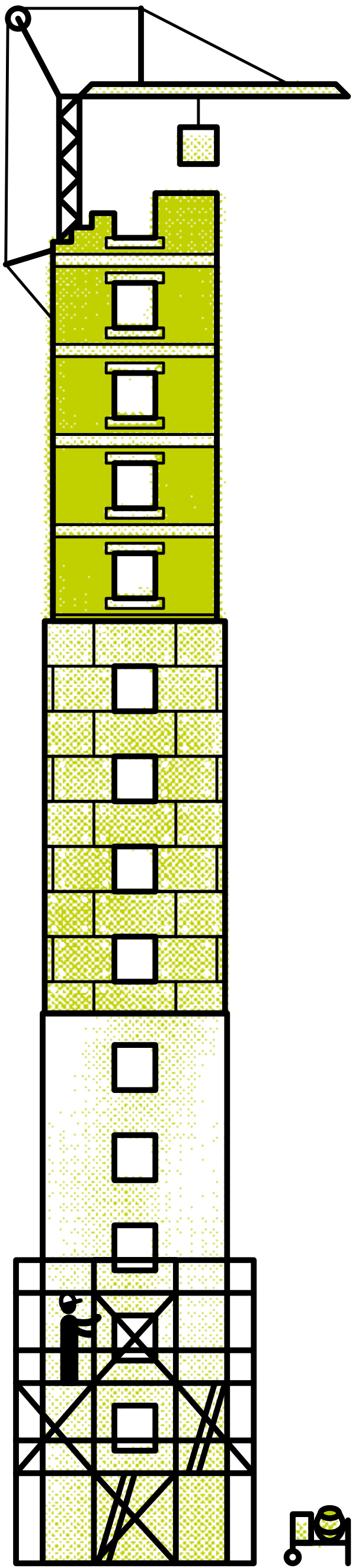
10,2 ^{-9,1}

Modernisierung (in Mio. €)

11,7 ^{+0,5}

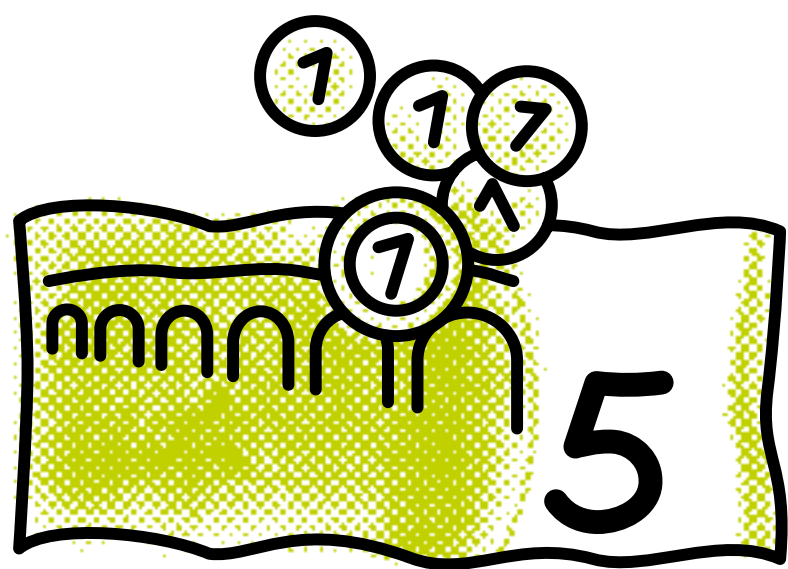
Instandhaltung (in Mio. €)

16,6 ^{-0,6}



Auf einen Blick

Durchschnittliche Nettokaltmiete in €



pro m²

6,53^{+0,20}

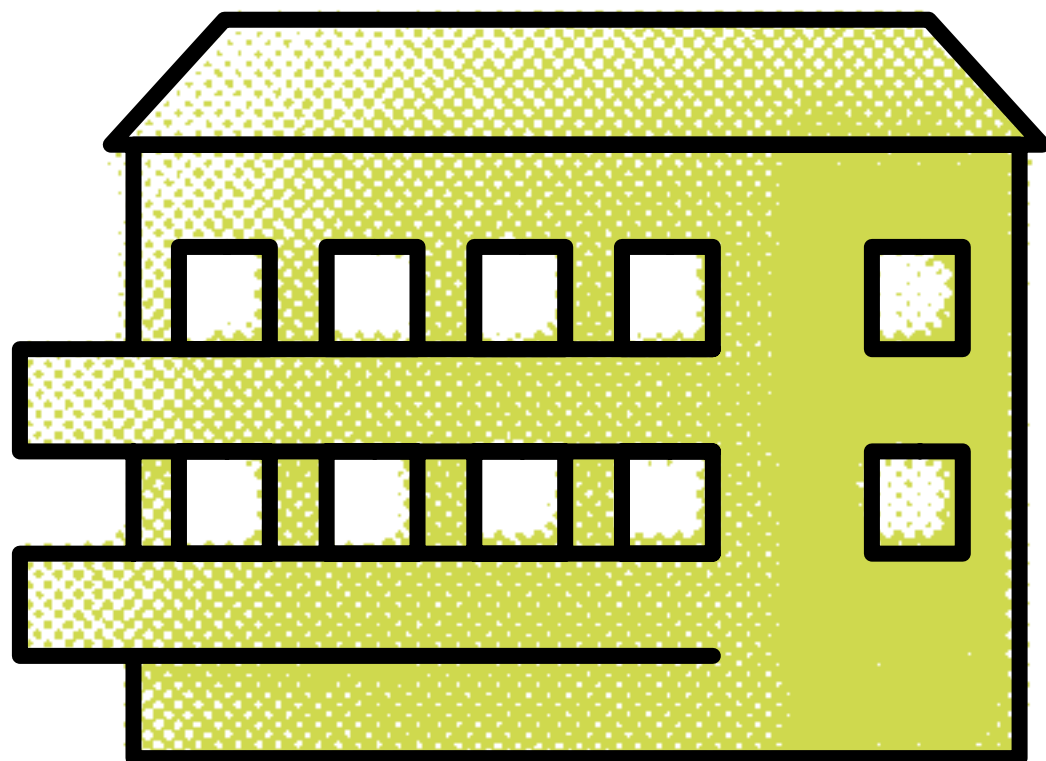
Wohneinheiten

Gesamt

12.085⁺²²

fremde Wohnungen

137⁺¹⁰



davon gefördert

33%

Wohnbauförderung

Wohn-/Nutzfläche (in m²)

756.829 ^{+2.824}



Mieteinheiten

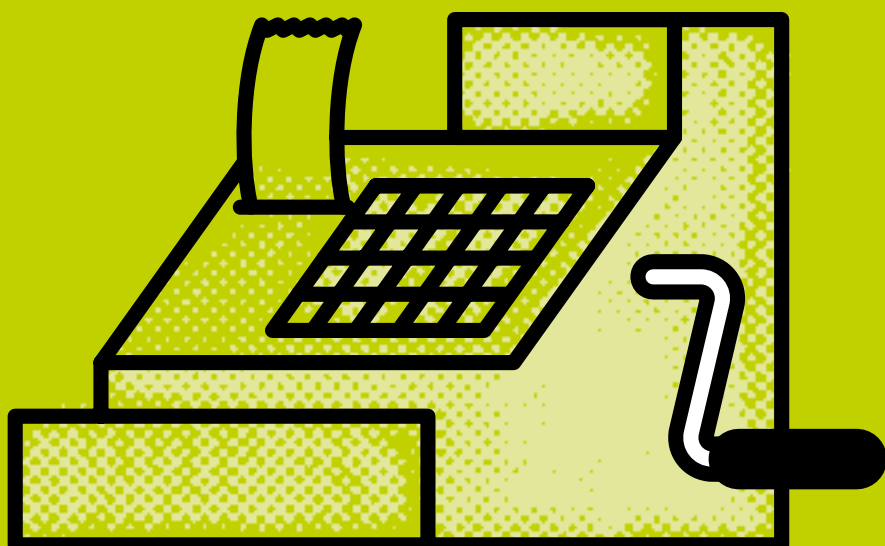
108

rund 32 % der Mieteinheiten
der Stadt Bielefeld (340 Mieteinheiten)

Volumen (in Mio. €)

21,6

23 % des Gesamt-Fördervolumens
der Stadt Bielefeld (94,0 Mio. €)



Umsatzerlöse (in Mio.€)

90,7 ^{+3,7}

Auf einen Blick

Heimplätze



324

Nutzfläche und Nichtwohnbau

Gewerbeeinheiten

272



Garagen

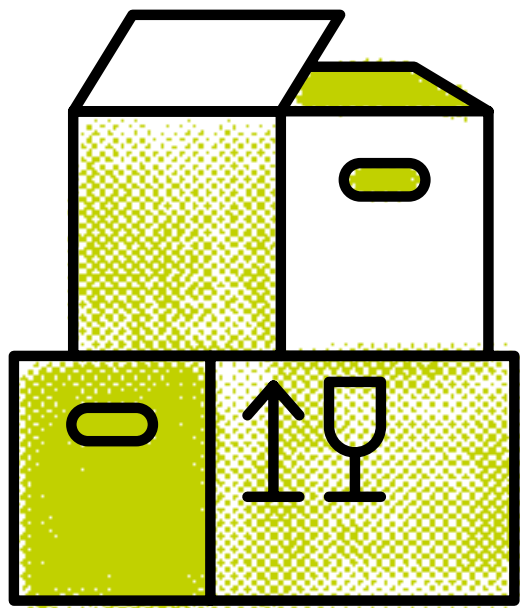
1.218

Leerstand und Fluktuation

Leerstandsquote (in %)

1,64

-0,05



Fluktuation in Wohnungen (in %)

6,94

-0,51

Mitarbeitende

Gesamt

178

+2

Auszubildende

12



Firmenzugehörigkeit in Jahren

12,4

Neubau

Unsere Neubaute



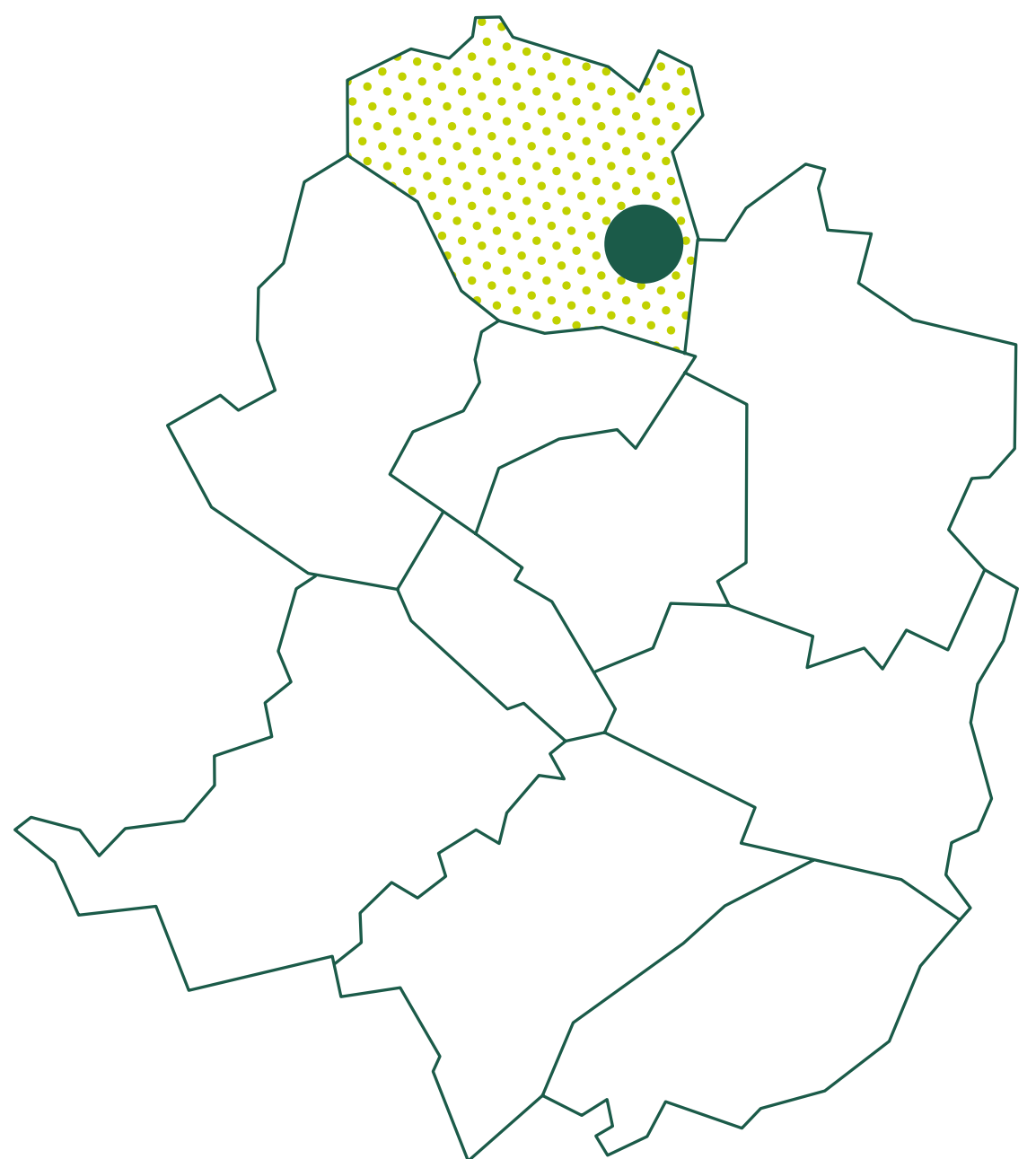
**2025 wurden
23 Wohneinheiten
und eine Kita
fertiggestellt**



Kita „Dorffalken“ im Neubaugebiet Blackenfeld in Vilsendorf

Vor 45 Jahren – zum 1. Januar 1980 – hat die BGW ihre erste Kita in den Bestand aufgenommen. Im Oktober 2025 konnte das Unternehmen mit der Kita „Dorffalken“ in der Gerda-Grube-Straße ihre 15. Zukunfts-Kita fertigstellen.

