

Geschäftsbericht 2025

86. Geschäftsjahr **(1939-2025)**

Unnaer Kreis-Bau- und
Siedlungsgesellschaft mbH



Bildquellen

Foto Seite 68: Karin Hessmann Fotodesign
Alle anderen Fotos: Michael Heimsath, UKBS

Impressum

Herausgeber: UKBS, Unna
Texte & Bilder: UKBS, Unna
Verantwortlich für den Inhalt: UKBS, Unna
Layout & Satz: UKBS, Unna

© UKBS, Unna, im April 2026

Inhalt

1. Vorwort	4
2. Allgemeines	11
3. Organe der Gesellschaft	15
4. Lagebericht der Geschäftsführung	21
4.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen	22
4.2 Darstellung der Lage	27
4.3 Zweckerreichung	29
4.4 Risikobericht	30
4.5 Prognosebericht	33
5. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	37
6. Anhang	43
7. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	57
8. Bericht des Aufsichtsrates	63
9. AdW – Die Kommunalen im Ruhrgebiet	67
10. Nachhaltigkeitsbericht	71
10.1 Allgemein	72
10.2 Stakeholderanalyse	73
10.3 Wesentlichkeitsanalyse	73
10.4 ausgewählte Kennzahlen	76
11. Gleichstellungsplan	87



1.

Vorwort

1. Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

eine bemerkenswerte Ära in der Geschichte der UKBS endete zum 31.12.2025. Nach 35 Dienstjahren, davon rund die Hälfte als Geschäftsführer, haben wir Matthias Fischer in seinen wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. Wir danken ihm für seine langjährige Treue und wünschen ihm alles erdenklich Gute für den wohlverdienten Ruhestand, freuen uns jedoch zugleich, dass er der neuen Geschäftsführung noch bis Mitte 2026 beratend zur Seite steht.

Viele gemeinsam erfolgreich umgesetzte Projekte wurden unter seiner Leitung realisiert. Neben vielen modernen Neubauprojekten mit einem Anteil von insgesamt rund 50% öffentlich geförderten Wohnraum, energetischen Meilensteinen wie dem Solarhaus in Kamen oder den fünf energieautarken und enttechnisierten Mehrfamilienhäusern in Unna-Königsborn, hat die UKBS unter seiner Leitung zahlreiche Kindertagesstätten errichtet, um auch den Bedarf an Kita-Plätzen zu decken. Vermehrt im Fokus steht bereits seit langer Zeit auch die energetische Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestandes, deren Bedeutung Matthias Fischer bereits früh erkannte.

„Es war eine sehr schöne Zeit und ich bin stolz, gemeinsam mit den Mitarbeitenden der UKBS so viele großartige Projekte realisiert zu haben.“ zieht Matthias Fischer ein positives Resümee. „Auch für die stets erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat und das mir entgegengebrachte Vertrauen möchte ich mich ganz herzlich bedanken. Und über die Nachfolgeregelung freue ich mich ganz besonders.“

„Das weitere Wachstum der Gesellschaft bedarf verstärkter kaufmännischer sowie technischer Expertise. Mit Stefan Heitkemper ist es gelungen, einen Geschäftsführer mit jahrelanger Erfahrung in der kaufmännischen Leitung für die UKBS zu gewinnen. Martin Kolander, zuvor bereits viele Jahre als Architekt und Prokurist bei der UKBS tätig, wurde zum Geschäftsführer für die technische Leitung benannt. Gemeinsam ist die neue Doppelspitze die ideale Besetzung für die zukünftigen Aufgaben.“ so Landrat und Vorsitzender des Aufsichtsrates Mario Löhr.

Die UKBS wird ihre Planungen in den Wohnungsbau weiter intensivieren, um der hohen Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum gerecht werden zu können. Neben der Fertigstellung der im Bau befindlichen Kitas in den Jahren 2026 und 2027 sind mehrere große Bauprojekte in den Mitgliedskommunen der UKBS geplant oder befinden sich bereits in der Bauphase. Die ersten Mehrfamilienhäuser „Am Auenpark“ in Selm sind fertiggestellt und der Vermietungsprozess hat bereits begonnen. Drei weitere Wohnhäuser werden im Laufe des Jahres bezugsfertig sein. 31 der insgesamt 61 Wohnungen sind öffentlich gefördert. Auf dem Areal der ehemaligen Polizeikaserne in Kamen finden derzeit die bauvorbereitenden Arbeiten statt. Hier entstehen 95 öffentlich geförderte Wohnungen. Darüber hinaus lenken wir den Blick nach den Bau- und Zinskostensteigerungen der letzten Jahre vermehrt auf unsere in jüngster Vergangenheit zurückgestellten Neubauprojekte in Unna, Fröndenberg und Holzwickede. Zudem widmen wir uns dem Thema Baulandentwicklung als zusätzliches Geschäftsfeld.

