

Stadtteilliebe 2025

VBW Geschäftsbericht 2025
FÜR DICH. FÜR EUCH. FÜR ALLE HIER.



Inhalt

Bericht des Aufsichtsrates 4

Kennzahlen 5

Lagebericht 6

Bilanz 22

Gewinn- und Verlustrechnung 24

Anhang 25

- Verbindlichkeitspiegel 34
- Forderungsspiegel 35

Bestätigungsvermerk 36

Bericht des Aufsichtsrates



Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Gesetz obliegenden Aufgaben im abgelaufenen Geschäftsjahr wahrgenommen und die Geschäftsleitung überwacht. In regelmäßigen Sitzungen wurden der Aufsichtsrat und die aus seiner Mitte gebildeten Ausschüsse durch die Geschäftsführung über die wirtschaftliche Lage und die gesellschaftliche Entwicklung des Unternehmens sowie über alle bedeutenden Geschäftsvorfälle unterrichtet. Der Aufsichtsrat war jederzeit über die Ist-Situation, die zukünftige Planung und die strategische Ausrichtung der Gesellschaft informiert.

Die Tätigkeit der Geschäftsführung gab keinen Anlass zu Beanstandungen. Die Dr. Bergmann Kauffmann und Partner GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (BKP) hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht über das Geschäftsjahr 2025 nach Maßgabe der §§316 ff. HGB geprüft. Außerdem erstreckte sich die Prüfung auf die Anwendung des PCGK der Stadt Bochum.

In der gemeinsamen Sitzung des Aufsichtsrats und der Dr. Bergmann Kauffmann und Partner GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (BKP), vertreten durch Frau Börner und Herrn Black, am 12. Juni 2026 wurden

eingehend der Jahresabschluss, der Lagebericht und die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Einhaltung des PCGK der Stadt Bochum erläutert.

Der Aufsichtsrat stimmte in seiner Sitzung vom 19. Juni 2026 dem Jahresabschluss und dem Lagebericht zu und hat der Gesellschafterversammlung empfohlen:

- a) den Jahresabschluss festzustellen,
- b) die von der Geschäftsführung vorgeschlagene Gewinnverteilung zu beschließen,
- c) der Geschäftsführung Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung sowie allen Mitarbeiter*innen für ihr Engagement und die erfolgreich geleistete Arbeit. Bei der Besetzung des Aufsichtsrates hat sich im Geschäftsjahr 2025 keine Veränderung ergeben.

Bochum, September 2026

Frank Thiel
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Kennzahlen 31.12.2025

	2025 in T€	2024 in T€
Bilanzsumme	731.505,23	719.761,2
Stammkapital	25.000,0	25.000,0
Eigenkapital gesamt	146.584,82	138.388,7
Umsatzerlöse	97.821,27	97.728,7
davon Sollmieten	72.048	70.719,8
Jahresüberschuss	11.196,09	8.865,5
	Anzahl	Anzahl
Verwaltungsbestand Wohnungen	13.226	13.180
davon eigene Wohnungen	13.028	13.020
Verwaltungsbestand Gewerbe	134	131
davon eigene Gewerbe	128	126
Mitarbeiter*innen Ø	146	148
davon Auszubildende	9	9

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025

- 1. Geschäftsmodell des Unternehmens
- 2. Wirtschaftsbericht
 - 2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 2.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen
 - 2.3 Geschäftsverlauf
 - 2.4 Geschäftslage
 - 2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren
 - 2.6 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
- 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
- 4. Bericht über die Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung

1. GESCHÄFTSMODELL DES UNTERNEHMENS

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH ist mit über 13.000 eigenen Wohnungen im gesamten Bochumer Stadtgebiet vertreten. Der Gesellschaftszweck dient der Gewährleistung einer sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsver-sorgungfürdieBochumerBürger*innen(öffentlicherZweck). Der Anteil der freifinanzierten Wohnungen am Gesamtportfolio der VBW Bauen und Wohnen GmbH beläuft sich auf ca. 63 %, rund 37 % sind öffentlich bzw. vereinbart geförderte Wohnungen. Durch die damit verbundene Mietpreis- und Belegungsbindung schafft das Unternehmen bezahlbaren und zugleich qualitativ hochwertigen Wohnraum.

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH verfolgt das Ziel einer nachhaltigen Bestands- und Quartiersentwicklung, die durch eine ausgewogene Mischung aus Modernisierung, Neubau, Vermietung und Eigentumsmaßnahmen erreicht werden soll. Darüber hinaus umfasst das Tätigkeitsfeld der VBW Bauen und Wohnen GmbH die Errichtung, Bewirtschaftung sowie Vermietung bzw. Verpachtung von derzeit 128 Gewerbe- und Sonderimmobilien. Diese beinhalten beispielsweise verschiedene Einzelhandelsgeschäfte sowie drei Kindertagesstätten und vier Pflegeeinrichtungen für Senior*innen. Die Verwaltungsleistung erstreckt sich auf 198 Wohnungen von Fremdbesitzer*innen.

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH ist mit 40 % an der WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH und mit 50 % an der Objektentwicklungsgesellschaft EGR/VBW mbH beteiligt. Zudem ist die Gesellschaft zu 100 % an der „VBW green power GmbH“ beteiligt, in der die Klima- und Nachhaltigkeitsaktivitäten zentral gebündelt werden.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2025 befindet sich die deutsche Wirtschaft weiterhin in einer Phase ausgeprägt stagnativer Entwicklung. Die gesamtwirtschaftliche Lage ist von einer anhaltenden Wachstumsschwäche geprägt, die seit über zwei Jahren andauert. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes lediglich um 0,2 % über dem Vorjahreswert, womit die wirtschaftliche Dynamik kaum über dem Nullpunkt liegt. Erst ab 2026 rechnen Ökonomen mit einer stärkeren positiven Konjunkturbelebung von über 1,0 %.

Die Ursachen dieser Schwäche sind sowohl konjunktureller als auch struktureller Natur. Der industrielle Sektor liefert kaum Impulse, und Unternehmen investieren angesichts hoher Unsicherheit, steigender Kosten und schwacher Nachfrage weiterhin nur zurückhaltend. Zusätzlich wirken internationale Risiken belastend: Eine Verschärfung geopolitischer Konflikte oder neue Handelsbeschränkungen großer Volkswirtschaften könnten die fragile Lage weiter verschlechtern.

Ein entscheidender Faktor für einen kräftigeren Aufschwung in den kommenden Jahren werden die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und insbesondere der Staatskonsum sein. Die beschlossenen Programme zur Modernisierung der Infrastruktur, zur Stärkung der Verteidigungsfähigkeit sowie zur Beschleunigung der Digitalisierung können den öffentlichen Konsum und die Investitionstätigkeit stärken und damit das Wirtschaftswachstum spürbar anschieben.

Wie bereits im Vorjahr lag die Inflationsrate 2025 bei 2,2 % und damit über dem Zielwert der Europäischen Zentralbank von 2,0 %. Die Konsumneigung der Verbraucher*innen bleibt weiterhin gedämpft. Die Haushalte weisen hohe Sparquoten auf, was auf Unsicherheiten hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung zurückzuführen ist. Reale Einkommenszuwächse sind zwar erkennbar, reichen jedoch nicht aus, um den Konsum merklich zu beleben.

Eine zentrale gesamtwirtschaftliche Rolle spielt in Deutschland die Bauwirtschaft. Die Bauinvestitionen gingen mit 0,9 % bereits im fünften Jahr in Folge zurück. Besonders der Wohnungsbau steht massiv unter Druck. Hohe Baukosten, deutlich gestiegene Materialpreise, weiterhin erhöhte Zinsen und Unsicherheiten bei Förderbedingungen führten dazu, dass die Investitionen in den Wohnungsbau um 2,4 % sanken.

Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um rund 48 %. Trotz rückläufiger Nachfrage, wodurch die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich sank, traten Preisrückgänge bei Bauleistungen bisher nicht ein. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,2 %. Dieser Anstieg lag – wie in den Vorquartalen – über der allgemeinen Preissteigerung von 2,1 %. Auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden legten 2025 mit 4,1 % stärker zu als die allgemeine Preisentwicklung und damit sogar stärker als der Wohnungsneubau.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Das aktuell erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürfte den Wohnungsbau auch weiterhin bremsen. Die bislang nicht vollständig ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte aus den vergangenen Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.¹

Die Anzahl der Arbeitslosen in Bochum ging im Dezember 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 2,0 % auf 17.499 zurück. Mit 8,7 % lag die Arbeitslosenquote unter dem Vorjahreswert von 9,0 %. Sie liegt jedoch weiterhin über der registrierten Arbeitslosenquote in Deutschland, die laut Statistischem Bundesamt bei 6,3 % (Vorjahr 6,0 %) lag.²

2.2 Branchenbezogene Rahmenbedingungen

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu erheblich höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben deutlich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein – besonders im Wohnungsbau waren die Rückgänge ausgeprägt. Im Jahr 2024 gingen die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise 2009 in nominaler Betrachtung spürbar zurück (-2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie nominal auf diesem Niveau, während die preisbereinigten Wohnungsbauinvestitionen bereits seit 2021 Jahr für Jahr rückläufig sind. Trotz zuletzt abnehmender Dynamik sind die Wohnungsbauinvestitionen in den vergangenen sechs Jahren um insgesamt 20 % gesunken.

Auch im Jahr 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit -2,4 % deutlich stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-0,9 %). Noch im Zeitraum 2010 bis 2020 stellte der Wohnungsbau die treibende Kraft innerhalb der Bausparten dar und wuchs wesentlich stärker als die übrigen Baubereiche.