Mehr als 90 Kinder in fünf Gruppen – von U3 bis 6 – können hier betreut werden. Betrieben wird die Kita von dem Bielefelder Kinder- und Jugendverband „Die Falken“. Bei dieser eigenen Entwicklung der BGW wird konsequent auf Nachhaltigkeit gesetzt. Der Bau wird mit einer PV-Anlage, begrünten Dachflächen sowie einer gedämmten Außenfassade ausgestattet. Das Gebäude entsteht in modularer Holzbauweise mit einer rund 1.000 Quadratmeter großen Nutzfläche. Insgesamt hat die BGW rund vier Millionen Euro in den Neubau investiert.





Neubau

Gerda-Grube-Straße Marie-Luise-Haase-Straße

Ende Juli 2025 hat die BGW im Neubaugebiet Gerda-Grube-Straße / Marie-Louise-Haase-Straße in Bielefeld-Vilsendorf mit dem Bau von acht Gebäuden mit 96 Wohneinheiten begonnen.

Erstmals realisiert die BGW gemeinsam mit dem Bielefelder Bauunternehmen Goldbeck ein besonders nachhaltig konzipiertes Wohnbauprojekt, das eine Wohnfläche von rund 6.600 Quadratmetern umfassen wird.

Die Fertigstellung aller neuen Wohnungen ist für das Frühjahr 2027 geplant. Bezugsfertig sind dann 1-, 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen von knapp 47 bis 99 Quadratmetern. Die barrierefreien und mit einem Aufzug erreichbaren Wohnungen verfügen über jeweils eine Terrasse oder einen Balkon.

6.600 m²

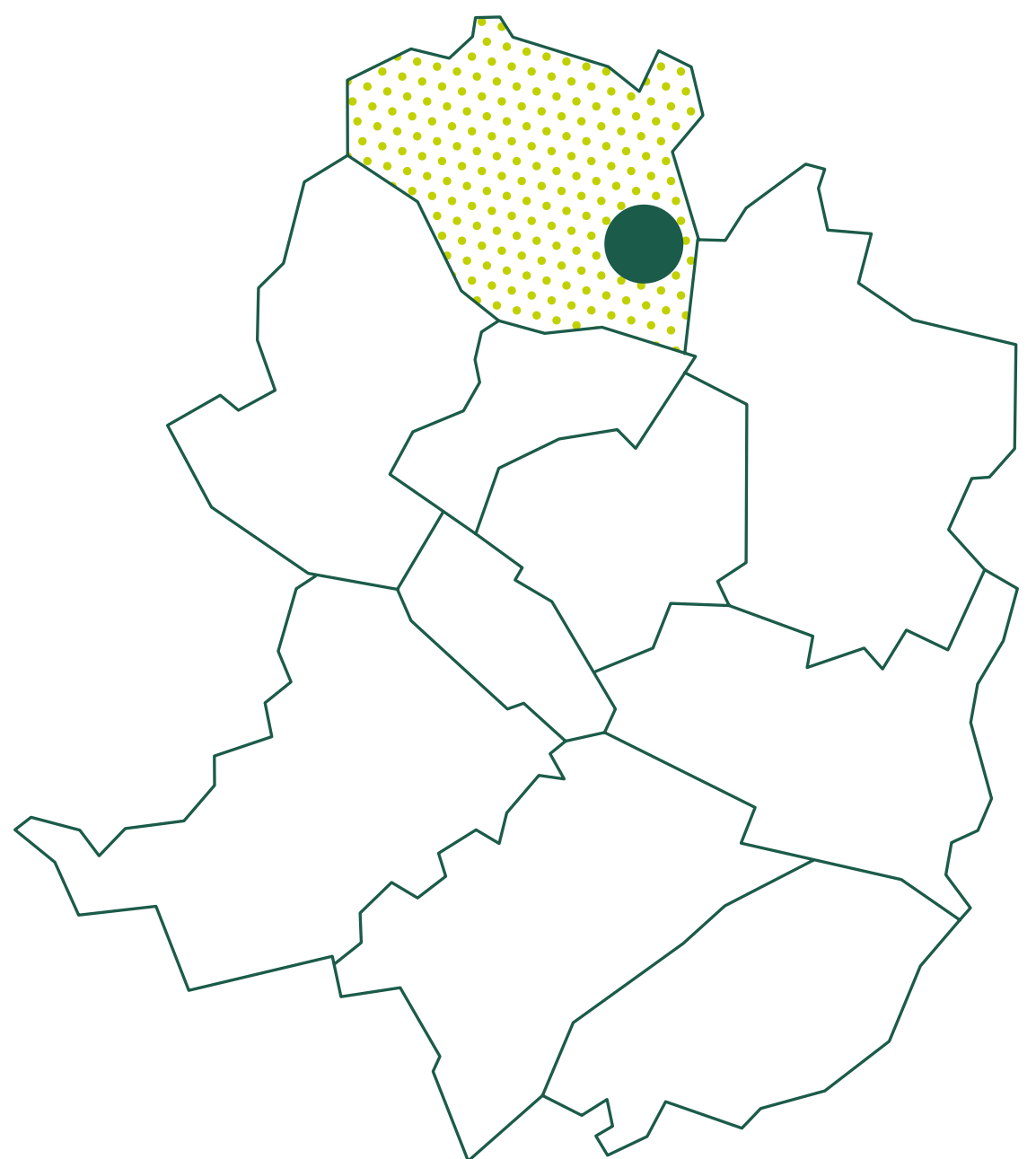
Nutzungsfläche

96

Wohneinheiten

ca. 55 %

öffentliche Förderung





Neubau

Neubau Rabenhof 59, 61, 63

Am Rabenhof in Bielefeld-Baumheide entstehen insgesamt 59 neue 3-5 Zimmer-Wohnungen, die über eine Größe von 46 bis 112 Quadratmetern verfügen. Die ersten 23 Wohneinheiten konnten 2025 fertiggestellt werden. Die restlichen Wohnungen werden im Sommer 2026 bezugsfertig sein.