Die UKBS - Ihr guter Nachbar.

Landrat Mario Löhr

Vorsitzender des Aufsichtsrats

Unnaer Kreis-Bau- und

Siedlungsgesellschaft mbH

Matthias Fischer

Geschäftsführer

(bis 31.12.2025)

Unnaer Kreis-Bau- und

Siedlungsgesellschaft mbH

Stefan Heitkemper

Geschäftsführer | Kaufmännische Leitung

(seit 01.01.2026)

Unnaer Kreis-Bau- und

Siedlungsgesellschaft mbH

Martin Kolander

Geschäftsführer | Technische Leitung

(seit 01.11.2025)

Unnaer Kreis-Bau- und

Siedlungsgesellschaft mbH

Vorstellung der neuen Geschäftsführung

Martin Kolander wurde 1974 in Herdecke geboren. Nach seiner Schulzeit und seinem Zivildienst absolvierte er eine Ausbildung zum Bauzeichner im Hochbau im Architekturbüro Ralf Hippenstiel in Wetter und Herdecke, wo er bis 2000 tätig war.

Es folgte von 1999 - 2005 ein Studium an der Fachhochschule Bochum mit erfolgreichem Abschluss als Diplom-Ingenieur (FH) Architektur.

Seit 2001 arbeitete er, zunächst studienbegleitend und freischaffend, nach Abschluss seines Studiums dann fest angestellt als Projektleiter bei TOR 5 Architekten in Bochum. Es folgte 2010 der Eintrag in die Architektenliste der AK NRW.

Im Jahr 2011 führte ihn seine berufliche Laufbahn als Architekt zur UKBS. Der Familienvater eines Sohnes und einer Tochter zeigte sich schnell verantwortlich für wegweisende Projekte der UKBS. Aus seiner Feder stammen viele moderne Wohngebäude sowie Kindertagesstätten. Im Jahre 2015 wurde Martin Kolander zum Abteilungsleiter „Bauen und Projektmanagement“ sowie zum Prokuristen der UKBS ernannt und lenkte seitdem die Geschicke an der Seite des bisherigen Geschäftsführers Matthias Fischer. In diese gemeinsame Zeit fielen architektonische und energetische Meilensteine wie das Solarhaus in Kamen oder die fünf energieautarken und enttechnisierten Mehrfamilienhäuser in Unna-Königsborn, die nach wie vor überregional viel Aufmerksamkeit erregen.

Mit seiner Benennung zum technischen Geschäftsführer der UKBS ist es gelungen, fachlich hervorragende Expertise und Verantwortlichkeit im Unternehmen zu halten. Martin Kolander kann auf ein technisches Fachwissen aus rund 15 Jahren im Unternehmen sowie eine beeindruckende und zugleich unschätzbare Berufserfahrung von drei Jahrzehnten zurückblicken.

Stefan Heitkemper kann auf eine mehr als 25-jährige Berufserfahrung im gehobenen Verwaltungsdienst zurückblicken. Der Familienvater von zwei Töchtern wurde 1980 in Hamm/ Westfalen geboren und schloss 2003 seine Ausbildung zum Verwaltungsbeamten im gehobenen Dienst bei der Stadt Hamm als Diplom-Verwaltungsbetriebswirt ab.

Es folgte ein Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Universität Kassel mit erfolgreichem Abschluss als Master of Public Administration.

Seine berufliche Laufbahn führte ihn über zentrale Positionen wie der kaufmännischen Leitung Kommunales JobCenter Hamm AöR zur Leitung der Organisationsabteilung und IT-Einsatz der Stadt Hamm.

Ab 2016 Referent des Dezernenten für Personal, Organisation, Finanzen, Liegenschaften und Kultur der Stadt Dortmund, übernahm Stefan Heitkemper im Jahr 2019 die kaufmännische Leitung des Dortmunder U. Er etablierte das Zentrum für Kultur und Kreativität als zentralen, kulturellen Ort. Durch einen zentralen Fokus der Angebote auf Familien und kulturelle Bildungsangebote verzeichnete das Haus bemerkenswerte Besucherrekorde. Breit gefächerte Ausstellungsangebote sowie vielfältige Veranstaltungsreihen haben die Sichtbarkeit des Dortmunder U in der Region weiter gestärkt. Darüber hinaus war er seit 2021 Mitglied der Geschäftsführung der Kulturbetriebe Dortmund.