¹ Vgl. GdW Informationen 173: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026

² Vgl. https://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/datei/arbeitsmarktreport_stadt_bochum_januar_2026_ba263606.pdf

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen im Jahr 2025 rund 272 Mrd. EUR. Damit entfielen 59 % der gesamten Bauinvestitionen auf den Wohnungsbau – leicht weniger als im Vorjahr.

Insgesamt machten die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente hinweg im Jahr 2025 rund 10 % des Bruttoinlandsproduktes aus.³ Im Dezember 2025 lebten nach Angaben der Stadt Bochum rund 375.600 Einwohner*innen in Bochum – knapp 400 Personen bzw. 0,1 % mehr als ein Jahr zuvor. Damit ist Bochum gemessen an der Bevölkerungszahl weiterhin die viertgrößte Stadt im Ruhrgebiet, hinter Dortmund, Essen und Duisburg.

Wohnungsmarktentwicklung (Stadt Bochum)⁴

Die Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt wird von Fachleuten – trotz leichter Entspannungstendenzen – weiterhin als angespannt bewertet. Besonders Haushalte mit geringem Einkommen, ältere Menschen, Alleinerziehende und Familien stehen häufig vor großen Herausforderungen, eine geeignete Wohnung zu finden. Die Nachfrage übersteigt das Angebot aktuell deutlich. Gleichzeitig sind aufgrund der anhaltend hohen Baukosten und ungünstigen Finanzierungsbedingungen weiterhin kaum Impulse im Wohnungsbau zu erwarten, was sich auch in einer kritischen Einschätzung des Investitionsklimas, insbesondere im Neubausegment, widerspiegelt.

Die angespannte Situation zeigt sich ebenfalls in der Entwicklung der Miet- und Immobilienpreise. Auswertungen belegen, dass die Mieten weiter steigen und auch die Kaufpreise – nach einer kurzen Phase stagnierender oder sinkender Werte – wieder anziehen. Die Sicherung und Schaffung attraktiver sowie bezahlbarer Wohnangebote zählt daher zu den zentralen Aufgaben. Globale Krisen und unsichere Zukunftsaussichten wirken sich spürbar auf die Wohnungsmärkte aus. Kurz- bis mittelfristige Änderungen der allgemeinen Marktbedingungen sind daher derzeit nicht zu erwarten.

Bei der Betrachtung der Angebotsmieten in Bochum lassen sich Unterschiede nach Lage, Wohnungsgröße und Alter der Objekte erkennen. Zwischen den Stadtbezirken bestehen mitunter große Spannbreiten der Angebotsmieten, sodass deutliche räumliche Differenzierungen sichtbar werden. Im Durchschnitt über alle Stadtbezirke liegt die Angebotsmiete bei 8,76 €/m² (+5,4 %). Die Bezirke Süd (9,52 €/m²) und Südwest (9,32 €/m²) weisen die höchsten Durchschnittsmieten auf. Die günstigsten Durchschnittsmieten wurden in den Stadtbezirken Nord (7,85 €/m²) und Wattenscheid (8,20 €/m²) festgestellt. Im Bezirk Nord sind die Preise im Vorjahresvergleich mit

+2,1 % am geringsten gestiegen, im Bezirk Mitte mit +6,6 % am stärksten. Die Differenzierung nach Wohnfläche zeigt, dass besonders große Wohnungen ab 95 m² sowie Kleinstwohnungen unter 30 m² überdurchschnittlich hohe Angebotsmieten aufweisen. Die günstigsten Angebotsmieten finden sich bei Wohnungen zwischen 65 und 80 m². Auch beim Alter der Objekte bestehen deutliche Unterschiede: Das Mietniveau bei Neubauwohnungen liegt im Durchschnitt bei 13,56 €/m² (Nettokaltmiete) und damit 1,62 €/m² über dem Vorjahreswert sowie weiterhin erheblich über dem Niveau der Bestandsobjekte mit 8,71 €/m². Im regionalen Vergleich weisen lediglich die Städte Dortmund (9,17 €/m²) und Essen (9,01 €/m²) höhere Angebotsmieten auf als Bochum.

Preisentwicklung für die Bauwirtschaft⁵

Die Baupreise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im November 2025 gegenüber dem Vorjahresmonat um 3,2 % angestiegen. Im August 2025 lagen die Preise bereits um 3,1 % über dem Vorjahresniveau. Von August 2025 bis November 2025 erhöhten sich die Baupreise um 0,5 %, sodass die hohe Preisdynamik der vergangenen Jahre offenbar abnimmt.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2024 bis November 2025 moderat um 2,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Beton- und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten stiegen die Preise spürbar um 4,5 %, Erdarbeiten verteuerten sich um 3,1 %, und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten nahmen deutlich um 5,4 % zu.

Die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) erhöhten sich um 4,9 %. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 4,4 % zu. Die Preisdynamik in der Bauwirtschaft hat im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr wieder etwas an Fahrt aufgenommen und liegt weiterhin deutlich über der allgemeinen Inflation.

³ Vgl. GdW Informationen 173: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026

⁴ Vgl. Stadt Bochum (Hrsg.): Wohnungsmarktbarometer 2025

⁵ Pressemitteilung Nr. 11 Destatis vom 09.01.2026: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2026/01/PD26_011_61261.html

2.3 Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Der Bestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH setzte sich zum Bilanzstichtag (31.12.) wie folgt zusammen:

Art	2025	2024	Veränderung
Wohnungen	13.028	13.020	8
Garagen und Stellplätze	5.755	5.726	29
Gewerbe und Sonstige	128	126	2
Gesamt	18.911	18.872	39
Wohnfläche in m²	859.726	859.194	532
Nutzfläche in m²	121.913	122.576	-663
Gesamt in m²	981.639	981.770	-131

Die Zunahme des Wohnungsbestandes zum Bilanzstichtag um acht Einheiten gegenüber dem Vorjahr resultiert aus dem Ankauf von acht Bestandswohnungen und einem Einfamilienhaus von der Stadt Bochum im Rahmen der Entwicklung des Quartiers „Glockengarten“. Der Ankauf umfasste zudem zwei Gewerbeobjekte und zehn Garagen. Demgegenüber wurde bei einer Wohneinheit die Bewertung der Nutzungsart korrigiert.

Der Anteil des geförderten Bestandes betrug 36,6 %. Darüber hinaus wurden öffentlich geförderte Wohnungen in vereinbart geförderte Wohnungen umgewandelt.

Art	2025	2024	Veränderung
Freifinanziert	8.255	8.244	11
Öffentlich gefördert	3.615	3.688	-73
Vereinbart gefördert	1.158	1.088	70
Gesamt	13.028	13.020	8

Insgesamt konnten die Brutto-Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung aufgrund der Fertigstellung von Neubaumaßnahmen, der Nutzung von Mieterhöhungsspierräumen sowie durch höhere Gebühren und Umlagen um 2.730 T€ auf 97.453 T€ (VJ: 94.723 T€) gesteigert werden. Die durchschnittliche monatliche Sollnettokaltmiete für Mietwohnungen lag bei 6,31 €/m² Wohnfläche (VJ: 6,20 €/m²).

Instandhaltung und Modernisierung

Sowohl die Instandhaltung als auch die Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes bilden weiterhin einen zentralen Schwerpunkt der Ausgaben für den vorhandenen Immobilienbestand. Die hierfür aufgewendeten Mittel in Höhe von insgesamt 30.707 T€ verteilten sich wie folgt:

Instandhaltung: 15.208 T€
Modernisierung: 15.499 T€

Die beschriebenen gesamtwirtschaftlichen und branchenbezogenen Entwicklungen beeinflussen die Aktivitäten der VBW Bauen und Wohnen GmbH maßgeblich. So lässt die Gesellschaft das Bauträgergeschäft derzeit bis auf Weiteres ruhen und hat den strategischen Fokus vom Neubau von Mietwohnungen auf die energetische Modernisierung von Bestandsobjekten verlagert. Die Gründe hierfür liegen in den weiterhin dynamisch steigenden Baukosten, dem anhaltend hohen Zinsniveau in der Baufinanzierung sowie den Klima- und Nachhaltigkeitszielen.

Im Geschäftsjahr konnten die geplanten energetischen Modernisierungen nicht im vorgesehenen Umfang realisiert werden. Prognostiziert war ursprünglich ein Wert von 30.121 T€ für verschiedene Modernisierungsmaßnahmen. Aufgrund verzögerter Förderzusagen konnten zahlreiche Projekte mit öffentlicher Förderung erst mit deutlicher Verspätung begonnen werden.

Neubautätigkeit

Der Wohnungsneubau ist als zentraler Bestandteil in die Nachhaltigkeitsstrategie integriert. Bei allen Neubauprojekten werden die Integration regenerativer Energien und der Einsatz innovativer Techniken geprüft. Die Nutzung von Solarenergie sowie der Einsatz hochmoderner Luft-Wasser-Wärmepumpen zählen zu den Maßnahmen zur Einsparung von CO₂. Begrünte Dachflächen tragen zudem zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Optimal ergänzt wird der Nachhaltigkeitsaspekt durch einen hohen Wohnkomfort, der unter anderem durch den Einsatz elektrischer Rollläden und Türöffner, eine barrierearme Ausstattung sowie Maßnahmen für einen optimalen Schall- und Lärmschutz erreicht wird.

Im Geschäftsjahr 2025 befanden sich vier Neubauprojekte mit insgesamt 144 Wohnungen und 12.500 m² Wohnfläche in der Umsetzung. Von diesen Wohnungen werden 74 vereinbart gefördert sein.