3.980 m²

Nutzungsfläche

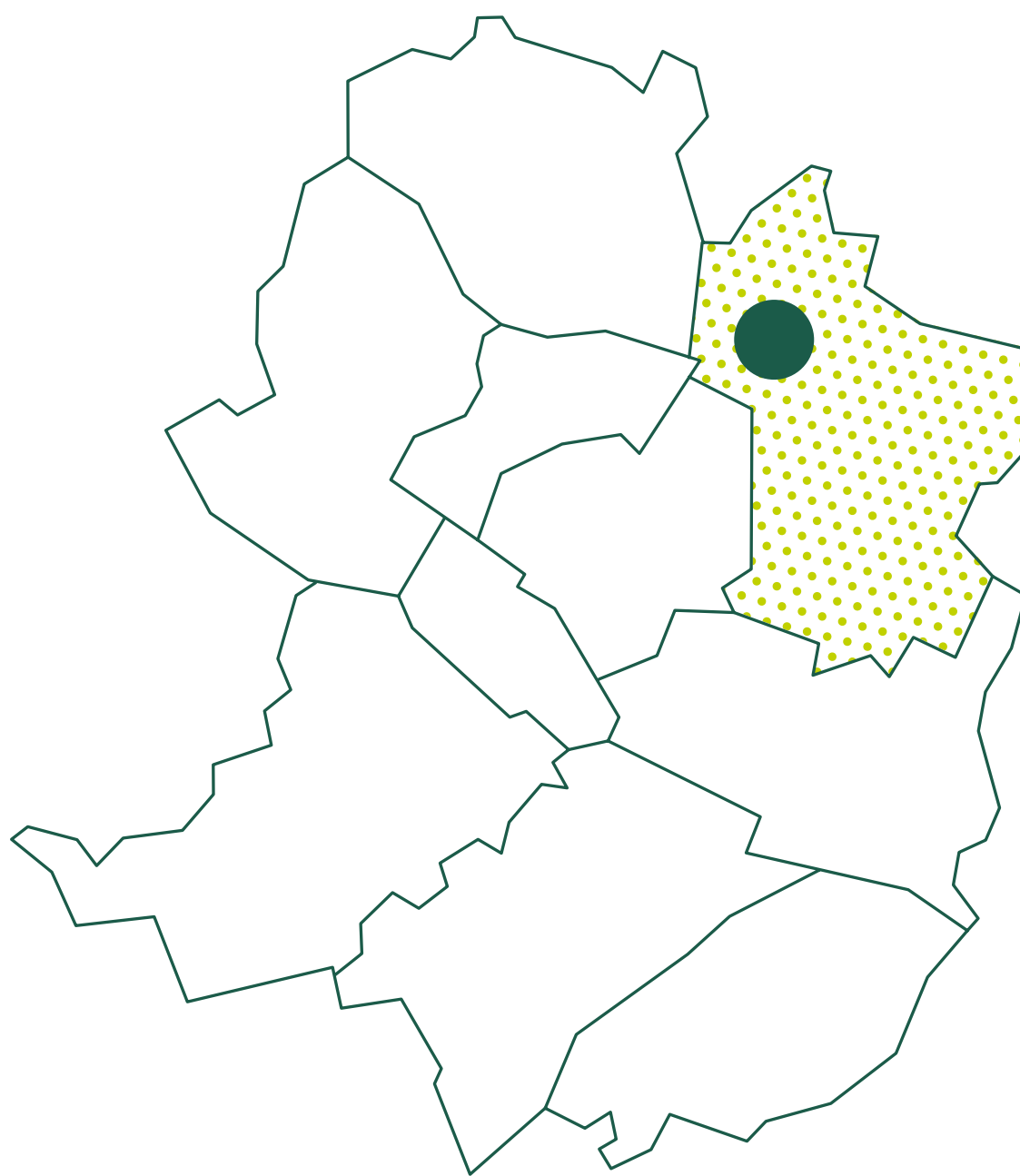
59

Wohneinheiten

ca. 64 %

öffentliche Förderung

23





Moderni- siert im Bestand

**2025 wurden 47
Wohneinheiten saniert
und 107 Thermen
zurückgebaut**



Das BGW-Gebäude Jöllenbecker Straße 97

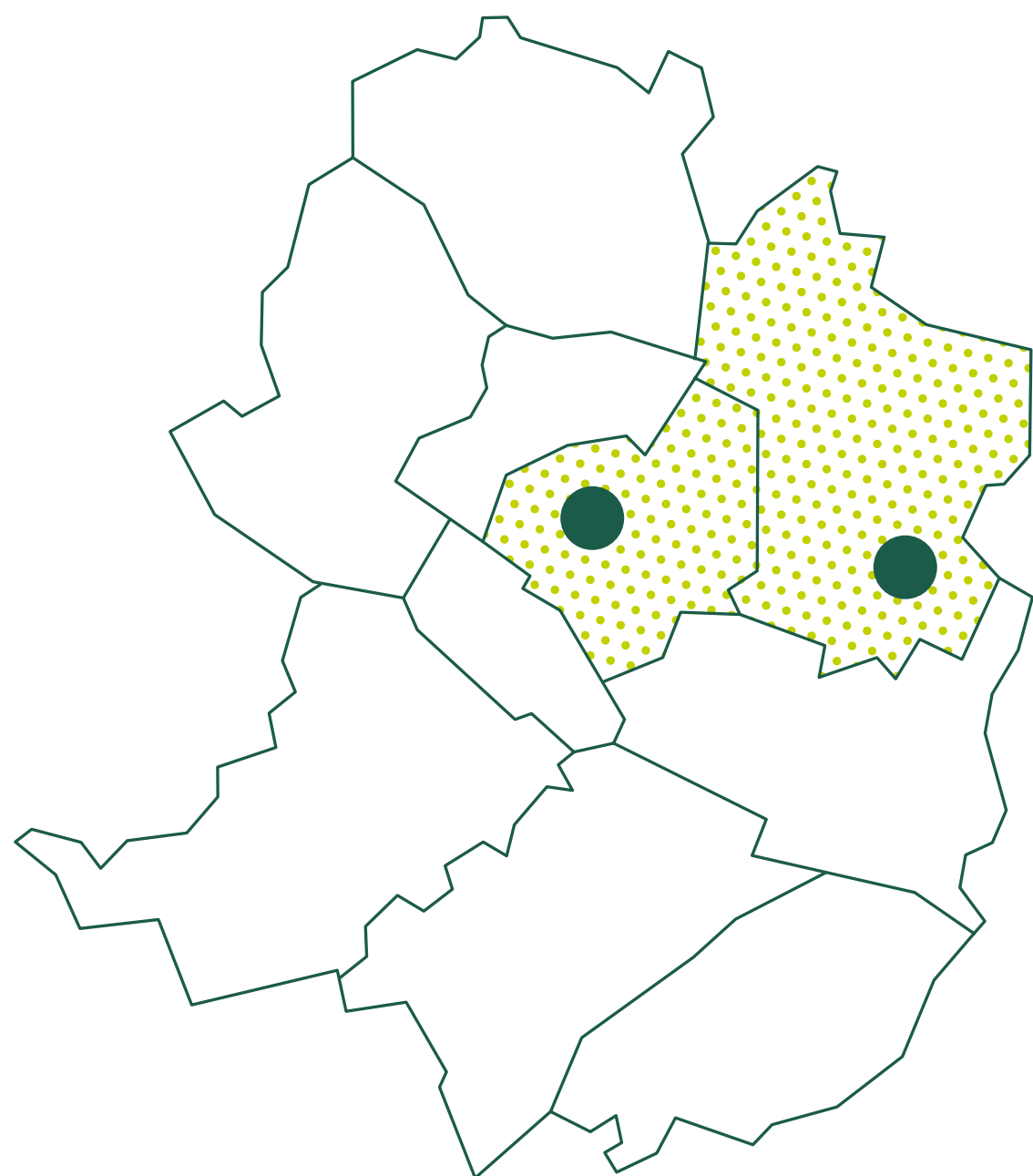


Die modernisierten Gebäude an der Lüneburger Straße

Durch unsere Modernisierungsmaßnahmen (u.a. Dämmung und Installation von PV-Anlagen) verbessern wir kontinuierlich unseren Effizienzstandard, steigern die Wohnqualität und verfolgen konsequent unser Ziel, annähernd klimaneutral zu agieren.

6 Wohnungen

Jöllennecker Straße 97



107 Thermen- rückbauungen

u.a. Am Depenbrockshof,
Eichenstraße, Detmolder Straße/
Königsbrücke

41 Wohnungen

Lüneburger Straße 57-67



Nach- haltigkeit

Wir denken in drei strategischen Handlungsfeldern:

Ökologische Nachhaltigkeit

Zum Beispiel: Energetische Sanierungen, Heizungsanlagen, Erneuerbare Energien (Stichwort: PV-Anlagen)

Soziale Nachhaltigkeit

Bezahlbarer Wohnraum (Als Beispiel für das Jahr 2025: Einweihung Lipper Hellweg 70)

Ökonomische Nachhaltigkeit

Langfristige Investitionen, faire Mieten

Ökologische Nachhaltigkeit

Der BGW-Klimapfad

Der Klimaschutz ist im Rahmen des BGW-Klimapfades ein zentraler Bestandteil unserer Investitionsstrategie. Wir entwickeln unseren Gebäudebestand systematisch weiter, um Energieverbräuche zu senken und Emissionen schrittweise zu reduzieren. Modernisierungen erfolgen gezielt mit Blick auf Effizienz und langfristige Wirkung.

Unser Ziel im Wohnungsbestand bis 2045:

Zielwert: 6kg/m² CO₂-Emissionen. Endwert 2045: 4.200t/a.
Das bedeutet: In den kommenden Jahren müssen wir rd. 400 t/a einsparen.



Die Dachbegrünung und Photovoltaikanlage auf dem BGW-Gebäude am Lipper Hellweg 70 („Young Urban Living“)



Nachhaltigkeit

Soziale Nachhaltigkeit



Neubau „Young Urban Living“

Mit dem Projekt „Young Urban Living“ setzt die BGW ein starkes Zeichen für zukunftsorientiertes und inklusives Wohnen in Ostwestfalen. Am Lipper Hellweg 70 in Bielefeld entstand ein modernes Wohnquartier, das urbane Lebensqualität mit nachhaltigen und sozialen Aspekten vereint.

Entstanden ist ein 7-geschossiges Apartmenthaus mit insgesamt 70 Apartments (davon sieben rollstuhlgerecht). Die Apartments sind zwischen 25 und 50 m² groß und speziell für die Zielgruppe junge Erwachsene erbaut. Alle Apartments sind mit einer Pantryküche ausgestattet und verfügen jeweils über eine Terrasse, bzw. einen Balkon.

Ein weiteres Mal kooperieren bei diesem Projekt die BGW und die Stiftung Bethel. So ist als ergänzender, inklusiver Baustein im 1. OG eine Wohngruppe für junge Menschen im Alter von 18 bis 35 Jahren mit einer chronischen Epilepsie und zusätzlichen kognitiven, sowie psychosozialen Beeinträchtigungen vorgesehen. Die konsequent barrierefreie und teilweise rollstuhlgerechte Architektur ermöglicht eine uneingeschränkte Teilhabe und fördert ein inklusives Miteinander.

„Mit dem Projekt Young Urban Living haben wir nicht nur neuen, bezahlbaren Wohnraum, sondern auch Lebensqualität und echte Inklusion geschaffen“, sagt Sabine Kubitza, Geschäftsführerin der BGW.

Nachhaltigkeit

Neue und kreative Konzepte bedürfen einer besonderen Architektur

Mit jungen Erwachsenen in schulischer Ausbildung und dem Wohngruppenbaustein soll der Gedanke eines inklusiven Miteinanders im Wohnen und Lernen gefördert werden. So sind nicht nur Begegnungs- sondern bestenfalls auch wechselseitige Unterstützungsmöglichkeiten im Alltag für Menschen mit und ohne Behinderung entstanden. Menschen, die in hochschulischer, schulischer oder „praktischer“ Ausbildung sind oder auch aus unterschiedlichen kulturellen und gesellschaftlichen Schichten stammen. Raum hierfür bietet nicht zuletzt, der im Erdgeschoss großzügig gelegene Gemeinschaftsraum als Treffpunkt.



Nachhaltigkeit im Fokus

Das Projekt überzeugt durch seine ressourcenschonende Bauweise:

- Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas
- Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung
- Wärmepumpen nach höchsten Energiestandards (KfW40)

Im Erdgeschoss lädt ein großzügiger, modern ausgestatteter Aufenthaltsraum zum Austausch und zur Begegnung ein – ein zentraler Ort für gemeinschaftliches Leben.

Bezahlbares Wohnen durch 100 % geförderter Wohnraum

Das Neubauprojekt mit einem Investitionsvolumen von ca. 9,1 Millionen Euro wird vom Land NRW gefördert und bildet einen wichtigen Baustein für bezahlbares Wohnen in der Region.

Ein Apartment mit rund 25 m² Wohnfläche kostet für Studierende, Schüler und Auszubildende lediglich 307,50 Euro inklusive Nebenkosten.



Nachhaltigkeit

Bielefelder Modell

Eine Erfolgsgeschichte mit Zukunft: Seit 1996 setzt die BGW mit verschiedenen Kooperationspartnern das „Bielefelder Modell“ in die Praxis um.

Das richtungsweisende Konzept wurde in den vergangenen drei Jahrzehnten kontinuierlich weiterentwickelt, um sich den verändernden Herausforderungen anzupassen.

Die zentrale Idee ist aber von Beginn an unverändert geblieben: selbstbestimmtes Wohnen im vertrauten Quartier mit umfassender Versorgungssicherheit, und das bislang ohne Servicepauschale zu gewährleisten.



Das „Bielefelder Modell“
in der Lüneburger Straße in
Bielefeld-Oldentrup

Aktuell wird das „Bielefelder Modell“ in elf Quartieren mit Partnern wie der AWO, der Initiative „Gepflegt Wohnen e.V.“ und dem DRK Soziale Dienste umgesetzt. Das Konzept zieht auch nach drei Jahrzehnten bundesweit Aufmerksamkeit auf sich und wird mittlerweile in anderen Städten wie München, Mainz oder auch Hamburg umgesetzt.

Im Mittelpunkt steht ein ganzheitlicher Ansatz: Einbezogen in bestehende Wohnquartiere und in guter infrastruktureller Anbindung bietet die BGW älteren Menschen oder Menschen mit Behinderung komfortable und barrierefreie Wohnungen. Kombiniert ist dieses Angebot mit einem Wohncafé als Treffpunkt und Ort der Kommunikation, der allen Menschen in der Nachbarschaft offensteht.

Gleichzeitig bietet ein sozialer Dienstleister ein umfangreiches Leistungsangebot im unmittelbaren Quartiersbezug. Auf die Hilfs- und Betreuungsangebote können alle Mieterinnen und Mieter zurückgreifen, müssen diese aber nur im tatsächlichen Bedarfsfall bezahlen.

An zehn Standorten sichert die Stadt Bielefeld gemeinsam mit der BGW und den Sozialpartnern mindestens bis 2028 die Quartiersarbeit des AWO-Kreisverbandes Bielefeld und von MellyCox/Gepflegt Wohnen e.V. finanziell ab.

Nachhaltigkeit

Ökonomische Nachhaltigkeit



Klimaschutz und bezahlbares Wohnen sind für die BGW kein Gegensatz

Durch planvolle Investitionen in den Bestand und eine langfristige Finanzierung sorgen wir dafür, dass energetische Verbesserungen umgesetzt werden können, ohne die Mieterinnen und Mieter übermäßig zu belasten.

Rund 33 % der BGW-Wohneinheiten sind öffentlich gefördert. Die Wohnungsmieten der BGW betrugen im Jahr 2025 durchschnittlich 6,53 €/m² pro Monat. Die Durchschnittsmiete liegt damit deutlich unter der durchschnittlichen Bestandsmiete am Bielefelder Wohnungsmarkt.

Insgesamt hat die BGW 2025 für Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der energetischen Nachrüstung 11,7 Millionen Euro investiert.

75 Jahre BGW

Raum für die Zukunft – seit 75 Jahren





2025 hat die BGW ihr 75-jähriges Jubiläum gefeiert. Seit ihrer Gründung am 1. April 1950 hat sich die BGW von einem reinen Wohnraumversorger zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen der Immobilienwirtschaft entwickelt.

Am 1. April 2025 fiel nicht nur der Startschuss für das Jubiläumsjahr, zeitgleich wurde auch das neue BGW-Corporate Design präsentiert, das den aktuellen Anforderungen der Zeit angepasst und damit auch auf die digitalen Ansprüche ausgerichtet worden ist.

Die BGW-Belegschaft feiert das 75-jährige Jubiläum



Ein Jubiläum – das ganze Jahr lang



Die BGW lädt am 12. Mai 2025
zu einem großen Mieterfest ein

In den vergangenen zwölf Monaten wurden verschiedene Aktionen im Rahmen des Jubiläums umgesetzt – vom großen Mieterfest im Mai 2025 über die finanzielle Unterstützung ehrenamtlicher Quartiersarbeit bis zur Finanzierung mehrerer Weihnachtskonzerte der Kinder-Kultband „Randale“ in Bielefelder Kitas. Und auch die BGW-Belegschaft hat im Rahmen einer Jubiläumsgala den Geburtstag stilvoll im 50er Jahre-Style gefeiert.