Mit der Benennung Stefan Heitkempers zum kaufmännischen Geschäftsführer zu Beginn des Jahres 2026 konnte eine fachkompetente Persönlichkeit für die UKBS gewonnen werden, die über langjährige Führungserfahrung sowie eine hervorragende kaufmännische Eignung verfügt und die ideale Besetzung für die wirtschaftlichen Aspekte der Gesellschaft ist.

Gemeinsam verbindet Stefan Heitkemper und Martin Kolander eine große Leidenschaft und Überzeugung, die Zukunftsplanungen der UKBS erfolgreich weiterzuführen und das Wachstum der Gesellschaft voranzutreiben. Beiden ist es ein wichtiges Anliegen, dem zunehmenden Wohnungsmangel entgegenzutreten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Gestiegene Baukosten und eine anspruchsvolle Zinssituation, hohe Investitionen für die Dekarbonisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes auf dem Weg zur Klimaneutralität – all das stellt die Gesellschaft vor große Herausforderungen, die einer sowohl technisch als auch kaufmännisch vorausschauenden Planung bedürfen. Mit der neuen Doppelspitze ist die UKBS für diese Zukunft bestens aufgestellt.

Die UKBS steht für innovativen und zugleich bezahlbaren Wohnraum. Baukosten durch serielle Bauweise zu senken oder für die Finanzierung der Neubauprojekte verstärkt auf öffentliche Zuschüsse zurückzugreifen sind nur einige Beispiele, den Menschen in unserer Region ein kostengünstiges Zuhause zu ermöglichen.

Die UKBS - Ihr guter Nachbar.

Stefan Heitkemper

Geschäftsführer | Kaufmännische Leitung

Unnaer Kreis-Bau- und
Siedlungsgesellschaft mbH

Martin Kolander

Geschäftsführer | Technische Leitung

Unnaer Kreis-Bau- und
Siedlungsgesellschaft mbH





2.

Allgemeines

2. Allgemeines

Gründung Die Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH mit dem Sitz in Unna (Westf.) wurde am 19.08.1939 gegründet.

Eintragung Die Gesellschaft ist in das Handelsregister Hamm Abt. B unter Nr. 3046 eingetragen.

Gesellschafter Die Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH hat nachfolgende Gesellschafter. Der Kreis Unna hält und verwaltet seinen Geschäftsanteil in der kreiseigenen Holding, die Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft Kreis Unna mbH (VBU).

› VBU - Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft Kreis Unna mbH

› Stadt Unna

› Stadt Bergkamen

› Stadt Kamen

› Stadt Hamm

› Stadt Fröndenberg

› Gemeinde Bönen

› Stadt Selm

› Gemeinde Holzwickede

VBU - Verwaltungs- und Beteiligungsgesellschaft Kreis Unna mbH	1.061.850,00€	40,84 %
Stadt Unna	381.150,00€	14,66 %
Stadt Bergkamen	364.000,00€	14,00 %
Stadt Kamen	286.000,00€	11,00 %
Stadt Hamm	171.600,00€	6,60 %
Stadt Fröndenberg	127.400,00€	4,90 %
Gemeinde Bönen	78.000,00€	3,00 %
Stadt Selm	78.000,00€	3,00 %
Gemeinde Holzwickede	52.000,00€	2,00 %
Zusammen	2.600.000,00€	100,00 %

Stammkapital

Die Gesellschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen im eigenen Namen. Sie kann zur Ergänzung der wohnlichen Versorgung ihrer Mieter Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe bereitstellen.

Gegenstand

Daneben kann sie die Errichtung von Wohnungsbauten betreuen und fremde Wohnungen bewirtschaften.

Außerdem kann die Gesellschaft alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Die Gesellschaft gehört dem Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland- Westfalen e.V. Düsseldorf als Mitglied an.

Mitgliedschaften

Sie ist weiterhin Mitglied der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund, des Kommunalen Arbeitgeberverbandes Nordrhein-Westfalen in Wuppertal, des vhw – Bundesverbandes für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. in Berlin und bei der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft – AdW - Die Kommunalen im Ruhrgebiet.



3.