Darüber hinaus wird im Jahr 2026 mit dem Neubau von weiteren 62 Wohneinheiten und einer Kindertagesstätte begonnen; die Fertigstellung ist für die Jahre 2027 bis 2029 vorgesehen. Der Baubeginn dieser Projekte war ursprünglich für 2025 geplant, verzögerte sich jedoch um einige Monate. Von dem im Jahr 2025 freigegebenen Investitionsbudget in Höhe von 28.913 T€ wurden insgesamt 22.682 T€ abgerufen.

Bauträgergeschäft

Der Beginn neuer Projekte ist bis auf Weiteres nicht geplant.

Ankäufe

Im November 2025 wurde das Grundstück „Glockengarten 32 und 34“ angekauft. Dabei handelt es sich um eine insgesamt 4.640 m² große Teilfläche einschließlich eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen sowie eines vermieteten Einfamilienhauses mit zwei Gewerbeeinheiten.

2.4 Geschäftslage

Ertragslage

Die Ertragslage der VBW Bauen und Wohnen GmbH stellt sich für das Jahr 2025 wie folgt dar:

Ertragslage	2025		2024	
Position	T€	%	T€	%
Sollmieten	72.048	100,0	70.720	100,0
Erlösschmälerungen	-1.970	2,7	-2.340	3,3
Ist-Miete	70.078	97,3	68.380	96,7
Sonstige betriebliche Erträge Bewirtschaftung	242	0,3	367	0,5
Instandhaltungskosten	-14.756	20,5	-15.188	21,5
Betriebskosten	-2.035	2,8	-2.592	3,7
Sonstige Kosten der Bewirtschaftung	-795	1,1	-882	1,2
Abschreibung auf Mieten und Umlagen	-567	0,8	-445	0,6
Abbruchkosten	0	0,0	-1	0,0
Kosten der Bewirtschaftung	-18.154	25,2	-19.108	27,0
Ergebnis der Bewirtschaftung	52.166	72,4	49.639	70,2
Verkaufserlöse	195	0,3	2.719	3,8
Verkaufskosten	-232	0,3	-2.613	3,7
Ergebnis der Verkaufstätigkeit	-37	0,1	106	0,1
Verkaufsergebnis Anlagevermögen	145	0,2	115	0,2
Sonstiges	2.217	3,1	2.588	3,7
Ergebnis Sonstiges	2.363	3,3	2.704	3,8
Rohergebnis	54.491	75,6	52.449	74,2
Personalkosten	-10.497	14,6	-10.848	15,3
Sachkosten	-5.093	7,1	-5.280	7,5
Zinsaufwand Rückstellungen	-242	0,3	-235	0,3
Adminkosten vor Eigenleistungen	-15.832	22,0	-16.364	23,1
Aktivierte Eigenleistungen	1.493	2,1	3.291	4,7
Adminkosten	-14.340	19,9	-13.072	18,5
EBITDA	40.152	55,7	39.377	55,7
Abschreibungen	-21.072	29,2	-21.979	31,1
Zinsergebnis	-8.561	11,9	-8.656	12,2
Erträge aus Beteiligungen	872	1,2	857	1,2
Ergebnis vor Steuern (EBT)	11.391	15,8	9.598	13,6
Steuern	-195	0,3	-733	1,0
Jahresüberschuss	11.196	15,5	8.866	12,5

Mit 11.196 T€ konnte sowohl der Jahresüberschuss des Vorjahres in Höhe von 8.866 T€ als auch das Planziel von 9.443 T€ übertroffen werden. Positive Abweichungen zum Plan resultieren im Wesentlichen aus geringeren Aufwendungen für die Instandhaltung- bedingt durch die aktiv gesteuerte zeitliche Verschiebung größerer Maßnahmen – sowie geringeren Aufwendungen für Abschreibungen und Zinsen, da das Investitionsvolumen geringer ausfiel als geplant und außerplanmäßige Zinserträge vereinnahmt wurden. Demgegenüber standen gestiegene Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten, höhere Adminkosten und sonstige Kosten sowie geringere sonstige Erträge und Beteiligungserträge.

Die Sollmieten entwickelten sich plangemäß und erhöhten sich im Vorjahresvergleich um 1.328 T€, bedingt durch die Fertigstellung von Neubauten im Laufe des Jahres 2024 sowie durch Mietanpassungen. Darüber hinaus fielen die Betriebs- und Heizkosten aufgrund höherer nicht umlagefähiger Abgaben im Zusammenhang mit dem CO₂-Preis und den Grundbesitzabgaben mit 206 T€ etwas höher aus als geplant, sanken jedoch gegenüber dem Vorjahr um 557 T€. Die Veränderungen der sonstigen Erträge aus der Bewirtschaftung sind maßgeblich darauf zurückzuführen, dass Dienstleistungen im Rahmen der Bewirtschaftung auf die Tochtergesellschaft „VBW green power GmbH“ übertragen wurden. Höhere Abschreibungen auf Mieten und Umlagen belasteten das Ergebnis der sonstigen Kosten der Bewirtschaftung zusätzlich.

Im Bereich der Verkaufstätigkeit konnten Erlöse aus dem Verkauf eines Einfamilienhauses erzielt werden. Aufgrund vertraglicher Verpflichtungen wurden zwei Drittel der Einnahmen aus dieser Transaktion an die Stadt Bochum abgeführt. Des Weiteren wurden Rückstellungen für noch anfallende Baukosten für Projekte aus dem Bauträgergeschäft der Vergangenheit gebildet.

Die Adminkosten setzen sich aus den Positionen Personalkosten, Sachkosten, aktivierten Eigenleistungen und Rückstellungen für Zinsaufwand zusammen. Sie betrugen 14.340 T€ (VJ: 13.072 T€). Die Personalkosten sind trotz Tarifsteigerungen auf 10.497 T€ gesunken (VJ: 10.848 T€). Ursache hierfür war die Zahlung der einmaligen Inflationsausgleichsprämie im Jahr 2024 sowie nicht besetzbare offene Stellen im Jahr 2025. Auch die Sachkosten reduzierten sich auf 5.093 T€ (VJ: 5.280 T€), vor allem aufgrund von Einsparungen im Bereich der Dienstleistungs- und Beratungskosten. Demgegenüber stiegen die Aufwendungen im Bereich der IT-Kosten und für Personalschulungen. Die Erträge aus aktivierten Eigenleistungen fielen deutlich um 1.798 T€ gegenüber dem Vorjahr. Der Grund hierfür liegt – neben dem Umfang des Neubau- und Modernisierungsvolumens im Jahr 2025 – insbesondere in einer Änderung der Verbuchungslogik.

Die Reduktion der Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus einer Prozessumstellung zur Anpassung der Nutzungsdauern bei Einzelwohnungsmodernisierungen und Großmodernisierungen.

Das Zinsergebnis verbesserte sich leicht um 95 T€ im Vergleich zum Vorjahr. Während sich aufgrund von Prolongationen und der Neuaufnahme von Krediten zur Finanzierung der Investitionen in Neubau und Modernisierung der Zinsaufwand um 51 T€ erhöhte, stiegen im Gegenzug die Zinserträge um 146 T€. Das Beteiligungsergebnis lag mit 872 T€ auf dem Niveau des Vorjahres.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der VBW Bauen und Wohnen GmbH stellt sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

Aktiva	31.12.2025		31.12.2024	
Position	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	691.050	94,5	670.101	93,1
Umlaufvermögen	40.234	5,5	49.439	6,9
Rechnungsabgrenzungsposten	221	0,0	221	0,0
Gesamtvermögen	731.505	100,0	719.761	100,0

Die Veränderung des Anlagevermögens ergibt sich aus den oben dargestellten Investitionen im Rahmen der Neubautätigkeit sowie aus den durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und dem Ankauf. Die Abnahme des Umlaufvermögens resultiert aus einer Abnahme der liquiden Mittel zum Stichtag.

Passiva	31.12.2025		31.12.2024	
Position	T€	%	T€	%
Eigenkapital	143.585	19,6	135.389	18,8
Vorgesehene Ausschüttung	3.000	0,4	3.000	0,4
Sonderposten	938	0,1	918	0,1
Rückstellungen	15.663	2,1	16.298	2,3
Verbindlichkeiten langfristig	426.114	58,3	387.490	53,8
Verbindlichkeiten kurz-/ mittelfristig	120.963	16,5	156.359	21,7
Rechnungsabgrenzungsposten	21.242	2,9	20.308	2,8
Gesamtkapital	731.505	100,0	719.761	100,0

Das höhere Eigenkapital ergibt sich aus der geplanten anteiligen Thesaurierung des Bilanzgewinns sowie aus der Erhöhung der gesellschaftsvertraglichen Rücklage. Die Rückstellungen verringerten sich leicht aufgrund gesunkener Rückstellungen für Pensionen, Steuern und Instandhaltung. Die Summe der Verbindlichkeiten liegt leicht über dem Vorjahresniveau. Zunahmen resultieren aus Fremdkapitalaufnahmen zur Finanzierung der getätigten Investitionen im Rahmen der Neubautätigkeit, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Ankaufs von Grundstücken. Zudem erhöhten sich die erhaltenen Anzahlungen aus Betriebs- und Heizkosten. Demgegenüber stehen geringere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Finanzlage

Die Entwicklung der Zahlungsströme im Jahr 2025 lässt sich aus der nachfolgenden Übersicht ablesen:

Vereinfachte Kapitalflussrechnung	2025	2024
Position	T€	T€
Jahresüberschuss	11.196	8.866
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	21.072	21.979
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	-4.247	-769
Cashflow	28.021	30.075
Zinsaufwendungen/Zinserträge	8.561	8.656
Beteiligungserträge	-872	-857
Zunahme/Abnahme Aktiva	-1.359	148
Zunahme/Abnahme Passiva	-835	822
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	33.517	38.845
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-41.896	-36.495
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-5.657	-286
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-14.037	2.064
Finanzmittelbestand am 1. Januar	20.871	18.807
Liquide Mittel am 31. Dezember	6.834	20.871

Die Auszahlungen für die Investitionstätigkeit ergeben sich aus den oben dargestellten Investitionen in die Neubau- und Modernisierungsprojekte. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ist zunächst geprägt von einem höheren Jahresüberschuss im Vergleich zum Vorjahr. Allerdings führten ein gesunkener Abschreibungs- und Zinsaufwand, Abnahmen bei den Rückstellungen sowie die Abnahme des Umlaufvermögens durch höhere Bestände an Betriebs- und Heizkosten zu einem deutlich verringerten Ergebnis. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit liegt erheblich unter dem Niveau des Vorjahres. Dies ist auf eine geringere Neuaufnahme von Krediten sowie auf deutlich reduzierte Zuflüsse aus öffentlichen Zuschüssen zurückzuführen. Die Zinszahlungen stiegen hingegen nur geringfügig an.

Die liquiden Mittel beliefen sich zum Stichtag am Jahresende auf 6.834 T€. Darin enthalten sind kurzfristige Kassenkredite in Höhe von 5.359 T€. Die Finanzlage ist unter Berücksichtigung der für das Jahr 2026 geplanten Investitionen als ausgeglichen einzuschätzen. Das geplante Investitionsvolumen betrifft zum einen die oben beschriebenen Neubauvorhaben von Mehrfamilienhäusern. Darüber hinaus wird die VBW Bauen und Wohnen GmbH weiterhin schwerpunktmäßig in die energetische Modernisierung des eigenen Bestandes investieren. Diese Investitionen werden überwiegend durch die weitere Aufnahme von Fremdkapital finanziert. Die für die Bau- und Modernisierungstätigkeiten im Jahr 2026 erforderlichen Geldmittel stehen zur Verfügung.

2.5 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Steuerung der Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Finanzielle Leistungsindikatoren	in	2025	2024
Eigenkapitalquote (vor Ausschüttung)	%	20,0	19,2
Eigenkapitalrentabilität (vor Ausschüttung)	%	7,6	6,4
Cashflow	T€	28.021	30.075

Die Eigenkapitalquote vor Ausschüttung ist im Vergleich zu 2024 von 19,2 % auf 20,0 % angestiegen und liegt ebenfalls über dem Prognosewert von 18,7 %. Der Anstieg lässt sich durch einen Zuwachs des Eigenkapitals infolge des höheren Jahresüberschusses sowie durch eine geringere Fremdkapitalaufnahme und hohe Tilgungsleistungen erklären. Der gestiegene Jahresüberschuss führte zu einer deutlichen Verbesserung der Eigenkapitalrentabilität vor Ausschüttung, die den Vorjahres- und den prognostizierten Wert von jeweils 6,4 % überschritt. Dagegen ist der Cashflow – wie bereits beschrieben – aufgrund der Bestandsveränderungen gesunken.

2.6 Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die wesentlichen nichtfinanziellen Leistungsindikatoren sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	2025	2024	Veränderung
Leerstandsquote Wohnungen Stichtag	1,6 %	2,0 %	-0,4 % - Punkte
davon marktbedingt	0,7 %	1,1 %	-0,4 % - Punkte
davon maßnahmenbedingt	0,9 %	0,9 %	0,0 % - Punkte
Leerstandsquote Gewerbe Stichtag	7,0 %	3,2 %	+3,8 % - Punkte
Fluktuationsquote Wohnungen p. a.	5,7 %	6,3 %	-0,6 % - Punkte
Erlösschmälerungsquote Wohnen p. a.	2,4 %	3,2 %	-0,8 % - Punkte
Erlösschmälerungsquote Gewerbe p. a.	3,6 %	0,7 %	+2,9 % - Punkte

Zum Stichtag 31. Dezember 2025 waren insgesamt 200 Wohnungen und damit 57 weniger als im Vorjahr (257) nicht vermietet. Die Reduzierung des Leerstands zeigt sich insbesondere im marktbedingten Leerstand, der von 138 auf 86 Wohnungen gesunken ist.

Der maßnahmenbedingte Leerstand (aufgrund geplanter Modernisierungs-, Um-, Aus- und Abbrucharbeiten sowie bestehender Verkaufsabsichten) verringerte sich leicht von 119 auf 114 Wohnungen.

Die Leerstandsquote der Gewerbeeinheiten stieg im Vergleich zum Vorjahr von 3,2 % auf 7,0 %. Absolut betrachtet befanden sich neun Gewerbeeinheiten im Leerstand, gegenüber vier Einheiten am Ende des Jahres 2024. Diese Entwicklung steht im Zusammenhang mit der generell schwierigen wirtschaftlichen Lage und zahlreichen Geschäftsaufgaben im Einzelhandels- und Dienstleistungssektor. Die Fluktuationsquote der Wohnungen ist mit 5,7 % im Vergleich zum Vorjahr um 0,6 Prozentpunkte spürbar gesunken. Insgesamt waren 742 Kündigungen im Jahr 2025 zu verzeichnen. Die Erlöschmälerungsquote bei den Wohnungen sank aufgrund des reduzierten Leerstandes über das Jahr 2025 hinweg signifikant auf 2,4 %.

3. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKO-BERICHT

Prognosebericht (2026)

Die folgenden Prognosen basieren auf den erwarteten zukünftigen Entwicklungen und Herausforderungen unter Berücksichtigung der aktuellen nationalen und internationalen politischen sowie wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Auf nationaler Ebene prägen insbesondere die politischen Entscheidungen der Bundes- und Landesregierungen die wirtschaftlichen Aussichten. Internationale Entwicklungen – darunter das Kriegsgeschehen in der Ukraine, der aktuelle bewaffnete Konflikt am Persischen Golf, mögliche weitere geopolitische Konflikte wie sich verschärfende Handelskonflikte mit den USA sowie globale Initiativen zur Bekämpfung des Klimawandels beeinflussen die wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen, einschließlich der Inflations- und Zinsentwicklung, in erheblichem Maße. Diese Entwicklungen haben zu einer Anpassung der Strategie der VBW geführt: Das Bauträgergeschäft wurde bis auf weiteres ausgesetzt und die Neubautätigkeit deutlich reduziert. Gleichzeitig wurde die Mittelzuführung in den

Bereich der energetischen Modernisierung und der Quartiersentwicklung erhöht. Die strategische Neuausrichtung wirkt sich auch auf den finanziellen Erfolg der VBW Bauen und Wohnen GmbH aus.

Für das Jahr 2026 erwartet die VBW Bauen und Wohnen GmbH eine positive Entwicklung. So ist ein steigender Jahresüberschuss in Höhe von 11.449 T€ geplant. Laut Wirtschaftsplan 2026 werden eine Eigenkapitalquote von 20,0 % und eine Eigenkapitalrentabilität vor Ausschüttung von 7,4 % angestrebt. Die Liquidität ist mit einem geplanten Endbestand von 10.217 T€ gesichert.

Die Investitionsplanung für das Jahr 2026 umfasst insgesamt 52.731 T€. Davon entfallen 30.540 T€ auf Modernisierungs- und 20.256 T€ auf Neubaumaßnahmen. Für das Jahr 2026 ist der Beginn weiterer Modernisierungen für 308 Wohneinheiten vorgesehen. Dabei plant die VBW Bauen und Wohnen GmbH den verstärkten Einsatz öffentlicher Fördermittel im Bereich der energetischen Modernisierung, sodass der Anteil geförderter Wohnungen weiter steigt. Zudem werden Ankaufmöglichkeiten von Mehrfamilienhäusern und Grundstücken geprüft, auch im Rahmen bestehender Erbbaurechtsverträge. Die übrigen Investitionen betreffen immaterielle Vermögensgegenstände in Form von Software sowie technische Anlagen.

Auch im Geschäftsjahr 2026 plant die VBW Bauen und Wohnen GmbH Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB. Dabei werden die gesetzlich möglichen Spielräume entsprechend der entwickelten Mietenstrategie zeitlich gestreckt und nicht vollständig ausgeschöpft, da die Erhöhungen auf einen fest definierten Betrag begrenzt werden. Im Neubaugeschäft werden keine neuen Bauträgerprojekte geplant. Zudem werden Entscheidungen über die Realisierung von Neubauprojekten im Anlagevermögen weiterhin auf Grundlage klar definierter Renditeerwartungen getroffen, die maßgeblich von der aktuellen Baukostenentwicklung und der Zinssituation am Kapitalmarkt beeinflusst werden. Insgesamt entwickeln sich die einzelnen Geschäftsfelder der VBW Bauen und Wohnen GmbH im Rahmen der Erwartungen. Dank der rechtzeitig vorgenommenen strategischen Anpassungen ist weiterhin von einer stabilen Entwicklung auch in den kommenden Geschäftsjahren auszugehen.

Chancen- und Risikobericht

Risikomanagementsystem

Die folgenden Ausführungen beziehen sich schwerpunktmäßig auf die wesentlichen Chancen und Risiken, denen die VBW Bauen und Wohnen GmbH derzeit begegnet und künftig begegnen wird. Bestandsgefährdende Risiken sind nach wie vor nicht erkennbar.