75 Jahre BGW

Zum Abschluss des Jubiläumsjahres hat die BGW mit einer Spende in Höhe von 17.500,00 Euro noch einmal ein deutliches Signal für die Bielefelder Stadtgesellschaft gesetzt und diese Summe dem Tierpark Olderdissen zur Verfügung gestellt.

„Randale Kita-Konzert“





Diese Unterstützung ermöglicht nicht nur die Anpflanzung von rund 20 Bäumen auf dem Gelände des Tierpark, mit der Spendensumme wird auch die Beschilderung aller Baumarten in Olderdissen ermöglicht.

75 Jahre BGW

1950 bis heute – die BGW über die Zeit



1959–1960

Am Hagerweg 4 errichtet die BGW
das erste Hochhaus im Bielefelder Westen



2022

Bielefelder Modell: Errichtung von 62 barrierefreien Wohnungen in der Brockeiche in Altenhagen.



1951–1963

Am Brodhagen errichtet die BGW ihre erste Großsiedlung mit 346 Wohnungen. In den folgenden Jahren entstehen weitere Großsiedlungen wie die auf dem Langen Kampe



1974–1975

Mit 37 Wohnungen für Studentenehepaare und einem Wohnheim mit 198 Plätzen am Bültmannshof schafft die BGW erstmals Wohnraum für Studierende

1951

Entstehung der
ersten Großsiedlung am
Brodhagen



1976–1982

Errichtung von 246 Mietwohnungen,
40 Bungalows und 68 Reiheneigenheimen
in Bielefeld-Oldentrup





1990–2000

Die BGW errichtet Wohnungen u.a. im Gebiet Vennkamp, am Spannbrink, am Vollbruch, in der nördlichen Innenstadt und im Wohnpark Harrogate



2012

Am Rabenhof errichtet die BGW ihre erste Zukunfts-Kita in modularer Holzrahmenbauweise. Inzwischen sind 15 Kindertagesstätten nach diesem Konzept entstanden



Die BGW lobt außerdem gemeinsam mit Radio Bielefeld seit 2010 jährlich den Bielefeld-Preis aus, mit dem ehrenamtliches Engagement in der Stadt ausgezeichnet wird.

Wir für Bielefeld

Wir schaffen Gemeinschaft

Unter dem Motto „Wir für Bielefeld“ unterstützt die BGW seit vielen Jahren unterschiedliche Projekte, Aktivitäten und Initiativen in Bielefeld. Im Rahmen von „Wir für Bielefeld“ engagieren sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der BGW in gemeinsamen Aktionen sozial – gemäß einer der Kernbotschaften des Unternehmens: „Die BGW handelt als verlässlicher Partner der Bielefelder Stadtgesellschaft.“

Wir für Bielefeld

Zudem stärken die „Wir für Bielefeld“-Aktionen auch den Zusammenhalt und das „Wir“-Gefühl unter den BGW-Kolleginnen und -Kollegen.

Zu den bewährten Aktivitäten zählen das jährliche Engagement auf dem Kinderkulturfest „Wackelpeter“ im Ravensberger Park und dem beliebten Event „Kesselbrink spielt“, die Unterstützung des Schulbauernhofes in Ummeln und die Kulturpflege im Teuto, bei der die BGW tatkräftig anpackt.

Immer mal wieder etwas Neues

Im Rahmen des 75-jährigen BGW-Jubiläums wurde 2025 ein Bücherflohmarkt unter der „Wir für Bielefeld“-Devise organisiert. Der Erlös von mehr als 1.000 Euro kam dabei der „Stiftung Lesen“ zugute. Im Jubiläumsjahr hat die BGW zusätzlich im Mai 2025 auf dem „Arminis Sommerfest“ Flagge gezeigt.



Jahres- abschluss

- **Bericht des Aufsichtsrates**
- **Bilanz zum 31.12.2025**
- **Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit 1.1.–31.12.2025**
- **Auszug aus dem Anhang für das Geschäftsjahr 2025**
- **Entwicklung des Anlagevermögens**
- **Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025**

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat den vorliegenden Bericht über das Geschäftsjahr 2025 nebst Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2025, das Inventar mit den dazugehörigen Unterlagen sowie den Gewinnverwendungsvorschlag der Geschäftsführung unter besonderer Berücksichtigung des für das Geschäftsjahr 2025 erteilten Prüfungsberichtes der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GdW Revision AG eingehend geprüft und die anstehenden Fragen behandelt.



Jahresabschluss

Der Aufsichtsrat bzw. seine Ausschüsse haben in neun Sitzungen und einer Strategieklausur im Geschäftsjahr 2025 anstehende Fragen beraten, die erforderlichen Beschlüsse gefasst und im Übrigen die Geschäfte überwacht.

Der Aufsichtsrat schließt sich den Vorschlägen der Geschäftsführung an und empfiehlt der Gesellschafterversammlung:

- 1.1 den vorgelegten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 zu genehmigen,**
- 1.2 den vorgelegten Jahresabschluss 2025 mit einer Bilanzsumme von 518.704.053,95 € und einem Jahresüberschuss von 9.372.680,75 € sowie den Anhang festzustellen,**
- 1.3 der Jahresüberschuss der Gesellschaft in Höhe von 9.372.680,75 € wird wie folgt verteilt:**
 - 1.3.1 Der auf die Freie Scholle entfallende Teil des Jahresüberschusses in Höhe von 95.619,69 € wird an die Freie Scholle ausgeschüttet.
 - 1.3.2 Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 9.277.061,06 €.
- 2. die Entlastung der Geschäftsführerin Sabine Kubitza zu beschließen,**
- 3. den Bericht des Aufsichtsrates zur Kenntnis zu nehmen und über seine Entlastung für das Geschäftsjahr zu befinden.**

Der Aufsichtsrat bittet die Gesellschafterversammlung, über seine Entlastung für das Geschäftsjahr zu befinden.

Den Mitarbeiter*innen und der Geschäftsführerin dankt der Aufsichtsrat für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

Bielefeld, im Mai 2026

BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen
und Immobiliendienstleistungen mbH



Carla Steinkröger
Aufsichtsratsvorsitzende

Bilanz

zum 31.12.2025

	31.12.2025	Vorjahr
Aktivseite (in €)		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Software	600.779,00	451.799,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	428.550.276,61	427.119.188,99
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.588.393,51	32.694.958,34
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	4.211,71	3.930.910,33
4. technische Anlagen und Maschinen	773.312,00	376.534,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	581.894,00	595.535,00
6. Anlagen im Bau	16.093.516,67	11.835.949,87
7. Bauvorbereitungskosten	170.367,17	538.574,44
Summe	481.761.971,67	
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	1,00	1,00
2. sonstige Ausleihungen	1.196.182,22	1.026.657,63
Summe	1.196.183,22	1.026.658,63
Summe	483.558.933,89	478.570.108,60

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	640,00	640,00
2. unfertige Leistungen	27.382.733,74	25.206.127,21
3. andere Vorräte	122.064,10	113.035,15
Summe	27.505.437,84	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	349.181,04	385.071,19
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	79.157,16	71.639,21
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	133.242,44	725.453,49
4. sonstige Vermögensgegenstände	172.010,91	320.599,10
Summe	733.591,55	1.502.762,99
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	6.877.810,02	11.125.026,71
Summe	35.116.839,41	37.947.592,06

C. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung

28.280,65

79.439,35

Bilanzsumme

518.704.053,95

516.597.140,01

Passivseite (in €)

A. Eigenkapital

I. Gezeichnetes Kapital	4.400.000,00	4.400.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.200.000,00	2.200.000,00
2. Andere Gewinnrücklagen	98.479.448,84	95.163.770,60
Summe	100.679.448,84	97.363.770,60
III. Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	9.372.680,75	5.993.029,68
Summe	114.452.129,59	107.756.800,28

B. Rückstellungen

1. Rückstellungen für Pensionen	19.607.887,00	20.561.766,00
2. Steuerrückstellungen	450.00000	320.000,00
3. sonstige Rückstellungen	4.754.044,00	6.773.520,00
Summe	24.811.931,00	27.655.286,00

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	308.715.858,36	316.454.992,26
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.150.173,22	9.394.914,24
3. erhaltene Anzahlungen	28.724.322,27	27.073.566,28
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.957.881,86	13.451.564,67
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.573.969,48	3.961.655,04
Summe	16.531.851,34	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	164.306,40	184.554,33
Summe	363.286.511,59	370.521.246,82

D. Rechnungsabgrenzungsposten		
	16.153.481,77	10.663.806,91

Bilanzsumme		
	518.704.053,95	
	516.597.140,01	

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit

1.1.– 31.12.2025

	1.1.–31.12.2025	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	87.961.936,85	84.450.838,83
b) aus Betreuungstätigkeit	117.125,35	114.191,85
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.619.667,52	2.447.224,43
Summe	90.698.729,72	87.012.255,11
2. Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	2.176.606,53	1.299.378,89
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.019.339,07	1.157.570,94
4. Sonstige betriebliche Erträge	2.998.492,74	1.771.575,06
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	43.900.544,99	43.271.422,29
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	111,34	111,34
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	810.739,50	927.109,78
Summe	44.711.395,83	44.198.643,41
6. Rohergebnis	52.181.772,23	47.042.136,59
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	10.729.453,82	10.311.873,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.160.495,31	2.804.597,21
Summe	12.889.949,13	13.116.470,82

8.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	17.969.520,33	17.401.500,31
9.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	4.969.490,48	4.387.412,14
10.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	13.665,33
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	129.002,43	206.801,24
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	4.513.108,90	4.568.867,95
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	127.566,46	-469.219,59
14.	Ergebnis nach Steuern	11.841.139,36	8.257.571,53
15.	Sonstige Steuern	2.468.458,61	2.264.541,85

16. **Jahresüberschuss**

9.372.680,75

5.993.029,68

Auszug aus dem Anhang für das Geschäftsjahr 2025

**mit dem Vorschlag
über die Verwendung
des Jahres-
überschusses**

A. Allgemeine Angaben

Die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH hat ihren Sitz in Bielefeld und ist eingetragen in das Handelsregister B beim Amtsgericht Bielefeld (HRB 7276). Der Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der für das Geschäftsjahr geltenden Fassung aufgestellt.

Der Jahresabschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang. Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

Die Gesellschaft ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 HGB.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit sind die nach den gesetzlichen Vorschriften zu einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene Software wird mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über ihre voraussichtliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben.

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen direkt zurechenbare Kosten und Verwaltungsgemeinkosten. Zinsen für Fremdmittel während der Bauzeit im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB sind im Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 9,6 T€ angefallen und wurden bei der Aktivierung einbezogen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens werden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

- a) Gebäudewerte mit Abschreibungssätzen von 2 % bzw. 2,5 % p.a.
- b) Garagen auf der Grundlage einer angenommenen Nutzungsdauer von 10 Jahren
- c) Bei umfassend modernisierten Gebäuden wird auf der Grundlage der durchgeführten Maßnahmen die verlängerte Nutzungsdauer ermittelt

Gebäudewerte bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 25, 33,3 bzw. 50 Jahren.

Außenanlagen nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 6,6 % bzw. 10 % p.a.

Die unter den technischen Anlagen ausgewiesenen Photovoltaikanlagen werden über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren linear abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 7,7 % bis 33,3 % p.a.

Jahresabschluss

Für geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten in Höhe von 250,00 bis 1.000,00 Euro wird ein jahresbezogener Sammelposten analog § 6 Abs. 2a EStG gebildet und auf 5 Jahre abgeschrieben. Die außerplanmäßigen Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens gem. § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB betrugen im Geschäftsjahr 3,8 T€.

Die IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung „Abgrenzung von Erhaltungsaufwand und Herstellungskosten bei Gebäuden in der Handelsbilanz (IDW RS IFA 1 n.F.)“ in der Fassung vom 6. November 2024 wurde entsprechend dem Wahlrecht zur vorzeitigen Anwendung bereits im Jahresabschluss zum 31.12.2025 beachtet.

Finanzanlagen

Die Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen sind zu Anschaffungskosten angesetzt.

Die Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibung zum Erinnerungswert angesetzt.

Die Ausleihungen sind zum Nennbetrag abzüglich Tilgung bilanziert; zinslose Ausleihungen (gestundete Erschließungskosten) sind nach Abzinsung (Abzinsungssatz der deutschen Bundesbank gem. § 253 Abs. 2 HGB) mit dem Barwert angesetzt.