Organe der Gesellschaft

3. Organe der Gesellschaft

1. Geschäftsführung

Geschäftsführer

Matthias Fischer (bis 31.12.2025)
 Martin Kolander (seit 01.11.2025)
 Stefan Heitkemper (seit 01.01.2026)

Prokurist

Martin Kolander (bis 31.10.2025)

2. Aufsichtsrat

Nach der Kommunalwahl 2025 sind Aufsichtsratsmitglieder und Stellvertreter im Geschäftsjahr 2025 abberufen bzw. neu entsandt worden:

Ordentliche Mitglieder

Stellvertretende Mitglieder

Kreis Unna:

bis 18.11.2025
 Landrat Mario Löhr (Vorsitzender)

bis 18.11.2025
 Kreisdirektor Mike-Sebastian Janke
 (bis 02.04.2025)
 Kreisdirektor Philipp Reckermann
 (ab 02.04.2025)

Theodor Rieke
 Angelika Chur
 Olaf Lauschner
 Anke Schneider
 Margarethe Strathoff

Bettina Schwab-Losbrodt
 Martina Eickhoff
 Vera Volkmann
 Thomas Möller
 Prof. Dr. Johannes Hofnagel

ab 18.11.2025
 Landrat Mario Löhr (Vorsitzender)
 Angelika Chur
 Heike Bartmann-Scherding
 Helge Meiritz
 Stephan Grubendorfer
 Anke Schneider

ab 18.11.2025
 Kreisdirektor Philipp Reckermann
 Frederik Bald
 Björn Meder
 Herbert Krusel
 Silke Wittkamp
 Ines-Carola Nieders-Mollik

Stadt Unna:

bis 27.11.2025
Bürgermeister Dirk Wigant
Dr. Ronja Kossack

bis 27.11.2025
Markus von der Heide
Beatrix Wieczorek

ab 27.11.2025
Sandro Wiggerich
Tim Adomat

ab 27.11.2025
Bürgermeister Dirk Wigant
Gerd Bendiks

Stadt Bergkamen:

bis 11.12.2025
Bürgermeister Bernd Schäfer
Kay Schulte

bis 11.12.2025
Jens Toschläger
Susanne Turk

ab 11.12.2025
Bürgermeister Thomas Heinzel
Kay Schulte

ab 11.12.2025
Jens Toschläger
André Rocholl

Stadt Kamen:

bis 13.11.2025
Dr. Uwe Liedtke
Heinrich Kissing

bis 13.11.2025
Ingelore Peppmeier
Nadine Pasalk

ab 13.11.2025
Dr. Uwe Liedtke
Heinrich Kissing

ab 13.11.2025
Ingelore Peppmeier
Gökçen Kuru

Stadt Hamm:

bis 03.11.2025
Stefan Heitkemper

bis 03.11.2025
Dr. Arne Elias

ab 03.11.2025
Dr. Arne Elias

ab 03.11.2025
Theresa von Bischopink

Stadt Fröndenberg:

bis 12.11.2025 Klaus Böning	bis 12.11.2025 Ruth Schneider
ab 12.11.2025 Klaus Böning	ab 12.11.2025 Ruth Schneider

Gemeinde Bönen:

bis 13.11.2025 Klaus Viertmann	bis 13.11.2025 Petra Baumgart
ab 13.11.2025 Klaus Viertmann	ab 13.11.2025 Petra Baumgart

Stadt Selm:

bis 13.11.2025 Michael Feige	bis 13.11.2025 Michael Zolda
ab 13.11.2025 Bürgermeister Heinz-Georg Mors	ab 13.11.2025 Stefan Kühnhenrich

Gemeinde Holzwickede:

bis 06.11.2025 Thomas Bergermann	bis 06.11.2025 Susanne Werbinsky
ab 06.11.2025 Bürgermeister Till Knoche	ab 06.11.2025 Thomas Bergermann

Der Aufsichtsrat trat in 2025 zu drei Sitzungen zusammen. Des Weiteren nahm der Aufsichtsrat an einer Gesellschafterversammlung teil.

Prüfungsausschuss

Landrat Mario Löhr (Vorsitzender)
Theodor Rieke (stellv. Vorsitzender)
Dr. Uwe Liedtke
Bürgermeister Bernd Schäfer
Dr. Ronja Kossack

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat im Jahr 2025 zu verschiedenen Terminen Prüfungen durchgeführt.

3. Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafter hielten zwei Gesellschafterversammlungen ab. In der Gesellschafterversammlung am 20.05.2025 wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 verabschiedet.