Angespannter Wohnungsmarkt

Die Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt ist insgesamt weiterhin als angespannt zu bezeichnen – insbesondere in den Segmenten kleiner und großer Wohnungen sowie barrierefreier und geförderter Wohnungen. Eine Entspannung der Lage ist kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Für die VBW Bauen und Wohnen GmbH ergeben sich hieraus Marktchancen, da die weiterhin betriebene Schaffung von neuem Wohnraum, auch in besonders nachgefragten Segmenten, auf ein hohes Kundeninteresse trifft. Somit kann die Vermietbarkeit der Wohnungen als nachhaltig gesichert und die daraus generierten Einnahmen als stabil eingeschätzt werden. Die energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes wird auch zukünftig den Schwerpunkt der unternehmerischen Tätigkeit darstellen, um die Ziele der Klima- und Nachhaltigkeitsstrategie zu erreichen.

Aufgrund der Entwicklungen auf dem Bochumer Wohnungs- und Immobilienmarkt ist weiterhin mit steigenden Mietpreisen sowie höheren Kaufpreisen für Grundstücke und Wohneigentum zu rechnen. Hieraus ergeben sich Chancen für die Ertragskraft des Unternehmens und für die Erhöhung stiller Reserven. Ein mögliches Risiko besteht in steigenden Mietausfällen. Dieses wird jedoch als gering eingeschätzt, da die Gesellschaft über einen vergleichsweisen großen Bestand an geförderten Wohnungen verfügt und auch im frei finanzierten Segment ein moderates Preisniveau aufweist.

Finanzierungsbedingungen

Im Jahr 2022 kam es infolge der hohen Inflation, ausgelöst durch die Corona-Pandemie und das Kriegsgeschehen in der Ukraine, zu massiven Leitzinserhöhungen durch die Europäische Zentralbank (EZB). Der durchschnittliche Hypothekendarlehenszins stieg kurzfristig auf über 4,0 %. Seit

Juni 2024 hat die EZB eine leichte Zinssenkung eingeleitet. Seit Juni 2025 liegt der EZB-Leitzins bei 2,15 %. Die aktuellen Finanzierungsbedingungen im ersten Quartal 2026 bewegen sich bei rund 3,8 %. Da sich die VBW Bauen und Wohnen GmbH überwiegend grundpfandgesichert fremdfinanziert, werden die Entwicklungen am Finanzmarkt kontinuierlich beobachtet, um mögliche Risiken frühzeitig zu identifizieren und gegenzusteuern.

Auf die Herausforderungen der gestiegenen Zinsen wurde bereits mit einer Anpassung der Wachstumsstrategie reagiert. Aufgrund der langfristigen Zinsbindungen bei Bestandsdarlehen ist das Zinsänderungsrisiko der Gesellschaft derzeit insgesamt als überschaubar einzustufen.

Zum Eigentum der VBW Bauen und Wohnen GmbH zählen zahlreiche Grundstücke, die sich teilweise seit Jahrzehnten im Besitz der Gesellschaft befinden. In Verbindung mit den bereits erfolgten sowie den künftig erwarteten Steigerungen der Bodenrichtwerte führen diese zu hohen stillen Reserven. Die daraus resultierende Liquiditätssicherheit ermöglicht eine solide Finanzierungsstruktur und damit verbesserte Konditionen, die für die Finanzierung zukünftiger Aufgaben erforderlich sind.

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH realisiert im Rahmen neuer Bauprojekte für Mietwohnungen einen relevanten Anteil öffentlich geförderter Wohnungen. Obwohl die Konditionen für öffentliche Fördermittel durch die Landesregierung regelmäßig angepasst werden, bewegen sie sich seit Jahren auf einem wirtschaftlich attraktiven Niveau und leisten kontinuierlich einen positiven Beitrag zu den Finanzierungsbedingungen der Gesellschaft. Auch im Jahr 2025 blieben die Förderbedingungen im Vergleich zum Vorjahr auf einem konstant guten Niveau, sodass sich unter Berücksichtigung der Zinsentwicklung am Kapitalmarkt der verstärkte Einsatz öffentlicher Mittel als vorteilhaft darstellt. Unter den aktuellen Marktbedingungen wird die Gesellschaft weiterhin versuchen, Förderprogramme von Bund und Land im Bereich der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes erfolgreich in Anspruch zu nehmen.

Nachhaltigkeit

Chancen ergeben sich für die VBW Bauen und Wohnen GmbH aus der frühzeitigen Nutzung neuer Technologien, um Energie einzusparen und die Klimaneutralität voranzutreiben. Dabei orientiert sich die Gesellschaft am Beschluss der Stadt Bochum, die Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 anstrebt. Die verstärkte energetische Modernisierung sowie die eingeleitete Abkopplung von fossilen Energieträgern durch den Einsatz von Wärmepumpen und Fernwärme sowie die Installation von Photovoltaikanlagen bilden zentrale Bestandteile der Klimastrategie. Die Neubauten der Gesellschaft entsprechen generell hohen energetischen Standards. Durch die schrittweise Erhöhung des CO₂-Preises führt jede eingesparte Tonne CO₂ zudem unmittelbar zu Kosteneinsparungen für die VBW Bauen und Wohnen GmbH.

Digitalisierungsprozess

In den internen Digitalisierungsprozessen wurden in den vergangenen Jahren große Fortschritte erzielt. So konnte der Rechnungsworkflow vollständig digitalisiert und automatisiert werden. Darüber hinaus werden die Ticketprozesse für Mieteranfragen kontinuierlich weiterentwickelt und zunehmend automatisiert abgewickelt. Diese Prozesse werden inzwischen auch durch den Einsatz künstlicher Intelligenz unterstützt, wodurch Schnelligkeit und Qualität der Bearbeitung gesteigert und damit die Zufriedenheit der Mieter*innen verbessert werden kann. Zur Effizienzsteigerung trägt zudem die Digitalisierung der gesamten Vermietungsprozesse bei. Von digitalisierten Objekt- und Mieterakten über die digitale Mietvertragserstellung und virtuelle Kautionskonten bis hin zu automatisierten Zahlungsvorgängen senken diese Maßnahmen den Prozessaufwand und erhöhen die Zufriedenheit sowohl der Mieter*innen als auch der Mitarbeiter*innen. Darüber hinaus unterstützt die umfassende Einführung von Microsoft 365 die digitale Weiterentwicklung des Unternehmens in zentralen Geschäftsprozessen. Durch cloudbasierte Zusammenarbeitstools wie Teams, Share-Point und OneDrive können Informationen zu Beständen, Instandhaltungsmaßnahmen oder Mieteranliegen schneller und standortübergreifend ausgetauscht werden. Digitale Workflows reduzieren Medienbrüche und beschleunigen Bearbeitungsprozesse, während integrierte Sicherheitsfunktionen den Schutz sensibler Daten sicherstellen. Insgesamt schafft Microsoft 365 effizientere Abläufe und ermöglicht eine moderne, vernetzte Zusammenarbeit.

Aktuell steht zudem ein branchenspezifisches neues Business-Intelligence-Tool kurz vor der vollständigen Inbetriebnahme. Als zentrales Datensystem wird es entscheidungsrelevante Informationen für die Bereiche Finanzen, Portfolio und Nachhaltigkeit schnell und zuverlässig bereitstellen und damit eine zielgerichtete kaufmännische Unternehmenssteuerung maßgeblich unterstützen. Auch die Wirtschaftsplanung wird künftig über dieses System aufbereitet. Darüber hinaus stellt das Tool Informationen und Simulationsmöglichkeiten für Themen wie Bauteilmanagement und Nachhaltigkeit – beispielsweise einen CO₂-Absenkungspfad – zur Verfügung.

Für das Jahr 2026 ist zudem die Umstellung auf SAP S/4HANA in einem Greenfield-Ansatz vorgesehen. Damit sollen Kernprozesse neu strukturiert, die Datenbasis verbessert und eine moderne, zukunftsfähige Systemlandschaft geschaffen werden. Die Einführung bildet die Grundlage für effizientere Abläufe sowie erweiterte Digitalisierungs- und Automatisierungsmöglichkeiten.

Allgemeine Preisentwicklung

Wie im Rahmen der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen bereits ausgeführt, ist die allgemeine Inflation im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben, bewegt sich jedoch weiterhin leicht über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank von 2,0 %. Die spezifischen branchenbezogenen Preissteigerungen, insbesondere für Baumaterialien oder Instandhaltungsleistungen, liegen aktuell deutlich darüber. Hieraus ergeben sich für die VBW Bauen und Wohnen GmbH verschiedene Herausforderungen. Ein Risiko besteht darin, dass die allgemeinen Preissteigerungen nicht vollständig über Mietanpassungen weitergegeben werden können und somit nicht allein durch die Umsatzerlöse der Hausbewirtschaftung kompensiert werden. Dies wirkt sich negativ auf die wirtschaftliche Ertragsfähigkeit der Gesellschaft aus. Darüber hinaus werden diejenigen Kostensteigerungen in der Hausbewirtschaftung, die umlagefähig sind, über die Nebenkosten an die Mieter*innen weitergegeben. Dies reduziert deren finanzielle Leistungsfähigkeit, was potenziell zu steigenden Forderungsausfällen führen könnte. Risikobehaftet ist zudem, dass die Preise für Baumaterialien sowie für Bau- und Handwerkerleistungen weiterhin überproportional steigen. Hinzu kommt das anhaltend hohe Zinsniveau, das die Finanzierungskosten neuer Projekte deutlich

erhöht. Diese Entwicklungen haben dazu geführt, dass die Investitionsstrategie der VBW Bauen und Wohnen GmbH angepasst wurde, da die genannten Herausforderungen im Neubau nicht vollständig durch Förderprogramme kompensiert werden können. Ebenso ergibt sich hieraus ein Risiko für die Nachhaltigkeitsstrategie, da energetische Modernisierungen unter Umständen unwirtschaftlich werden oder nicht planmäßig umgesetzt werden können. Ein weiterer Aspekt betrifft die überproportional gestiegenen Energie- und Lebenshaltungskosten, die sich direkt auf das verfügbare Einkommen der Haushalte auswirken. Durch höhere Aufwendungen für Heizung, Strom und Lebensmittel reduziert sich der für die Mietzahlung verfügbare Betrag. Dies könnte künftig zu höheren Erlösschmälerungen führen. Aufgrund des hohen Anteils an geförderten Wohnungen im Bestand der VBW Bauen und Wohnen GmbH wird dieses Risiko jedoch als gering eingestuft. Die Entwicklung des abgelaufenen Geschäftsjahres liefert zudem keinerlei Hinweise auf eine entsprechende Tendenz.