Umlaufvermögen

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und die unfertigen Leistungen sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips angesetzt. Die Herstellungskosten beinhalten auch Eigenleistungen. Die Herstellungskosten umfassen direkt zurechenbare Kosten sowie Verwaltungsgemeinkosten.

Die Wertansätze für die anderen Vorräte (Heiz- und Reparaturmaterialien) sind zu Anschaffungskosten unter Anwendung des FIFO-Verfahrens ermittelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, die dem Nominalwert entsprechen, angesetzt, wobei allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen wird. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. Unverzinsliche Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden abgezinst.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen sind unter Zugrundelegung eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen sowie Rentenanpassungen angesetzt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Heubeck (korrigierte

Jahresabschluss

Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 2,06 % gegenüber 1,90 % im Vorjahr verwendet (durchschnittlicher Marktzinssatz der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren). Lohn- und Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2 % p.a., Rentensteigerungen in Höhe von ebenfalls 2 % p.a. berücksichtigt (jeweils unverändert gegenüber dem Vorjahr). Aufgrund der gemäß den Regelungen des BilMoG geänderten Bewertung der Rückstellungen für Pensionen ergab sich zum 1.1.2010 ein Differenzbetrag zur bisherigen handelsrechtlichen Bewertung von 2.424,6 T€. Der Differenzbetrag gemäß Art. 67 EGHGB ist in voller Höhe in der Bilanz passiviert.

Bei Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre wie im Vorjahr eine niedrigere Pensionsverpflichtung; aufgrund dessen ergibt sich ein negativer Unterschiedsbetrag von 422,4 T€. Einen Betrag, der der Ausschüttungssperre unterliegt, gibt es daher im laufenden Jahr nicht.

Für Eintritte ab 1991 werden seit dem Geschäftsjahr 2023 die zukünftigen Pensionsverpflichtungen ausgelagert. Hierbei handelt es sich um ein beitragsorientiertes Versorgungssystem. Die Beiträge fließen in Rückdeckungsversicherungen. Die Begünstigten erhalten im Versorgungsfall die Leistungen, die die Gesellschaft aus den Rückdeckungsversicherungen bezieht, mindestens aber die eingezahlten Beiträge. Die

Rückdeckungsversicherungen sind nicht an die Versorgungsberechtigten verpfändet und sind mit den Rückdeckungsguthaben beim Posten „Sonstige Ausleihungen“ aktiviert.

Die Rückstellungen für Verpflichtungen aus Lebensarbeitszeitkonten wurden ebenfalls unter Zugrundelegung eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Lohn- und Gehaltssteigerungen angesetzt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurde der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 2,22 % (Vorjahr: 1,96 %) verwendet. Für die Verpflichtungen aus Lebensarbeitszeitkonten sind Rückdeckungsversicherungen abgeschlossen, die an die berechtigten Mitarbeiter verpfändet sind. Die Verpflichtungen und der Aktivwert der Rückdeckungsversicherungen werden nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB saldiert ausgewiesen. Die Bewertung der Ansprüche aus den Rückversicherungen erfolgte zum beizulegenden Zeitwert (726,7 T€), der den fortgeführten Anschaffungskosten entspricht. Am Bilanzstichtag überstiegen die Ansprüche aus den Rückversicherungen die zugrunde liegenden Verpflichtungen (698,4 T€). Der übersteigende Betrag i.H.v. 28,3 T€ wird unter dem Posten „Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung“ auf der Aktivseite der Bilanz ausgewiesen.

Jahresabschluss

Die Rückstellungen für Jubiläumsleistungen wurden unter Zugrundelegung eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren angesetzt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Heubeck (korrigierte Richttafeln 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungssatz von 2,22 % gegenüber 1,96 % im Vorjahr verwendet (durchschnittlicher Marktzinssatz der letzten 7 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren).

Die sonstigen Rückstellungen sind mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen und berücksichtigen alle bekannten ungewissen Verpflichtungen sowie im Geschäftsjahr 2025 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die innerhalb der ersten drei Monate von 2026 nachgeholt werden sollen. Die Rückstellungen für unterlassenen Instandhaltung in Höhe von 1.400,0 T€, die zum 1.1.2010 (Zeitpunkt des Übergangs auf die Bilanzierung nach den Vorschriften des BilMoG) in Ausübung des Wahlrechts gemäß Art. 67 Abs. 3 S. 1 EGHGB beibehalten wurden, sind im Berichtsjahr ertragswirksam aufgelöst worden, da der Grund entfallen ist.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten außerdem Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften gemäß § 249 Abs. 1 HGB von insgesamt 599,0 T€. Die Rückstellung betrifft insbesondere voraussichtliche Bewirtschaftungsverluste eines angepachteten Wohngebäudes bis zum Ende der Vertragslaufzeit. Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als

einem Jahr wurden gemäß § 253 HGB zum voraussichtlichen Erfüllungsbetrag unter Zugrundelegung des der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes nach den Vorgaben der deutschen Bundesbank abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Es handelt sich um erhaltene Tilgungsnachlässe aus Wohnbaufinanzierungsdarlehen der NRW-Bank. Diese werden über die Laufzeit der Belegungsbindung (hier 15 bis 30 Jahre) ratierlich über die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit aufgelöst.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Anlagenspiegel.

Die Immateriellen Vermögensgegenstände betreffen ausschließlich Lizenzgebühren für Softwarenutzung.

Die Gesellschaft hält einen Kapitalanteil von nominal 7.250,00 € (= 0,21%) am Stammkapital der EBZ Service GmbH in Bochum. Die Beteiligung wurde im Geschäftsjahr 2002 auf einen Erinnerungsposten von 1,00 € außerplanmäßig abgeschrieben.

Unfertige Leistungen

Die unfertigen Leistungen zum 31.12.2025 enthalten abzurechnende Betriebskosten und Grundsteuern in Höhe von 26.513,2 T€ (Vorjahr 24.447,2 T€) und beinhalten neben Fremdkosten auch aktivierte Eigenleistungen. Wegen des Ausfallrisikos infolge Pauschalvermietung und Leerstands ist eine pauschale Wertberichtigung von 1.750,0 T€ (Vorjahr 600,0 T€) gebildet.

Forderungen

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	Gesamt	Laufzeit > 1 Jhr.	Gesamt	Laufzeit > 1 Jhr.
Forderungen (in T€)				
aus Vermietung	349,2	17,4	385,1	17,6
aus Betreuungstätigkeit	79,2	0,0	71,6	0,0
aus anderen Lieferungen und Leistungen	133,2	0,0	725,5	0,0
Sonstige Vermögensgegenstände	172,0	10,0	320,6	5,3
Summe	733,6	27,4	1.502,8	22,9

Jahresabschluss

Latente Steuern

Da von dem Ansatzwahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht wird, ist der bestehende aktive latente Steuerüberhang nicht in der Bilanz angesetzt. Wesentliche Unterschiede zwischen der Handels- und Steuerbilanz bestehen aus Bewertungsunterschieden in den Bilanzpositionen Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten (186.204 T€), Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten (4.036 T€), Rückstellungen für Pensionen (9.473 T€) sowie sonstige Rückstellungen (1.318 T€).

Unter Anwendung eines Steuersatzes von 32 % ergeben sich aktive latente Steuern von rund 64.820,0 T€. Darüber hinaus bestehen noch Verlustvorträge zum 31.12.2023 i.H. v. 9.133,1 T€; die hieraus bestehenden rechnerischen steuerlichen Vorteile (rd. 1.370,0 T €) wurden ebenfalls nicht aktiviert.

Gezeichnetes Kapital

Das Stammkapital beträgt laut Eintragung im Handelsregister 4.400.000,00 €.

	Stand 01.01.2025	Einstellungen/ Zuweisungen	Ausschüttung aus Rücklagen	Stand 31.12.2025
Gewinnrücklagen (in T€)				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.200,0	0,0	0,0	2.200,0
Andere Gewinnrücklagen	95.163,8	5.897,4	2.581,7	98.479,5
Summe	97.363,8	5.897,4	2.581,7	100.679,5

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Rückstellungen (in T€)		
Pensionsrückstellungen	19.607,9	20.561,8
Steuerrückstellungen	450,0	320,0
Rückstellungen für		
unterlassene Instandhaltung	2.500,0	4.440,0
Jubiläum	58,3	56,3
Betriebskosten	1.055,0	1.105,0
ausstehende Baurechnungen für Neubaumaßnahmen	60,0	10,0
Prüfungskosten, Beratung, Tantieme und Abfindungen	137,0	137,0
übrige ausstehende Rechnungen	80,0	72,0
rückständigen Urlaub	184,7	184,2
drohende Verluste	599,0	689,0
andere Rückstellungen	80,0	80,0
Summe	4.754,0	6.773,5
Summe	24.811,9	27.655,3

Jahresabschluss

	Gesamt	Laufzeit > 1 Jhr.	Laufzeit > 1–5 ~	Laufzeit < 5 Jhr.
Verbindlichkeiten (in T€)				
gegenüber Kreditinstituten	308.715,8	18.876,8	57.191,6	232.647,4
Vorjahr	316.455,0	19.406,3	57.302,9	239.745,8
gegenüber anderen Kreditgebern	9.150,2	455,9	1.066,5	7.627,8
Vorjahr	9.394,9	440,5	1.040,2	7.914,2
Erhaltene Anzahlungen	28.724,3	28.724,3		
Vorjahr	27.073,6	27.073,6		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.531,9	5.351,0		11.180,9
Vorjahr	17.413,2	6.648,3		10.764,9
a) aus Vermietung	13.957,9	2.777,0		11.180,9
Vorjahr	13.451,6	2.686,7		10.764,9
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.574,0	2.574,0		
Vorjahr	3.961,6	3.961,6		
Sonstige Verbindlichkeiten	164,3	164,3		
Vorjahr	184,5	184,5		
Summe	363.286,5	53.572,3	58.258,1	251.456,1
Summe Vorjahr	370.521,2	53.753,2	58.343,1	258.424,9

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 309.714,2 T€ (Vorjahr: 316.768,0 T€).

Von den Verbindlichkeiten sind durch Grundpfandrechte gesichert (in T €):

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	308.715,8	316.455,0
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.150,2	9.387,8

Von den Sonstigen Verbindlichkeiten entfallen auf (in T €):

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten aus Steuern	136,6	187,2
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	13,0	0,0

Von den Erhaltenen Anzahlungen entfallen auf (in T €):

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten	28.724,3	26.803,6

Jahresabschluss

Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende nicht gesondert in der Bilanz ausgewiesene Posten:

31.12.2025	Vorjahr	Ausweis unter Bilanzposten
Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (in T €)		
72,1	68,6	Forderungen aus Betreuungstätigkeit
73,3	273,8	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen
145,4	342,4	Summe
9.150,2	9.387,8	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
465,1	444,4	Erhaltene Anzahlungen
146,9	63,7	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
9.762,2	9.895,9	Summe

2. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit betreffen mit 25.541,0 T€ (Vorjahr 24.517,8 T€) Erlöse aus Betriebs- und Heizkostenumlagen.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit enthalten Erlöse aus der treuhänderischen Verwaltung von Immobilien mit 60,8 T€ (Vorjahr 54,8 T€) sowie abgerechnete Baubetreuungsleistungen mit 56,4 T€ (Vorjahr 59,4 T€).

Die Umsatzerlöse aus den anderen Lieferungen und Leistungen enthalten insbesondere die Erlöse aus der Bewirtschaftung der eigenen und fremden Unterkünfte für Flüchtlinge mit 2.369,3 T€ (Vorjahr 2.374,4 T€).

Sonstige betriebliche Erträge

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten periodenfremde Erträge in Höhe von 1.615,5 T€ (Vorjahr 492,1 T€), davon entfallen auf Eingänge auf abgeschriebene Forderungen 96,0 T€ (Vorjahr 99,5 T€).

Jahresabschluss

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit enthalten insbesondere Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 25.623,0 T€ (Vorjahr 24.556,5 T€) und Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 16.648,8 T€ (Vorjahr 17.205,4 T€).

Die Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen enthalten Fremdleistungen für die Bewirtschaftung der eigenen und fremden Unterkünfte für Flüchtlinge mit 529,6 T€ (Vorjahr 511,9 T€) sowie Fremdleistungen für die Erschließung der Sperberstraße mit 281,1 T€ (Vorjahr 415,2 T€).