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt.



4.

Lagebericht der Geschäftsführung

4. Lagebericht der Geschäftsführung

4.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Allgemein Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland blieb, wie in den Jahren zuvor, auch 2025 weiterhin angespannt. Die anhaltenden Unruhen, geprägt von kriegesischen Auseinandersetzungen und Handelskonflikten, bestimmen das aktuelle Weltgeschehen. Die Folgen sind schwer bis nicht kalkulierbare Entwicklungen und Entscheidungen.

Auch wenn diese Faktoren als beunruhigend wahrgenommen werden, ließ sich im Jahr 2025 dennoch ein leichtes Wachstum verzeichnen, welches vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen sind.

Der Wachstumsbeitrag des Außenhandels fiel demgegenüber jedoch deutlich negativer aus. Höhere US-Zölle, die Euro-Aufwertung sowie stärkere Konkurrenz aus China machten sich deutlich bemerkbar. Dem Rückgang an Exporten stand ein deutlicher Anstieg der Importe gegenüber.

Preisbereinigt lag das BIP für das Jahr 2025 um 0,2 % über dem Vorjahresniveau. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland 0,3 %. Im internationalen Vergleich liegt Deutschland somit erneut im Schlussfeld. Für das Jahr 2026 erwarten die Wirtschaftsforschungsinstitute ein stärkeres Wachstum. Schätzungen bewegen sich zwischen 0,6 % und 1,5 %.

Einen bedeutenden Beitrag für spürbaren Aufschwung erhofft sich die Bundesregierung durch die geplanten staatlichen Investitionen aus dem Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaschutz. Im Haushaltsentwurf für das Jahr 2025 waren bereits 37 Mrd. Euro vorgesehen, für das Jahr 2026 nochmals über 55 Mrd. Euro.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 um 0,5 % steigern. Der Bruttowertschöpfungsanteil lag bei annähernd 10 %. In der Regel verzeichnet die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse mit allenfalls geringen Schwankungen, was die stabilisierende Funktion der Immo-

biliendienstleister für die Gesamtwirtschaft untermauert. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2025 eine Bruttowertschöpfung von 392 Mrd. Euro.

Das Baugewerbe blickt auf ein schwieriges Jahr 2025 zurück. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung sank um 3,6 % und die Zahl der Insolvenzen nahm weiter zu. Die Bauinvestitionen gingen um 0,9 % zurück – bereits der fünfte Rückgang in Folge. Hohe Baupreise waren vermutlich ursächlich dafür, dass für Wohnbauten 2,4 % weniger investiert wurde. Hiervon betroffen war auch das Ausbaugewerbe. Der Tiefbau hingegen profitierte vom Neubau sowie der Instandsetzung von Straßen, Bahnstrecken oder dem Ausbau des Energienetzes. Das Vorjahresniveau wurde um 1,3 % übertroffen.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie spricht zum Jahresende 2025 von einer Stabilisierung der Bauwirtschaft, was vor allem der Entwicklung im Tiefbau, wesentlich getragen von öffentlichen Aufträgen, zu verdanken ist. Jedoch übertrafen gestiegene Baukosten, wie bereits im Vorjahr, auch 2025 die durchschnittliche Teuerungsrate.

In den vergangenen sechs Jahren haben sich die Baupreise um nahezu 48 % erhöht. Seit Beginn der Erfassung und statistischen Auswertung aller Baupreise in den 1950-Jahren hat es keinen derartig hohen Preisanstieg gegeben.

Im Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, stiegen die Preise im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 %. Die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen, darunter zum Beispiel Wärmepumpen, stiegen um 4,4 %. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %, für Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnische Anlagen um 5,4 % und bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %. Auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % deutlich zu. Bei den Rohbauarbeiten an Wohngebäuden war ein Anstieg der Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % zu verzeichnen. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %.

Trotz rückläufiger Nachfrage, die eine geringere Kapazitätsauslastung bei den Baubetrieben mit sich bringen sollte, sind bisher keine Preisrückgänge bei den Bauleistungen erkennbar.

Die Lage am Wohnungsmarkt wird für immer breitere Bevölkerungsgruppen mehr und mehr angespannt. In allen Segmenten und allen Lagen sind Wohnungen sehr stark nachgefragt. Insbesondere für Menschen mit geringerem Einkommen und / oder sozialen und gesundheitlichen Schwierigkeiten sowie Haushalte, die auf eine barrierearme bzw. barrierefreie Wohnung angewiesen sind, stellt sich die Lage am Wohnungsmarkt aktuell besonders schwierig dar. Für sie steht perspektivisch nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung.