Rechtliche Risiken

Steigende Kosten können sich für die VBW Bauen und Wohnen GmbH auch durch die Anpassung rechtlicher Rahmenbedingungen ergeben, wenn bestehende gesetzliche Regelungen verschärft oder neue Vorgaben eingeführt werden und dadurch zusätzliche Belastungen für Wohnungsunternehmen entstehen. Im Rahmen der Aufteilung der Kosten des CO₂-Preises zwischen Vermieter- und Mieterseite bildet die VBW Bauen und Wohnen GmbH seit dem Jahresabschluss 2023 vorsorglich entsprechende Rückstellungen. Die Kosten in diesem Bereich werden mit steigenden CO₂-Preisen weiter zunehmen und bewegen sich aktuell im mittleren sechsstelligen Bereich. Eine nennenswerte Rückforderung seitens der Mieter*innen hat bislang jedoch noch nicht stattgefunden. Mit der aktuell geplanten Neufassung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sollen die gesetzlichen Vorgaben für energetische Sanierungen deutlich entschärft werden. Das ursprünglich vorgesehene Verbot des Einbaus herkömmlicher Heizungsanlagen auf Basis fossiler Brennstoffe – wie Öl- und Gasbrennwerttechnik – soll zurückgenommen werden. Durch sinkende Skaleneffekte könnten sich daraus Preissteigerungen für klimaneutrale Technologien wie Photovoltaikanlagen und Wärmepumpen ergeben, welche die Gesellschaft im Rahmen ihrer

angestrebten Klimaziele weiterhin einsetzen wird. Darüber hinaus wurde die geplante Erkundungspflicht für Gebäudeeigentümer – also eine verpflichtende Untersuchung aller betroffenen Bauteile vor Sanierungen, insbesondere im Hinblick auf Asbest – nicht in die Gefahrstoffverordnung (GefStoffN) übernommen. Sollte eine solche Pflicht zukünftig doch eingeführt werden, wären Auswirkungen auf die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen sowie entsprechende Kostensteigerungen zu erwarten. Generell können politische Entscheidungen jederzeit die Ertragslage der Gesellschaft beeinflussen.

4. BERICHT ÜBER DIE EINHALTUNG DER ÖFFENTLICHEN ZWECKSETZUNG

Die VBW Bauen und Wohnen GmbH hat die ihr von der Stadt Bochum im Rahmen der Daseinsvorsorge übertragene öffentliche Zwecksetzung nachhaltig erfüllt. Durch die wirtschaftliche und strategische Ausrichtung des Unternehmens ist die Wohnungsversorgung der Bochumer Bürger*innen unter Berücksichtigung von sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten sichergestellt.

Bochum, 06. März 2026
VBW BAUEN UND WOHNEN GMBH, Geschäftsführer

Norbert Riffel

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen	353.341,00	353.341,00	308.076,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	572.774.947,81		575.420.868,35
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	58.673.492,83		60.735.848,08
3. Grundstücke ohne Bauten	14.855.617,59		7.318.292,27
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	26.357,82		26.357,82
5. Technische Anlagen	625.184,43		1.753.409,14
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	605.347,00		849.610,00
7. Anlagen im Bau	37.985.412,81		16.255.903,28
8. Bauvorbereitungskosten	1.170.065,09		507.826,77
9. Geleistete Anzahlungen	830.992,84	687.547.418,22	3.761.596,15
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	2.864.480,19		2.864.480,19
2. Beteiligungen an verbundenen Unternehmen	250.000,00		250.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	34.355,44		48.321,58
4. Andere Finanzanlagen	300,00	3.149.135,63	300,00
Anlagevermögen insgesamt	691.049.894,85		670.100.889,63
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke mit fertigen Bauten	180.303,08		201.798,42
2. Unfertige Leistungen	28.253.180,67	28.433.483,75	25.115.450,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	2.114.565,84		1.631.295,34
2. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	140.815,00		130.435,72
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.010,89		0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	838.696,60		733.084,84
davon gegen Gesellschafter	0,00	(0,00)	
5. Sonstige Vermögensgegenstände	1.872.109,11	4.967.197,44	755.874,50
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.833.914,59	20.870.917,57
davon bei Gesellschafter	2.696.680,39	(20.791.501,03)	
C. Rechnungsabgrenzungsposten		220.740,76	221.490,08
Bilanzsumme	731.505.231,39		719.761.236,34

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital	25.000.000,00		25.000.000,00
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklage	17.312.896,49		16.193.288,49
2. Bauerneuerungsrücklage	5.607.756,63		5.607.756,63
3. Andere Gewinnrücklagen	88.587.686,36	111.508.339,48	83.608.694,37
III. Bilanzgewinn	10.076.478,79		7.978.991,99
Eigenkapital insgesamt	146.584.818,27		138.388.731,48
B. Sonderposten	938.491,95		918.166,86
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	11.636.859,00		12.176.688,00
2. Steuerrückstellungen	196.778,00		578.408,45
3. Sonstige Rückstellungen	3.829.659,58	15.663.296,58	3.543.110,44
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	512.674.642,43		508.547.012,96
davon gegenüber Gesellschaftern	71.208.862,92	(72.555.474,92)	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	244.351,50		266.225,53
3. Erhaltene Anzahlungen	29.095.571,47		27.703.475,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.310.681,39		2.188.736,83
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.142.961,70		4.028.252,64
davon gegenüber Gesellschaftern	0,00	(23.781,91)	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	1.608.572,75	547.076.781,24	1.114.810,97
davon aus Steuern	41.505,11	(133.230,43)	
davon im Rahmen d. soz. Sicherheit	99.864,46	(25.536,07)	
E. Rechnungsabgrenzungsposten	21.241.843,35		20.307.616,21
Bilanzsumme	731.505.231,39		719.761.236,34

Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	97.452.741,78		94.723.180,98	
b) aus Verkauf von Grundstücken	195.000,00		2.719.000,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	136.281,80		153.821,54	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	37.250,87	97.821.274,45	132.718,13	97.728.720,65
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	3.116.235,09		-1.519.901,86	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.492.941,12		3.291.346,95	
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.298.270,86		3.691.284,54	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	48.235.072,61		46.346.609,52	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	221.075,34		148.246,45	
6. Rohergebnis	57.272.573,57		56.696.594,31	
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	8.426.471,38		8.585.627,83	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung	2.064.165,89	10.490.637,27	2.255.209,00	10.840.836,83
(367.414,96 (585.910,51))				
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	21.072.114,49		21.978.816,29	
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.387.349,92		6.243.974,16	
10. Erträge aus Beteiligungen	872.312,01		856.701,29	
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	91,94		125,38	
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	373.286,05	1.245.690,00	227.526,77	1.084.353,44
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung	9.177.338,78		9.119.131,70	
(242.435,00 (233.899,00))				
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	193.832,32		732.447,78	
15. Ergebnis nach Steuern	11.196.990,79		8.865.740,99	
16. Sonstige Steuern	904,00		195,00	
17. Jahresüberschuss	11.196.086,79		8.865.545,99	
18. Einstellung in die gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.119.608,00		886.554,00	
19. Bilanzgewinn	10.076.478,79		7.978.991,99	

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der VBW Bauen und Wohnen GmbH mit Sitz in Bochum, Wirmerstr. 28, Handelsregister HRB B 127 des Amtsgerichts Bochum, wird nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und unter Beachtung der Vorschriften des GmbH-Gesetzes erstellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

DieImmateriellenVermögensgegenständeunddieSachanlagenindzuAnschaffungs- oder Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nicht um zu- geflossene Zuschüsse, die als Sonderposten in der Bilanz ausgewiesen werden, ge- kürzt. Bei Grundstücken mit Wohnbauten sowie mit Geschäfts- und anderen Bauten und Anlagen im Bau umfassen die Herstellungskosten neben den Fremdkosten die anteiligen Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungskosten.

Die Abschreibungen werden nach der linearen Abschreibungsmethode, bei Grund- stücken mit Bauten mit einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren, bei Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie dem Verwaltungsgebäude von 25 bzw. 40 Jahren, berechnet. Außenanlagen werden auf 10 Jahre abgeschrieben. Bei um- fassenden Modernisierungen von Gebäuden bzw. von einzelnen Wohnungen wird die Restnutzungsdauer angepasst.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren linear abgeschrieben. Beweg- liche abnutzbare, selbständig nutzbare Vermögensgegenstände mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von 250 bis 800 Euro werden analog § 6 Abs. 2a EStG abgeschrieben.