Personalaufwand

Der Personalaufwand beinhaltet die Aufwendungen für Altersversorgung. Im Berichtsjahr ergibt sich für Altersvorsorgeleistungen im Saldo ein Ertrag von 48,9 T€ (Vorjahr Aufwand 827,9 T€). Zahlungen für Pensionen wurden in Höhe von 777,6 T€ (Vorjahr 757,9 T€) geleistet.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten mit 4,1 T€ (Vorjahr 5,8 T€) periodenfremde Aufwendungen sowie mit 37,2 T€ (Vorjahr 94,4 T€) Spenden.

Zinsaufwendungen

Die Zinsaufwendungen enthalten Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläen 0,4 T€ (Vorjahr 0,3 T€) und im Vorjahr für Pensionsrückstellungen von 146,9 T€. Eine Aufzinsung von Pensionsrückstellungen und Rückstellungen für Lebensarbeitszeitkonten ist im Jahr 2025 nicht erfolgt.

Sonstige Steuern

Die sonstigen Steuern enthalten insbesondere mit 2.453,4 T€ (Vorjahr 2.245,3 T€) umlagefähige Grundsteuer.

D. Sonstige Angaben

Pensionsverpflichtungen gegenüber ehemaligen Mitgliedern der Geschäftsführung

Für frühere Mitglieder des Geschäftsführungsorgans und ihre Hinterbliebenen bestehen am 31.12.2025 Rückstellungen für laufende Pensionen in Höhe von 2.865.028 €. Die an diesen Personenkreis im Jahr 2025 gezahlten Ruhegehälter bzw. Hinterbliebenenbezüge betragen 232.977,24 €.

Jahresabschluss

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Haftungsverhältnisse im Sinne von § 251 HGB bestehen nicht. Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die nach § 285 Nr. 3 a HGB für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bemerken wir: Für bereits begonnene Neubaumaßnahmen im Anlagevermögen sowie für Modernisierungsmaßnahmen fallen noch Herstellungskosten in Höhe von 15.394,7 T€ an. Zur Finanzierung von Herstellungskosten bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bestehen Zusagen über Finanzierungsmittel (Darlehen), die in Höhe von 22.727,8 T€ erst nach dem Bilanzstichtag zur Auszahlung kommen.

Treuhandvermögen

Es bestehen nicht in der Bilanz enthaltene Treuhandvermögen und Treuhandverbindlichkeiten in Höhe von 854.645,93 € (davon gegenüber Gesellschaftern 854.645,93 €) aus der treuhänderischen Verwaltung von Wohnungsbeständen für andere Eigentümer.

Gesamthonorar des Abschlussprüfers

Das für den Abschlussprüfer im Geschäftsjahr 2025 als Aufwand erfasste Honorar beträgt für die Abschlussprüfung 33.000,00 € und für sonstige Bestätigungsleistungen 3.000,00 € (Angaben jeweils zzgl. Umsatzsteuer).

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte	Gesamt	Vorjahr
Mitarbeiter (Anzahl)				
Kaufmännische Mitarbeiter	73	24	97	93
Technische Mitarbeiter	21	8	29	28
Heimwarte u.a.	45	7	52	55
Summe	139	39	178	176

Außerdem wurden durchschnittlich 12 Auszubildende beschäftigt.

Jahresabschluss

Name	Funktion	Ort	Anmerkung
------	----------	-----	-----------

Aufsichtsrat

Hannelore Pfaff	Ratsmitglied, Rentnerin	Bielefeld	Vorsitzende bis 12.02.2026, Stellvertretende Vorsitzende ab 13.02.2026
Prof. Dr. Riza Öztürk	Ratsmitglied, Professor FH Bielefeld	Bielefeld	Stellvertretender Vorsitzender bis 12.02.2026
Irene Binder	Ratsmitglied, CFO Valuedesk GmbH	Bielefeld	
Andreas Rüther	Ratsmitglied, Bürgermeister, Bankkaufmann	Bielefeld	bis 12.02.2026
Michael Gröblich	Vorstandsmitglied, Freie Scholle eG	Augustdorf	
Regine Weißenfeld	Ratsmitglied, Diplom-Soziologin, Rentnerin	Bielefeld	bis 12.02.2026
Bernd Klöpper	Abteilungsleiter, LEG Management GmbH	Münster	
Kai Schwartz	Geschäftsführendes Vorstandsmitglied, Freie Scholle eG	Bielefeld	
Tom Brüntrup	Ratsmitglied, Mitglied des Landtages NRW	Bielefeld	bis 12.02.2026
Sylvia Gorsler	Ratsmitglied, Psychotherapeutin	Bielefeld	bis 12.02.2026
Elke Grünewald	Ratsmitglied, Selbständige Hausverwalterin	Bielefeld	bis 12.02.2026
Dominik Schnell	Ratsmitglied, Student	Bielefeld	bis 12.02.2026
Bernd Vollmer	Ratsmitglied, Rentner	Bielefeld	
Claudia Koch	Technische Beigeordnete	Horn-Bad Meinberg	
Thomas Krause	Architekt Dipl.-Ing.	Bielefeld	
Jens Ellermann	Leiter Niederlassung Westfalen, LEG Wohnen NRW GmbH	Bielefeld	
Sebastian Gerfen	Ratsmitglied, Verwaltungsangestellter	Bielefeld	ab 13.02.2026
Björn Klaus	Ratsmitglied, Geschäftsführer der SPD-Fraktion	Bielefeld	ab 13.02.2026
Carla Steinkröger	Ratsmitglied, Rentnerin	Bielefeld	Vorsitzende ab 13.02.2026
Marlon Thenhaus	Ratsmitglied, IT Projektleiter Goldbeck Produktions GmbH	Bielefeld	ab 13.02.2026
Stephan Richter	Ratsmitglied, Stabsstelle EvKB	Bielefeld	ab 13.02.2026

Anja Bartsch	Ratsmitglied, Regierungsbeschäftigte	Bielefeld	Vom Rat der Stadt Bielefeld bestellter Gesellschaftsvertreter ab 13.02.2026
Ridvan Ciftci	Ratsmitglied, Rechtsanwalt	Bielefeld	ab 13.02.2026
Frank Strothmann	Ratsmitglied, Groß- und Außenhandelskaufmann	Bielefeld	Vom Rat der Stadt Bielefeld bestellter Gesellschaftsvertreter bis 12.02.2026

Name	Funktion	Ort	Anmerkung
------	----------	-----	-----------

Geschäftsführung

Sabine Kubitza	kfm. und techn. Geschäftsführung	Bielefeld
----------------	----------------------------------	-----------

E. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

F. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresüberschuss von 9.372.680,75 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Bardividende in Höhe von 95.619,69 € und
Einstellung in die Gewinnrücklagen in Höhe von 9.277.061,06 €.

Bielefeld, den 18. Februar 2026



Die Geschäftsführerin
Sabine Kubitza

BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobilien- dienstleistungen mbH, Bielefeld

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

1. Grundlagen und Geschäftsverlauf des Unternehmens

Die BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobiliendienstleistungen mbH ist das kommunale Wohnungsunternehmen der Stadt Bielefeld und ist überwiegend im Stadtgebiet Bielefeld tätig. Neben der Stadt Bielefeld gehören auch die Ravensberger Heimstättengesellschaft mbH und die Baugenossenschaft Freie Scholle e.G. zu den Gesellschaftern der BGW.

Der Wohnungsmarkt in Bielefeld

Die Bevölkerung in Bielefeld ist gegenüber dem Vorjahr leicht gesunken, Ende des Jahres 2025 lebten laut Mitteilung des Einwohnermelderegisters 343.507 (Vorjahr: 343.801) Einwohner in Bielefeld. Der längerfristige, strukturelle Wohnungsleerstand liegt in Bielefeld aktuell bei rund 0,2 % und bleibt auch weiterhin sehr niedrig. Die durchschnittliche Fluktuation fällt deutlich auf einen Wert von 6,9 %. Die Zahlen entstammen unverändert dem Wohnungsmarktbarometer 2024 für Bielefeld. Diese liegt für 2025 derzeit noch nicht vor.

Seit nun zehn Jahren in Folge wird für das untere ($<6,50 \text{ €/m}^2$) und das öffentlich geförderte Mietpreissegment eine sehr angespannte Bewertung vergeben. Die hohe Anspannung wird hier bis 2027 auf dem gleichen Niveau eingeschätzt. Dies ist

mit einem sehr geringen Angebot in dem Segment verbunden. Ebenso bleibt das mittlere Mietpreissegment (je nach Baualter 6,50 €/m² bis 9,50 €/m²) weiterhin angespannt mit geringem Angebot am Markt. Das Marktsegment des oberen Mietpreissegments wird weiterhin als ausgewogen bewertet.

Obwohl derzeit in Bielefeld große Anstrengungen zur Schaffung von preiswertem Wohnraum unternommen werden, ist davon auszugehen, dass die Anspannungen am Bielefelder Wohnungsmarkt noch weiter zunehmen werden. Das Investitionsklima hat sich aufgrund von unterschiedlichen Faktoren verschlechtert, insbesondere beim Neubau von Mietwohnungen und Eigenheimen. Neben vielen Zielgruppen, die auf das untere Preissegment angewiesen sind, werden weiterhin Zuzüge aus dem Ausland, insbesondere hier der Ukraine aufgrund des Angriffskrieges durch die Russische Föderation, die Wohnungsnachfrage auch weiterhin voraussichtlich beeinflussen.

Derzeit ist nicht erkennbar, dass sich diese Trends wesentlich ändern werden.

Geschäftsergebnis

Der Geschäftsverlauf im Jahr 2025 und das Geschäftsergebnis der Gesellschaft werden insgesamt als gut bewertet. Der Jahresüberschuss von 9.373 T€ liegt um 778 T€ unter dem geplanten Jahresüberschuss von 10.151 T€. Die Abweichung gegenüber den Planwerten resultiert insbesondere aus gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen sowie leichten Abweichungen

Jahresabschluss

im Bereich der Steuern vom Einkommen und Ertrag. Dem stehen insbesondere geringere sonstige betriebliche Aufwendungen, höhere Umsatzerlöse gegenüber sowie die Auflösung von Rückstellungen.
Somit setzt sich die erfolgreiche Entwicklung der vergangenen Geschäftsjahre weiter fort.

Bewirtschaftungstätigkeit

Der eigene bewirtschaftete Wohnhausbestand setzt sich am 31.12.2025 wie folgt zusammen:

	Stand 01.01.2025	Zugänge 2025	Abgänge 2025	Stand 31.12.2025
Wohnhausbestand				
Wohneinheiten	12.063	23	1	12.085
Heimplätze	324	0	0	324
Gewerbliche Einheiten	272	1	1	272
Garagen	1.218	0	0	1.218

Von den im Eigentum der Gesellschaft stehenden Wohneinheiten sind rd. 33 % öffentlich gefördert.

Die Zugänge bei den Wohneinheiten betreffen die Fertigstellung von 22 Wohneinheiten in einem Objekt. Ein Objekt wurde durch Umwidmung und Umbau zur Wohnung. Des Weiteren ist im Berichtsjahr eine Wohnung veräußert worden.

Der Zugang bei den gewerblichen Einheiten betrifft die Fertigstellung einer Kindertagesstätte.

Durch die Anpachtung und Weitervermietung des Carrés am Niederwall bewirtschaftet die BGW weitere 106 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftung des Hausbesitzes haben sich um 3.511 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 87.962 T€ erhöht. Der Anstieg resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Sollmieten durch Mietanpassungen und Neubezüge sowie durch die Abrechnung gestiegener Nebenkosten.

Die Wohnungsmieten der BGW betragen zum Ende des Jahres durchschnittlich 6,53 €/m² pro Monat. Die Durchschnittsmiete stieg damit moderat (Vorjahr 6,33 €/m²) und liegt damit deutlich unter der durchschnittlichen Bestandsmiete am Bielefelder Wohnungsmarkt.

Die angespannte Wohnungsmarktsituation hat sich auch im Geschäftsjahr 2025 nicht verändert. Die durchschnittliche Leerstandsquote im BGW-eigenen Bestand ist gegenüber dem Vorjahr (1,69 %) auf 1,64 % gefallen und bewegt sich weiterhin im mittelfristigen Trend. Dieses resultiert unverändert aus der Anzahl an Maßnahmen zur Wiederherstellung der Vermietbarkeit. Die markt-/maßnahmenbedingten Leerstände bewegen sich weiterhin auf einem geringen Level (Berichtsjahr 1,46 %, Vorjahr 1,56 %). Auch die strategischen Leerstände liegen mit 0,18 % (Vorjahr 0,13 %) auf einem niedrigen Niveau.