**Wohnungsmarkt
im Kreis Unna**

Öffentlich geförderter Wohnraum kann hier Abhilfe schaffen, steht jedoch nach Einschätzung der kommunalen Spitzenverbände aktuell nicht ausreichend zur Verfügung. Auch die Anzahl öffentlich geförderter Neubauten liegt unter dem tatsächlichen Bedarf. Der Kreis Unna arbeitet hier seit Jahren dagegen und hat die öffentlichen Wohnbaumittel gemeinsam mit Investoren wie der UKBS von ca. 15 Millionen p.a. auf zuletzt 80 Mio. € gesteigert. Dennoch bleibt die Lage in direkter Nachbarschaft zu Ruhrgebiet, Soester Börde, Münsterland und Sauerland auch bei uns aktuell angespannt.

Laut Kommunalprofil des Kreises Unna vom 15.01.2026 ist zu erwarten, dass sich die Einwohnerzahl im Kreis Unna voraussichtlich bis Ende 2035 um 0,9% von 396.398 (Stand 31.01.2024) auf 392.890 Einwohner*innen verringern wird.

Die Entwicklung der Alterspyramide besagt, dass der Anteil der über 65-jährigen bis Ende 2035 von 95.613 (Stand 31.12.2024) auf 110.078 Einwohner*innen steigen soll, was einem Anstieg von 15,1 % entspricht.

Wohnungsverwaltung

Die Vermietungssituation der UKBS hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Die UKBS bewirtschaftete den eigenen Hausbesitz, der zum 31.12.2025

2.918	Wohnungen, davon
1.490	öffentlich geförderte Wohnungen und
1.428	frei finanzierte Wohnungen
55	Büro- und sonstige Einheiten
996	Garagen-, Tiefgaragen- und Außenstellplätze

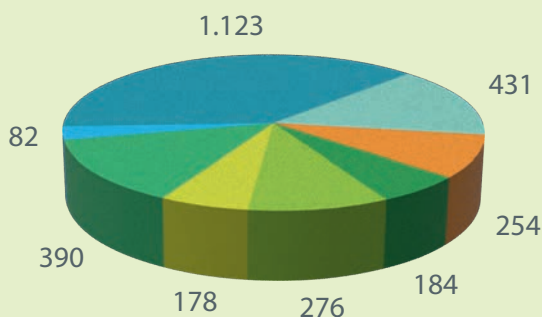


mit einer Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche von 223.307,95 m² umfasst.

Insgesamt 61 Wohnungen befinden sich aktuell im Projekt Selm – Im Auenpark im Bau. Weitere 95 Wohnungen sind in Kamen projektiert. Baubeginn wird in 2026 sein.

Anzahl Wohnungen

Bergkamen	431
Bönen	254
Fröndenberg	184
Hamm	276
Holzwickede	178
Kamen	390
Selm	82
Unna	1.123
Gesamt	2.918



Für die Mieter bestand auch 2025 ein angemessenes Preis-/Leistungsverhältnis. Die Mieten lagen auch in 2025 im Bereich des unteren Randes der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Im Berichtsjahr waren 192 Mieterwechsel (2024: 205 Mieterwechsel) zu verzeichnen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 6,6 % (2024: 7,0 %).

Am Bilanzstichtag lag der Leerstand bei 22 Wohnungen (2024: 40 Wohnungen) mit einer Leerstandsquote in Höhe von 1,0 % (2024: 1,4 %). Der modernisierungs-/abrissbedingte Leerstand davon betrug 15 Wohnungen (2024: 13 Wohnungen).