Technische Anlagen werden mit einer Nutzungsdauer von 8 bis 20 Jahren linear abgeschrieben. Die Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Im Umlaufvermögen erfolgte die Bewertung der zum Verkauf bestimmten Grund- stücke und anderen Vorräte zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. zum niedrigeren beizulegenden Wert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nennwert, ggf. um Wertberichtigungen gekürzt, angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen im Wesentlichen den Immobilienbestand sowie Beteiligungen und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Aktivierung von aktiven latenten Steuern wurde in Übereinstimmung mit dem Wahlrecht des § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB verzichtet. Für die Bewertung wird ein unternehmensindividueller Steuersatz in Höhe von 16,49 % angewandt.

Das Eigenkapital ist mit dem Nennwert angesetzt.

Die Bewertung der Rückstellungen für Pensionen erfolgt in einem versicherungsmathematischen Gutachten nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Beachtung der „Richttafeln 2018 G“ von Professor Dr. Klaus Heubeck. Hierbei wurde gemäß § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB ein durchschnittlicher Rechnungszinsfuß von 2,06 % (Vorjahr 1,9 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren, ein Renten-/Gehaltstrend (bei Rentenzusagen) von 2 % bzw. 2,5 %. Für die Ermittlung des Unterschiedsbetrags gemäß § 253 Abs. 6 HGB wurde ein Rechnungszins von 2,21 % (Vorjahr 1,96 %) angesetzt.

Die übrigen sonstigen Rückstellungen sind nach Erfordernis unter Zugrundelegung vorsichtiger kaufmännischer Beurteilung passiviert und werden mit dem notwendigen Erfüllungsbetrag bewertet.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem als Anlage 1 beigefügten Anlagenspiegel, die Zusammensetzung der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie nach Art und Form der gewährten Sicherheiten dem Verbindlichkeitenspiegel in der Anlage 2 zu entnehmen.

Die wesentlichen Beteiligungen stellen sich im Geschäftsjahr wie folgt dar:

Name	Anteil	Eigenkapital 31.12.2024	Jahres- überschuss 2024
WSG Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	40 %	52,3 Mio€	1.640,0 T€
Objektentwicklungsgesellschaft EGR/VBW mbH, Bochum	50 %	2,6 Mio€	261,5 T€
VBW green power GmbH, Bochum*	100 %	250,0 T€	672,3 T€

*Zwischen der VBW Bauen und Wohnen GmbH und der VBW green power GmbH besteht ein Gewinnabführungsvertrag. Der Jahresüberschuss vor Gewinnabführung für das Geschäftsjahr 2025 beträgt 672,3 T€; das Eigenkapital zum Bilanzstichtag 31.12.2025 ist unverändert.

Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind 28.253,2 T€ noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten. Forderungen aus Vermietung mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betrugen im Geschäftsjahr 21,0 T€ (Vorjahr 17,7 T€). Weitere Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr existieren nicht.

In den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 838,7 T€ (Vorjahr 733,0 T€) sind Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 53,4 T€ (Vorjahr 27,6 T€) enthalten. Die Sonderposten setzen sich zum größten Teil aus Zuschüssen in Höhe von 916,3 T€ (Vorjahr 890,1 T€) für Modernisierungsaufwendungen zusammen und werden analog zu der Nutzungsdauer der bezuschussten Vermögensgegenstände aufgelöst. Die Auflösungserträge werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen abgebildet.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt -198,4 T€. Die Höhe der Pensionsrückstellung beträgt bei dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz 11.438,5 T€.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung bzw. erbrachte, noch nicht in Rechnung gestellte Instandhaltungsleistungen 1.997,4 T€, noch anfallende Kosten für Baumängelbeseitigung 550,8 T€, Aufwendungen für Personalbereich 414,1 T€, ausstehende Rechnungen 399,0 T€, die CO₂-Abgabe 216,8 T€ sowie noch ausstehende Kosten für Verkaufsmaßnahmen 150,7 T€. Erhaltene Anzahlungen betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten 29.095,6 T€.

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.143,0 T€ (Vorjahr 4.028,3 T€) sind Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 42,4 T€ (Vorjahr 279,7 T€) enthalten, der Anteil debitorischer Kreditoren gegenüber verbundenen Unternehmen liegt bei 23,5 € (Vorjahr 26,1 T€). In den sonstigen Verbindlichkeiten sind 694,0 T€ (Vorjahr 759,5 T€) Verbindlichkeiten gegenüber der VBW green power GmbH enthalten. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet im Wesentlichen abgegrenzte Tilgungszuschüsse.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erzielt worden. Die Grundsteuern i.H.v. 5.342,7 T€ (Vorjahr 3.698,0 T€) werden unter dem Posten „Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 665,7 T€ (Vorjahr 942,3 T€) aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Sie betreffen insbesondere die Auflösung von Rückstellungen für Pensionen und Instandhaltungen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen vorgenommen. Bei den periodenfremden Erträgen i.H.v. 111,2 T€ (Vorjahr 529,9 T€) handelt es sich um Erträge aus Hausbewirtschaftung 19,8 T€ (Vorjahr 38,1 T€) und um Erträge aus dem sonstigen Bereich 91,4 T€ (Vorjahr 491,8 T€).

Sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten Spenden i.H.v. 345,8 T€ (Vorjahr 208,7 T€).

D. SONSTIGE ANGABEN

Die Gesellschaft ist ein Tochterunternehmen der Stadtwerke Bochum Holding GmbH mit Sitz in Bochum. Die Holding für Versorgung und Verkehr GmbH Bochum (HVV) mit Sitz in Bochum stellt als Mutterunternehmen der Stadtwerke Bochum Holding GmbH einen Teilkonzernabschluss auf, der beim Unternehmensregister offengelegt wird. Gleichzeitig stellt die Energie- und Wasserversorgung Mittleres Ruhrgebiet GmbH (ewmr) mit Sitz in Bochum als Mutterunternehmen der HVV einen befreienden

Konzernabschluss für den größten Kreis von Unternehmen auf, der ebenfalls beim Unternehmensregister veröffentlicht wird. Der Gesamtbetrag der sonstigen finanziellen Verpflichtungen beläuft sich auf 36.068 T€. Bei der Gesellschaft bestehen Verpflichtungen aus Erbbaurechtsverträgen mit einer Restlaufzeit zwischen 35 und 83 Jahren. Die jährliche Verpflichtung mit einer Restlaufzeit von mindestens 35 Jahren beträgt ca. 221 T€, davon gegenüber der Stadt Bochum 15 T€. Danach reduziert sich die jährliche Verpflichtung um ca. 159 T€. Zudem hat die VBW Bauen und Wohnen GmbH für die VBW Stiftung eine Bürgschaft über 1.053,2 T€ gegenüber der NRW.BANK geleistet. Wir rechnen nicht mit einer Inanspruchnahme; bisher konnte die Stiftung ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Das Gesamthonorar des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025 beträgt 93,7 T€ inkl. Umsatzsteuer. Davon entfallen 63,7 T€ auf Abschlussprüferleistungen, 15,6 T€ auf Bestätigungsleistungen, 14,4 T€ auf Steuerberatungsleistungen. Die Entsprechungserklärung gemäß Public Corporate Governance Kodex der Stadt Bochum wird auf der Website der VBW Bauen und Wohnen GmbH veröffentlicht. Der Bericht wird aufgrund der städtischen Beteiligung der Stadt Bochum erstellt. Im Geschäftsjahr 2025 waren neben einem Geschäftsführer durchschnittlich 145 Mitarbeiter*innen beschäftigt, davon 23 teilzeitbeschäftigt, 2 im Erziehungsurlaub und 9 Auszubildende.

Geschäftsführer:

Dipl.-Kaufmann Norbert Riffel

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Frank Thiel

Geschäftsführer Stadtwerke Bochum Holding GmbH, Bochum
Vorsitzender

Elke Fischer

Bereichsleitung Portfoliomanagement Vonovia SE, Bochum
stellv. Vorsitzende

Dr. Markus Bradtke

Stadtbaurat der Stadt Bochum, Bochum

Dipl.-Ing. Martina Foltys-Banning

Stadtplanerin, Bochum

Felix Haltt

Büroleiter und persönlicher Referent bei Susanne Schneider MdL (Landtag NRW), Bochum

Hans Henneke

Polizeibeamter a.D., Bochum

Jürgen Hohmann

Vorstandsmitglied Sparkasse Bochum, Bochum

Ernst Steinbach

Vorsitzender Ausschuss f. Schule u. Bildung Stadt Bochum, Bochum

Deborah Steffens

Angestellte, Bochum

Bezüge

Die Bezüge des Geschäftsführers betrugen im Jahre 2025:

	Grundgehalt bzw. Jahresfestgehalt (erfolgsunabhängig) T€	Leistungszulage (erfolgsabhängig) T€	Sonstige Vergütung T€	Gesamtvergütung T€
Norbert Riffel	242	65	5	312

Die sonstigen Vergütungen betreffen die Sachbezüge aus der privaten Nutzung des Dienstfahrzeuges sowie die Beiträge zur Unfallversicherung.

Im Falle der regulären Beendigung seiner Tätigkeit hat Herr Riffel Anspruch auf Ruhegehaltszahlungen. Der Anspruch von Herrn Riffel steigt um 1,75 %-Punkte bis maximal 60 % der festen Bezüge.