Jahresabschluss

Auch die anderen wohnungswirtschaftlichen Kennzahlen haben sich aufgrund der Wohnungs-marktentwicklung kaum verändert. Die Fluktuationsquote ist gegenüber dem Vorjahr (7,45 %) leicht gesunken und verbleibt auf niedrigem Niveau von 6,94 %. Im Geschäftsjahr mussten 345 T€ Mietforderungen (Vorjahr 216 T€) wegen Uneinbringlichkeit abgeschrieben werden. Die Eingänge auf abgeschriebene Forderungen sind auf 96 T€ (Vorjahr 100 T€) gesunken.

Die rückständigen Mietforderungen lagen mit 899 T€ (1,0 % der Mieterlöse) leicht unter der Zahl des Vorjahres von 935 T€ (1,1 %). Die Mietforderungen sind zum großen Teil pauschal wertberichtigt.

Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten der Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 1,85 % und lag damit leicht unter dem Wert des Vorjahres von 1,94 %.

Neubautätigkeit Anlagevermögen

Die Neubautätigkeit wurde im Geschäftsjahr planmäßig fortgeführt

	Überhang 01.01.2025	Baubeginne 2025	Fertig- stellungen 2025	Überhang 31.12.2025
Neubautätigkeit				
Neubauwohnungen	59	96	22	133
Heimplätze	0	1	1	0
Garagen	0	0	0	0

Planmäßig ist mit dem Bau von 96 Wohneinheiten sowie einer Kindertagesstätte in Bielefeld, Gerda-Grube-Straße, begonnen worden. Die Kindertagesstätte wurde im Berichtsjahr fertig gestellt. Ferner ist im Berichtsjahr ein Teilbezug in dem Objekt Bielefeld, Rabenhof, erfolgt.

Für Neubaumaßnahmen inklusive des Ankaufs von Grundstücken sind für 2026 Investitionen von 24.574 T€ geplant.

Modernisierung und Instandhaltung

Im Rahmen von Modernisierungen wurden im Berichtsjahr Investitionen in Höhe von 11.658,7 T€ getätigt, davon 3.205,2 T€ für Einzelmodernisierungen. Weiterhin sind 16.648,8 T€ an Instandhaltungsaufwendungen angefallen.

Jahresabschluss

Die Modernisierungstätigkeit im Bereich der energetischen Nachrüstung sowie des Balkonanbaus wird im Jahr 2026 mit Gesamtkosten von 11.308 T€ weiter fortgeführt, für Umbau und Aufstockung sind Gesamtkosten von 1.677 T€ geplant. Für Instandhaltungen sind für das kommende Jahr 16.765 T€ geplant.

Verkauf von Immobilien

Im Geschäftsjahr 2025 ist eine Eigentumswohnung verkauft worden. Für das Jahr 2026 ist der Verkauf eines Objektes aus dem Bestand geplant.

Bautätigkeit Umlaufvermögen

Bauträgertätigkeit ist für das Jahr 2026 nicht geplant.

Betreuungstätigkeit

Für Dritte verwaltete das Unternehmen:

	Stand 01.01.2025	Zugänge 2025	FAbgänge 2025	Stand 31.12.2025
Treuhandverwaltung				
Wohnungen	127	10	0	137
Gewerbliche Einheiten	6	0	0	6
Garagen	113	0	0	113
Summe	246	10	0	256

Aus der Fremdverwaltung hat die BGW im abgelaufenen Geschäftsjahr Honorarerlöse von 61 T€ erzielt (Vorjahr 55 T€). Die Fremdverwaltung wurde, mit Ausnahme der Verwaltung der Bestände der Stadt Bielefeld, weitestgehend aufgegeben.

Baubetreuung

Aus Baubetreuungsleistungen hat die BGW im Geschäftsjahr 2025 Honorarerlöse von 56 T€ (Vorjahr 59 T€) erzielt.

Sonstige Betreuungstätigkeit

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen betreffen die Betreuung der Bielefelder Bäder und Freizeit GmbH. Ferner sind hier die Leistungen der BGW im Rahmen der Betreuung insbesondere von Flüchtlingen und Wohnungslosen für die Stadt Bielefeld enthalten. Die Erlöse hieraus betrugen 2.369 T€ (Vorjahr 2.374 T€).

Personalentwicklung

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren im kaufmännischen Bereich 57, in der Hausbewirtschaftung 40 und im technischen Bereich 29 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Die Zahl der gewerblichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Hausmeister, Heimwarte, Reinigungskräfte u.a.) betrug im Jahresdurchschnitt 52. Darüber hinaus wurden 12 Auszubildende beschäftigt. Vom gesamten Personalbestand arbeiten 39 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Teilzeit.

Jahresabschluss

Umwelt

Fragen des Umweltschutzes nehmen für die BGW auch mit Blick auf die Unternehmensentwicklung im Sinne der Nachhaltigkeit seit jeher einen hohen Stellenwert ein. Sowohl bei der Erstellung von Neubauten als auch bei Modernisierungen und auch bei der Bewirtschaftung des Bestandes werden ressourcensparende Technologien verwendet. Darüber hinaus kommen seit einigen Jahren bei der BGW regenerative Energieträger zum Einsatz. So hat das Unternehmen in der jüngeren Vergangenheit in den modernisierten Objekten beispielsweise Photovoltaikanlagen realisiert.

Der Einsatz von regenerativen Energieträgern soll auch in Zukunft konsequent fortgesetzt werden, um nicht zuletzt den weiter steigenden Energiekosten entgegenzuwirken. Zudem steht das Erreichen der Klimaneutralität ganz oben auf der Agenda der BGW. Ferner wird ebenfalls verstärkt auf Energieeffizienz im Bestand gesetzt wie z.B. die komplette Dämmung der Gebäudehülle und die Optimierung der Heizzentralen. Durch die genannten Maßnahmen konnten in den letzten fünfundzwanzig Jahren pro Jahr rd. 35.060 MWh Energie eingespart werden. Insgesamt reduziert die BGW dadurch den Ausstoß von Kohlendioxid um rund 8.910 Tonnen pro Jahr.

2. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Die Vermögenslage und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich in der Gegenüberstellung der Geschäftsjahre 2025 und 2024 wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		
	T €	%	T €	%	Differenz
Vermögen (in T € / %)					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	601	0,1	452	0,1	149
Sachanlagen	481.762	92,9	477.092	92,4	4.670
Finanzanlagen	1.196	0,1	1.027	0,1	169
Summe	483.559	93,1	478.571	92,6	4.988
Umlaufvermögen					
mittelfristig					
zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Bauvorbereitung	1	0,0	1	0,0	0
übrige Aktiva	27	0,0	23	0,0	4
Summe	28	0,0	24	0,0	4
kurzfristig					
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	27.505	5,4	25.320	4,9	2.185
Flüssige Mittel	6.878	1,3	11.125	2,2	-4.247
übrige Aktiva	734	0,1	1.557	0,3	-823
Summe	35.117	6,8	38.002	7,4	-2.885
Summe	518.704		516.597		2.107

Kapital (in T€ / %)

Eigenkapital					
Gezeichnetes Kapital	4.400	0,8	4.400	0,9	0
Rücklagen	100.679	19,5	97.364	18,8	3.315
Bilanzgewinn	9.373	1,8	5.993	1,2	3.380
Summe	114.452	22,1	107.757	20,9	6.695
Fremdkapital					
lang- und mittelfristig	20.187	3,9	21.229	4,1	-1.042
Rückstellungen	314.621	60,7	322.556	62,5	-7.935
Kreditverbindlichkeiten	27.340	5,3	21.426	4,1	5.914
übrige Passiva	362.148	69,9	365.211	70,7	-3.063
kurzfristig					
Rückstellungen	4.625	0,9	6.427	1,2	-1.802
Erhaltene Anzahlungen	28.724	5,4	27.073	5,2	1.651
übrige Passiva	8.755	1,7	10.129	2,0	-1.374
Summe	42.104	8,0	43.629	8,4	-1.525
Summe	518.704 100 2.107				

516.597 100

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtiteln grundsätzlich ausgeglichen. Das lang- und mittelfristig im Unternehmen gebundene Vermögen (483.587 T€) ist ganz überwiegend durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital (476.600 T€) finanziert.

Kennzahlen im Fünfjahresvergleich:

	2025	2024	2023	2022	2021
Kennzahlen					
Anlagenintensität (%)	93,22	92,64	92,60	93,05	93,84
Eigenkapitalquote (%)	22,07	20,86	20,12	19,87	19,58
Dauerfinanzierungsquote (%)	60,66	62,44	63,28	64,18	65,40
durchschnittliche Buchwerte der Grundstücke und Gebäude (€/m²)	613,00	610,00	577,00	585,00	565,00
durchschnittliche Verschuldung (€/m²)	416,00	428,00	430,00	421,00	424,00

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr bei einer gestiegenen Bilanzsumme leicht erhöht. Dies resultiert aus dem Anstieg des Eigenkapitals (Jahresüberschuss abzüglich im Berichtsjahr gezahlte Dividende).

Finanzlage

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war zu jeder Zeit gegeben. Entsprechend den Zahlen des Finanzplanes entwickelt sich die Liquiditätslage planmäßig. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht die Herkunft der liquiden Mittel sowie deren Verwendung transparent

Jahresabschluss

	2025	2024	Differenz
Finanzlage (in T €)			
Jahresüberschuss	9.372,7	5.993,0	3.379,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	17.969,4	17.401,5	567,9
Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	-1.041,9	294,4	-1.336,3
Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung	-1.400,0	0,0	-1.400,0
Gewinn/Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-164,9	-149,0	-15,9
sonstige wesentliche zahlungsunwirksame Erträge	-783,0	-644,6	-138,4
Cashflow nach DVFA/SG	23.952,3	22.895,3	1.057,0
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-423,7	-3.349,3	2.925,6
Zunahme sonstiger Aktiva	-551,8	-217,2	-334,6
Zunahme sonstiger Passiva	182,9	3.025,6	-2.842,7
Erträge aus Investitionszuschüssen	-12,9	0,0	-12,9
Zinsaufwendungen (+)/Zinserträge (-)	4.427,8	4.333,5	94,3
Ertragsteueraufwand (+)/-ertrag (-)	127,6	-469,2	596,8
Ertragsteuerzahlungen	-20,0	276,3	-296,3
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	12,9	0,0	12,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	27.695,1	26.495,0	1.200,1
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-332,9	-438,8	105,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	240,6	-240,6
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-22.561,0	-30.848,4	8.287,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	18,2	17,1	1,1
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-195,9	-159,1	-36,8
Auszahlungen für den Erwerb von Deckungsvermögen i.S.d. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB	-107,8	-44,0	-63,8

erhaltene Zinsen	84,9	88,3	-3,4
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	3.198,8	-3.198,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23.094,5	-27.945,5	4.851,0
Einzahlung aus der Valutierung von Darlehen	17.440,2	24.240,1	-6.799,9
planmäßige Tilgungen	-16.953,1	-16.164,3	-788,8
außerplanmäßige Tilgungen	-2.150,5	-1.878,0	-272,5
gezahlte Zinsen	-4.507,1	-4.704,6	197,5
gezahlte Dividenden	-2.677,3	-95,6	-2.581,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.847,8	1.397,6	-10.245,4
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-4.247,2	-52,9	-4.194,3
Finanzmittelbestand am 1.1.	11.125,0	11.177,9	-52,9
Finanzmittelbestand am 31.12.	6.877,8	11.125,0	-4.247,2

Den Mittelzuflüssen aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 27.695,1 T€ stehen im Jahr 2025 im Wesentlichen ein Auszahlungssaldo für Investitionen in das Anlagevermögen von 23.094,5 T€ und für die Finanzierungstätigkeit von 8.847,8 T€ gegenüber.

Auch zukünftig wird die Finanzlage durch den Mittelbedarf für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen beeinflusst. Im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2026 sind Ausgaben für Modernisierungen von 15.388 T€ und für Umbau und Aufstockung 1.677 T€. Die Finanzierung soll mit 13.080 T€ durch langfristige Darlehen erfolgen.

Jahresabschluss

Zur Beurteilung der Finanzlage der Gesellschaft werden nachfolgend maßgebliche betriebswirtschaftliche Kennzahlen und ihre Entwicklung in den letzten fünf Jahren dargestellt.