Die durch vorübergehenden Leerstand entstandenen Kosten betragen 179,4 T€ (2024: 221,1 T€). Von den Kosten entfallen 9,3 T€ (2024: 12,5 T€) auf modernisierungs-/abrissbedingten Leerstand; die restlichen Kosten sind bedingt durch Mieterwechsel. In den Leerstandskosten sind 64,6 T€ (2024: 76,0 T€) Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungsausfälle waren im Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 153,0 T€ (2024: 122,6 T€) zu verzeichnen. Diese Kosten für Abschreibungen und Wertberichtigungen resultieren im Wesentlichen daraus, dass viele dieser Haushalte überschuldet oder von Arbeitslosigkeit betroffen sind. Die Rückzahlung ist oft nur in kleinen Raten und über einen längeren Zeitraum möglich. Die Optimierung des Forderungsmanagements innerhalb der UKBS wird in Zukunft dafür sorgen, dass die offenen Posten nicht weiter ansteigen und Mieter*innen auch schon bei vermeintlich geringen Mietschulden konsequent angemahnt werden. Dieses Vorgehen vermeidet Wohnungslosigkeit, da in aller Regel keine Rückstände entstehen, die wegen ihrer Höhe von einkommensschwachen Haushalten nicht auszugleichen sind. Leider steigt zeitgleich auch die Zahl psychisch auffälliger Mieter in den Wohnungen der UKBS kontinuierlich an. Dies erhöht sowohl die Reparaturaufwände bei Auszug, als auch die Rückstände der Betroffenen Menschen in vielen Fällen.

Die Verbesserung unseres Wohnungsbestandes in Qualität und Attraktivität wurde fortgesetzt. Für die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wurden 3.215 T€ (2024: 4.304 T€) ausgegeben. Damit wurden in 2025 in Relation zur Sollmiete rund 20,0 % (Vorjahr: 28,4 %) verausgabt. Dies sind 14,40 € pro durchschnittliche m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 19,39 € pro durchschnittliche m²).

Die Gesellschaft erzielte einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.000,3 T€.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2025 Investitionen in Höhe von rd. 15,2 Mio. € getätigt.

Investitionen

Neubautätigkeit Bergkamen

- › Im 1. Quartal 2025 fand die Schlüsselübergabe der Kita-Container in Vorbereitung für die neue Kindertagesstätte „Springmäuse“ in Bergkamen, Am Südhang 9 statt.
- › Im 3. Quartal 2025 wurde mit dem Neubau der Kindertagesstätte „Springmäuse“ in Bergkamen, Am Südhang 9 begonnen.

Selm

- › Im 3. Quartal fand das Richtfest des Neubauprojektes „Am Auenpark“ mit 5 Mehrfamilienhäusern und insgesamt 61 Wohnungen, davon 31 öffentlich gefördert sowie 30 frei finanziert statt.
- › Im 4. Quartal 2025 wurde mit dem Neubau der Kindertagesstätte „St. Josef“ im Overbergweg 24 begonnen.

Unna

- › Im 3. Quartal 2025 wurde mit dem Neubau der Kindertagesstätte „Wirbelwind“ in Unna, Am Freizeitbad 9 begonnen.

Bauvorbereitung In Bauvorbereitung befand sich im Jahr 2025: Neubau von 95 öffentliche geförderten Wohnungen in Kamen (ehemalige Polizeikaserne an der Dortmunder Alle 2-6 / Borsigstraße 1a.

Finanzierung Die Neubautätigkeit wird branchenüblich mit Eigenkapital, Fremdkapital und Fördermitteln finanziert.

Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm konnte mit eigenen Mitteln und Fördermitteln durchgeführt werden.

Leistungsindikatoren

Kennzahlen	in	2025	2024	2023
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,6	1,6	1,7
Eigenkapitalrentabilität	%	9,1	10,0	2,5
Eigenkapitalquote	%	16,9	16,4	16,0
Fremdkapitalquote	%	83,1	83,6	84,0
Cashflow	T€	2.593	2.261	5.619
Jahresüberschuss	T€	3.000,3	3.039,7	683,3
Sollmiete	€/m²/mtl.	5,99	5,68	5,33
Modernisierung und Instandhaltung	€/m²	14,40	19,37	18,37
Erlösschmälerungen Sollmiete	%	0,7	0,9	1,6
Fluktuationsquote	%	6,6	7,0	7,0
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	1,0	1,4	2,0
- davon mod.-/abrissbed. Leerstand	%	0,6	0,5	0,5

Die CO₂-Emissionen betrugen im Jahr 2024 27,8 kg CO₂ / m².

Für das Jahr 2025 liegen die Zahlen noch nicht vor.

4.2 Darstellung der Lage

Im Geschäftsjahr wird ein Jahresüberschuss von 3.000,3 T€ (2024: 3.039,7 T€) ausgewiesen. Dieser wurde im Wesentlichen durch Anlageverkäufe in Höhe von 1.553 T€ gestützt.