Auf die Pensionsansprüche wird ab Beginn der Ruhegehaltszahlungen die Tarifentwicklung der Wohnungswirtschaft Gruppe 6 angewendet.

Auf dieser Basis und unter der Annahme eines Eintritts in den Ruhestand mit Vollendung des 65. Lebensjahres wurde der Barwert der Pensionsansprüche nach versicherungsmathematischen Grundsätzen errechnet.

	Im Jahr 2025 der Pensionsrückstellung aufgelöst T€	Barwert der Pensionsansprüche 31.12.2025 T€
Norbert Riffel	92,3	2.741,1

Die für frühere Mitglieder der Geschäftsführung bestehende Pensionsverpflichtung von 2.029,7 T€ (Vorjahr 2.115,5 T€) ist in voller Höhe zurückgestellt.

Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten für ihre Tätigkeit eine jährliche Aufwandsentschädigung von 2.000,00 €. Der Vorsitzende erhält das Doppelte, der Stellvertretende Vorsitzende erhält das Eineinhalbfache. Neben dieser Aufwandsentschädigung wird ein Sitzungsgeld von 200,00 € pro Aufsichtsrat- oder Präsidiumssitzung gezahlt.

Im Einzelnen haben die Aufsichtsratsmitglieder im Jahr 2025 folgende Vergütungen erhalten:

Name	Jahresvergütung €	Sitzungsgelder €	Insgesamt €
Vorsitzender	4.000,00	1.200,00	5.200,00
Elke Fischer stellv. Vorsitzende	3.000,00	1.200,00	4.200,00
Dr. Markus Bradtke	2.000,00	1.600,00	3.600,00
Ernst Steinbach	2.000,00	1.200,00	3.200,00
Martina Foltys-Banning	2.000,00	1.400,00	3.400,00
Felix Haltt	2.000,00	1.200,00	3.200,00
Hans Henneke	2.000,00	1.600,00	3.600,00
Jürgen Hohmann	2.000,00	600,00	2.600,00
Deborah Steffens	2.000,00	800,00	2.800,00
Summe	21.000,00	10.800,00	31.800,00

E. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG

Geschäftsführung und Aufsichtsrat schlagen vor vom Bilanzgewinn 3.000.000,00 € auszuschütten und 7.076.478,79 € in andere Gewinnrücklagen einzustellen.

Bochum, 06. März 2026

VBW Bauen und Wohnen GmbH

Geschäftsführer



Norbert Riffel

Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwerte	
AK / HK	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen *)	AK / HK		kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen	Stand	Stand
01.01.2025				31.12.2025		01.01.2025			31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
€	€	€	€	€		€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände											
Entgeltlich erworbene Lizenzen	2.487.091,56	253.341,47	0,00	0,00	2.740.433,03	2.179.015,56	208.076,47	0,00	2.387.092,03	353.341,00	308.076,00
	2.487.091,56	253.341,47	0,00	0,00	2.740.433,03	2.179.015,56	208.076,47	0,00	2.387.092,03	353.341,00	308.076,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	973.062.209,59	16.609.223,44	-3.659.298,96	-1.065.993,24	984.946.140,83	397.641.341,24	18.133.543,62	-3.603.691,84	412.171.193,02	572.774.947,81	575.420.868,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	94.430.917,18	177.193,92	-3.930,76	0,00	94.604.180,34	33.695.069,10	2.237.681,98	-2.063,57	35.930.687,51	58.673.492,83	60.735.848,08
Grundstücke ohne Bauten	7.318.292,27	2.981.669,91	0,00	4.555.655,41	14.855.617,59	0,00	0,00	0,00	0,00	14.855.617,59	7.318.292,27
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	26.357,82	0,00	0,00	0,00	26.357,82	0,00	0,00	0,00	0,00	26.357,82	26.357,82
Technische Anlagen	4.119.633,03	94.871,91	-1.177.583,32	16.668,29	3.053.589,91	2.366.223,89	252.606,91	-190.425,32	2.428.405,48	625.184,43	1.753.409,14
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.868.580,02	7.913,51	-27.931,15	0,00	3.848.562,38	3.018.970,02	240.205,51	-15.960,15	3.243.215,38	605.347,00	849.610,00
Anlagen im Bau	16.255.903,28	18.084.560,27	-4.384,54	3.649.333,80	37.985.412,81	0,00	0,00	0,00	0,00	37.985.412,81	16.255.903,28
Bauvorbereitungskosten	507.826,77	4.436.635,73	-49.593,43	-3.724.803,98	1.170.065,09	0,00	0,00	0,00	0,00	1.170.065,09	507.826,77
Geleistete Anzahlungen	3.761.596,15	500.256,97	0,00	-3.430.860,28	830.992,84	0,00	0,00	0,00	0,00	830.992,84	3.761.596,15
	1.103.351.316,11	42.892.325,66	-4.922.722,16	0,00	1.141.320.919,61	436.721.604,25	20.864.038,02	-3.812.140,88	453.773.501,39	687.547.418,22	666.629.711,86
Finanzanlagen											
Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	250.000,00
Beteiligungen	2.864.480,19	0,00	0,00	0,00	2.864.480,19	0,00	0,00	0,00	0,00	2.864.480,19	2.864.480,19
Sonstige Ausleihungen	48.321,58	0,00	-13.966,14	0,00	34.355,44	0,00	0,00	0,00	0,00	34.355,44	48.321,58
Andere Finanzanlagen	300,00	0,00	0,00	0,00	300,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,00	300,00
	3.163.101,77	0,00	-13.966,14	0,00	3.149.135,63	0,00	0,00	0,00	0,00	3.149.135,63	3.163.101,77
Anlagevermögen insgesamt	1.109.001.509,44	43.145.667,13	-4.936.688,30	0,00	1.147.210.488,27	438.900.619,81	21.072.114,49	-3.812.140,88	456.160.593,42	691.049.894,85	670.100.889,63

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2025

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung*
	€	€	€	€	€	
gegenüber Kreditinstituten	512.674.642,43	21.652.410,50	491.022.231,93	425.983.323,86	507.315.425,07	GPR
Vorjahr	508.547.012,96	25.813.468,70	482.733.544,26	387.375.964,66	508.547.012,96	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	244.351,50	22.181,88	222.169,62	130.276,07	244.351,50	GPR
Vorjahr	266.225,53	21.874,03	244.351,50	106.818,87	266.225,53	GPR
Erhaltene Anzahlungen	29.095.571,47	29.095.571,47				
Vorjahr	27.703.475,97	27.703.475,97				
aus Vermietung	2.310.681,39	2.310.681,39				
Vorjahr	2.188.736,83	2.188.736,83				
aus Lieferungen und Leistungen	1.142.961,70	1.016.010,39	126.951,31	0,00		
Vorjahr	4.028.252,64	3.877.640,68	150.611,96	6.846,34		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.608.572,75	1.552.348,75	56.224,00			
Vorjahr	1.114.810,97	1.054.108,97	60.702,00			
Gesamtbetrag	547.076.781,24	55.649.204,38	491.427.576,86	426.113.599,93	507.559.776,57	GPR
Vorjahr	543.848.514,90	60.659.305,18	483.723.861,26	387.489.629,87	508.813.238,49	GPR

* GPR = Grundpfandrecht

Forderungsspiegel 2025

Forderungen	insgesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	davon Restlaufzeit über 5 Jahre
	€	€	€	€
aus Vermietung	2.114.565,84	2.093.580,62	20.985,22	
Vorjahr	1.631.295,34	1.613.589,73	17.705,61	
aus Grundstücksverkäufen	140.815,00	140.815,00		
Vorjahr	130.435,72	130.435,72		
aus Betreuungstätigkeit	1.010,89	1.010,89		
Vorjahr	0,00	0,00		
aus anderen Lieferungen und Leistungen	838.696,60	563.110,79	275.585,81	
Vorjahr	733.084,84	733.084,84	0,00	
sonstige Vermögensgegenstände	1.872.109,11	1.872.109,11		
Vorjahr	755.874,50	755.874,50		
Gesamtbetrag	4.967.197,44	4.670.626,41	296.571,03	0,00
Vorjahr	3.250.690,40	3.232.984,79	17.705,61	0,00

Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum, für das zum 31. Dezember 2025 endende Geschäftsjahr in der diesem Bericht beigefügten Fassung den in Anlage 5 am 6. März 2026 unterzeichneten uneingeschränkten Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers wie folgt erteilt:

„BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UN-ABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der VBW Bauen und Wohnen GmbH – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der VBW Bauen und Wohnen GmbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2025 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, für Kapitalgesellschaften geltenden 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 2025 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.

Hinweis auf einen sonstigen Sachverhalt

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der VBW Bauen und Wohnen GmbH für das vorherige, am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr wurden von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der mit Datum vom 4. April 2025 nicht modifizierte Prüfungsurteile zu diesem Jahresabschluss und Lagebericht abgegeben hat.

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

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden 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.

Der Aufsichtsrat ist 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 den 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 dervon 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 des Unternehmens.	• 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. Den bevorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten. Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Prüfungsberichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf §328 HGB wird verwiesen. Dortmund, den 6. März 2026 Börner, Wirtschaftsprüferin Black, Wirtschaftsprüfer Dr. Bergmann, Kauffmann und Partner GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Rechtsanwälte
---	--

Herausgeber
VBW Bauen und Wohnen GmbH
Wirmerstraße 28
44803 Bochum
Tel.: +49 234 310-310
E-Mail: info@vbw-bochum.de
www.vbw-bochum.de



VBW
Raum fürs Leben