	2025	2024	2023	2022	2021
Kennzahlen					
Cashflow nach DVFA/SG (in T€)	23.952	22.895	21.772	21.103	26.165
Tilgungskraft (Faktor)	1,4	1,4	1,4	1,4	1,9
Kapitaldienstdeckung (in %)	35,0	34,9	35,2	35,4	36,7
dynamischer Verschuldungsgrad (Jahre)	13	14	15	15	13

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2025 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 9.373 T€ (2024 5.993 T€) ab. Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2025	2024	Differenz
Ertragslage (in T €)			
Bewirtschaftungstätigkeit	9.690	8.481	1.209
Bautätigkeit im Anlagevermögen	-1.662	-3.128	1.466
Verkaufstätigkeit (inkl. Bautätigkeit im Umlaufvermögen)	-126	-85	-41
Betreuung	-326	-277	-49
Sonstiger Geschäftsbetrieb	273	263	10
Betriebsergebnis	7.849	5.254	2.595
Finanzergebnis	63	8	55
Neutrales Ergebnis	1.588	262	1.326
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	9.500	5.524	3.976
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-127	469	-596
Jahresüberschuss	9.373	5.993	3.380

Das Jahresergebnis ist gegenüber dem Vorjahr insbesondere aufgrund des veränderten Betriebsergebnisses gestiegen.

Die Erhöhung des Ergebnisses aus der Bewirtschaftungstätigkeit resultiert insbesondere aus gestiegenen Mieterlösen sowie höherer Abrechnungsergebnisse und gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen.

Der Anstieg des neutralen Ergebnisses resultiert aus der Auflösung von Rückstellungen.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage wesentlich beeinflussen können, sind nicht erkennbar. Allerdings könnte eine eintretende Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führen, was aber aufgrund der aktuellen Wohnungsnotständen derzeit nicht absehbar ist.

Daneben verfügt die Gesellschaft über Beleihungsreserven bei den Grundstücken und Gebäuden des Anlagevermögens. Als Liquiditätsreserve stehen der BGW nicht genutzte verbindliche Kreditlinien in Höhe von 5.000,0 T€ zu Verfügung.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2025 nach bisher vorliegenden Zahlen des Statistischen Bundesamts im nach wie vor krisengeprägten Umfeld eher stockend. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch, was die deutschen Exporte weiter belasten wird. Darüber hinaus kristallisiert sich zunehmend eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Welthandel heraus: Profitierten die

exportierenden Unternehmen hierzulande in der Vergangenheit stets von globalen Aufschwüngen, scheint die Nachfrage nun zunehmend andernorts bedient zu werden. So sinkt die Wettbewerbsfähigkeit, insbesondere gegenüber Nicht-EU-Ländern, Umfragen zufolge immer weiter. Der entscheidende Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und vor allem der Staatskonsum sein. Das beschlossene Verschuldungspaket zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Digitalisierung, Beschleunigung der Energiewende sowie zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit kann den öffentlichen Konsum und die öffentlichen Investitionen vorantreiben und das Wirtschaftswachstum somit deutlich anschieben. Dabei kurbeln zusätzliche Staatsausgaben auch unmittelbar private Investitionen und Konsumausgaben an. Gleichwohl ist zu beachten, dass Investitionen des Staates zwar konjunkturelle Impulse setzen, den erheblichen strukturellen Anpassungsbedarf aber nicht obsolet machen.

Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft 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 würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen

Jahresabschluss

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.

Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Gesellschaft zu rechnen, auch wenn sich die Risiken im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 in Grenzen gehalten haben. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen und damit dem Anstieg von Erlösmälerungen. Ferner stellen die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. So werden insbesondere die Investitionen in den Klimaschutz kurzfristig ihre Auswirkungen auf die Gesellschaft haben. Darüber hinaus ist weiterhin mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Für das Jahr 2026 ist laut Investitionsplan der Beginn mehrerer Bauprojekte geplant. Ansonsten konzentrieren sich die Aktivitäten

auf die Fertigstellung der in Vorjahren begonnenen Neubau-
maßnahmen. Durch aktuelle externe Einflussfaktoren werden
weiterhin die latenten Risiken des Bielefelder Modells derzeit
einer neuen Risikoeinschätzung unterzogen, um zukünftige
nachteilige Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf frühzeitig
zu identifizieren.

Trotz eines leichten Rückgangs der Zuwanderung bleibt der Be-
darf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen
Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte
Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber weiterhin
bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensver-
luste der Privathaushalte in den vergangenen Jahren erschweren
die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus re-
sultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen
unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg
zur Klimaneutralität.

Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der
Objekte zur Ermittlung der CO₂-Emissionen haben wir eine
unternehmenseigene Klimastrategie entwickelt, ausgerichtet an
den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten
sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen
Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Preisänderungsrisiken bestehen ebenfalls nur eingeschränkt, da
auf der Grundlage der Miet-/Nutzungsverträge die Mieten für

Jahresabschluss

bestehende Mietverhältnisse auch für künftige Jahre langfristig gesichert sein dürften. Wir sehen im Rahmen des zukünftigen Mietspiegels 2026 mittelfristig allerdings nur ein geringes Mieterhöhungspotential, zumal die Mietpreisbremse ab dem Geschäftsjahr 2025 auch in Bielefeld zur Anwendung kommt.

Der laufende Kapitaldienst kann aus den regelmäßigen Zuflüssen aus dem Vermietungsgeschäft vertragsgemäß erbracht werden. Zusätzlich verfügt unser Unternehmen für weitere Investitionstätigkeiten über ausreichende Beleihungsreserven und bislang nicht genutzte Kreditlinien. Allerdings erwarten wir längerfristig einen höheren Liquiditätsbedarf aufgrund der gesteckten Klimaziele durch die Bundesregierung und der Europäischen Union, da die umfassenden Investitionen in den Klimaschutz zusätzliche Liquidität erfordern. Diese Investitionen können voraussichtlich nicht durch ansteigende Mieteinnahmen kompensiert werden, da eine Umlage auf die Mieter nicht möglich sein wird. Ferner wird die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen durch öffentliche Darlehn aufgrund der Auszahlungsmodalitäten verstärkt zu Zwischenfinanzierungen führen.

Die Ausfallrisiken sind als gering einzuschätzen. Die Mietausfallquote (Abschreibungen auf Mietforderungen, Erlösschmälerungen und Kosten der Miet- und Räumungsklagen) betrug im laufenden Jahr 1,85 % und lag damit leicht unter dem Wert des Vorjahres von 1,94 %.

Rund 60 % der Vermietungserlöse einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden uns monatlich im Rahmen von Einzugsermächtigungen sowie aus direkt gezahlten Transferleistungen gutgeschrieben.

Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Ein höheres bzw. weiter steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite. Steigende Baukosten und Zinsen können dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt werden können.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Durch umfangreiche Investitionen im vorhandenen Wohnungsbestand hat die BGW der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Zielsetzung „einer sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der breiten Bevölkerungsschichten“ auch im abgelaufenen Geschäftsjahr voll entsprochen.

Wir sind zuversichtlich, dass durch die sukzessive Modernisierung des Wohnungsbestands die Leerstände eingegrenzt werden und die Jahresergebnisse wie geplant beibehalten bzw. gesteigert werden können.

Die BGW wird wie auch schon in den vergangenen Jahren weiterhin umfassende Sanierungen und Modernisierungen des

Jahresabschluss

Wohnungsbestands vornehmen. Investitionen in Neubauobjekte erfolgen nach den Erfordernissen des Marktes zielgruppenorientiert. Die Rahmenbedingungen für Bauinvestitionen gestalten sich bei steigenden Zinsen und anhaltend hohen Baukosten schwierig. Investitionsmaßnahmen im Neubausektor sollen dabei im Einklang mit Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen und der Bezahlbarkeit von Wohnungen gebracht werden.

Weiterhin beabsichtigen wir, unter Beobachtung des Marktes, die Erschließung und/oder Bebauung von Grundstücken im Rahmen der Bauträgertätigkeit an guten Standorten aufzunehmen.

Darüber hinaus ist es unser Ziel, wo sich wirtschaftlich gute Chancen bieten, neue Geschäftsfelder zu erschließen.

3.3 Finanzinstrumente

Das bei unserem Unternehmen eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere diejenigen Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Beeinträchtigung der Vollvermietung oder zu Mietausfällen führen könnten. Es erfolgt eine regelmäßige interne Berichterstattung.

Besondere Finanzinstrumente oder ungewöhnliche Sicherungsgeschäfte werden nicht eingesetzt. Das Anlagevermögen ist im Wesentlichen langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige

Annuitätendarlehen mit mindestens 10jähriger Zinsfestschreibung. Das niedrige Zinsniveau in den vergangenen Jahren hat den Ansatz höherer Tilgungsanteile ermöglicht. Auf Grund dessen halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. In der letzten Zeit wurde das günstige Zinsniveau dazu genutzt, Darlehen umzuschichten und vorzeitig zu prolongieren. Das wird aufgrund der Zinsentwicklung erst einmal nicht weiter fortgeführt werden können.

3.4 Prognosebericht

Vorrangiges Ziel bleibt es, den vorhandenen Wohnungsbestand weiterhin zu erhalten und zu verbessern. Inwieweit der Bestand erweitert werden kann, hängt vom Markt und dessen Angeboten ab. Wir gehen davon aus, dass die hohe Nachfrage nach unserem „Bielefelder Modell“ mit Versorgungssicherheit ohne Betreuungspauschale auch in den kommenden Jahren aufgrund der demographischen Entwicklung anhalten wird.

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, die gesteckten Klimaschutzziele – grundsätzlich angestrebte Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 – mit umfassenden Maßnahmen in den Bereichen ganzheitlicher Gebäudesanierung, energieeffizienter Wärmeherzeugung sowie Wärmenutzung in den Gebäuden zu erreichen.

Jahresabschluss

In diesem Zusammenhang haben wir im Jahr 2021 eine Klimastrategie entwickelt, die wir laufend an die aktuellen Rahmenbedingungen anpassen wollen.

Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei steigenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2026 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung von rd. 91.295 T€, Zinsaufwendungen von 4.904 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit rd. 16.765 T€ (ohne die voraussichtlich aktivierungsfähigen Einzelmodernisierungen).

Das wirtschaftliche Ergebnis wird sich voraussichtlich in den kommenden zwei Jahren im Bereich eines Jahresüberschusses von rd. 7.000 T€ bewegen, dies unter der Prämisse, dass sich unsere bisherigen Tätigkeitsfelder nicht verändern. Sollten gesetzliche Änderungen zu einer anderen Behandlung von Maßnahmen des Klimaschutzes kommen, so wird dieser Sachverhalt positive Auswirkungen auf das Jahresergebnis haben.

Der Ukrainekrieg wird möglicherweise negative Auswirkungen auf die Gesellschaft haben. Durch weiterhin ansteigende Kosten für Materialien sowie für Energie können auch weiterhin größere Belastungen auf die Gesellschaft zukommen. Diese Belastungen zeigen sich ggf. in Form von steigenden Baukosten und damit steigenden Finanzierungskosten, die sich, sofern entsprechende Mietsteigerungen ausbleiben, unmittelbar auf die Ertragskraft der Gesellschaft auswirken können. Ferner rechnen wir aufgrund der steigenden Energiekosten und damit

verbunden der steigenden umlagefähigen Betriebskosten mit höheren Belastungen unserer Mieter, was im Ergebnis zu vermehrten Ausfällen von Mietforderungen führen könnte. Eine verlässliche Einschätzung zu den Auswirkungen ist aufgrund der hohen Unsicherheit aktuell jedoch nicht möglich. Insoweit sind etwaige Auswirkungen aus dem Ukrainekrieg nicht in der Prognose berücksichtigt.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann.

Bielefeld, 18. Februar 2026



Die Geschäftsführerin
Sabine Kubitza

Impressum

Herausgeber

BGW

**Bielefelder Gesellschaft für Wohnen
und Immobiliendienstleistungen mbH
Carlmeyerstraße 1
33613 Bielefeld**

**© 2026 BGW Bielefelder Gesellschaft für Wohnen
und Immobiliendienstleistungen mbH**

Verantwortlich: Sabine Kubitza

Fotos: Susanne Freitag

Gestaltung: www.neueidentitaet.com

Veröffentlicht am 11.6.2026

**Alle Rechte vorbehalten. Jegliche Vervielfältigung oder
Verbreitung, auch auszugsweise, bedarf der schrift-
lichen Genehmigung der BGW. Trotz sorgfältiger in-
haltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für
eventuelle Irrtümer oder Auslassungen.**

BGW

**Bielefelder Gesellschaft für Wohnen
und Immobiliendienstleistungen mbH**

Carlmeyerstraße 1

33613 Bielefeld

0521 8809-01

bgw@bgw-bielefeld.de

www.bgw-bielefeld.de