Ertragslage

GuV-Analyse	2025 T€	%	2024 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (einschl. Bestandsveränderungen)	24.643	98	22.901	97	1.742
Andere aktivierte Eigenleistungen	-267	-1	191	1	-458
	874	3	492	2	382
Betriebsleistung	25.250	100	23.584	100	1.666
Materialaufwand	-11.508	-46	-11.539	-49	-31
Personalaufwand	-3.190	-13	-3.052	-13	138
Abschreibungen	-4.596	-18	-4.606	-20	-10
Andere betriebliche Aufwendungen	-2.513	-10	-3.501	-15	-988
Sonstige Steuern	-690	-3	-858	-4	-168
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-22.497	-90	-23.556	-101	-1.059
Sonstige betriebliche Erträge	3.404	14	5.627	25	2.223
Betriebsergebnis	6.157	24	5.655	24	502
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-3.157	-12	-2.617	-12	540
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.000	12	3.038	12	-38
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0	0	2	0	-2
Jahresüberschuss	3.000	12	3.040	11	-40

Vermögens- und
Finanzlage

Strukturbilanz	2025 T€	%	2024 T€	%	Veränderung T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	54	0,0	68	0,0	-14
Sachanlagen	179.418	91,4	170.997	92,4	8.421
Finanzanlagen	17	0,0	17	0,0	0
	179.489	91,4	171.082	92,4	8.407
Umlaufvermögen					
<i>Langfristig</i>					
Rechnungsabgrenzungsposten	124	0,1	115	1,0	9
<i>Kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen und Vorräte	8.086	4,1	8.130	4,4	-44
Flüssige Mittel	7.143	3,6	4.550	2,5	2.593
Bausparguthaben	1.327	0,7	1.117	0,6	210
übrige Aktiva	181	0,1	128	0,1	53
	16.737	8,6	13.925	7,6	2.812
Gesamtvermögen	196.350	100,0	185.122	100,0	11.228
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
<i>Langfristig</i>					
Gezeichnetes Kapital	2.600	1,3	2.600	1,5	0
Gewinnrücklagen	27.679	14,1	24.639	13,3	3.040
Jahresüberschuss	3.000	1,5	3.040	1,6	-39
	33.279	16,9	30.279	16,4	3.001
Fremdkapital					
<i>Langfristig</i>					
Pensionsrückstellungen	160	0,1	158	0,1	2
Verbindlichkeiten (Finanzkredite)	151.312	77,1	143.766	77,6	7.546
Rechnungsabgrenzungsposten	891	0,5	697	0,4	194
	152.363	77,7	144.621	78,1	7.742
<i>Kurzfristig</i>					
Rückstellungen	232	0,1	151	0,1	81
Erhaltene Anzahlungen	9.119	4,6	8.738	4,7	381
übrige Verbindlichkeiten	1.357	0,7	1.333	0,7	-23
	10.708	5,4	10.222	5,5	485
Gesamtkapital	196.350	100,0	185.122	100,0	11.228

Die Bilanzsumme beträgt am 31.12.2025 196,3 Mio. € (2024: 185,1 Mio. €).

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 91,4 % (2024: 92,4 %).

Die Eigenkapitalquote beträgt 16,9 % (2024: 16,3 %).

Den langfristigen Vermögenswerten in Höhe von 179,5 Mio. € (2024: 171,0 Mio. €) standen langfristige Deckungsmittel aus Eigen- und Fremdkapital in Höhe von 185,6 Mio. € (2024: 163,0 Mio. €) gegenüber.

Zum Stichtag besteht eine Überdeckung in Höhe von 14,6 T€.

Der eingeräumte Kontokorrentkredit in Höhe von 8,0 Mio. € wird bei hohen Abflüssen auf Grund der intensiven Neubautätigkeit in Anspruch genommen. Zum Stichtag waren noch 8,0 Mio. € frei verfügbar.

Zur weiteren Absicherung stehen neben Kapitalmarktdarlehen und Eigenmitteln auch Finanzierungsmittel eines Gesellschafters zur Verfügung.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2025 stets gegeben.

4.3 Zweckerreichung

Mit der Neubau- und Investitionstätigkeit im Wohnungsbestand hat die UKBS der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Zielsetzung „die Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen“ auch im Jahr 2025 entsprochen.

4.4 Risiko- und Chancenbericht

Risiken der künftigen Entwicklung

Neubautätigkeit

Anhaltend hohe Baukosten sorgen weiterhin für eine angespannte Lage. Dennoch wird dringend Wohnraum, insbesondere bezahlbarer Wohnraum nicht nur bundesweit, sondern auch im Kreis Unna benötigt und bleibt eine wichtige Aufgabe. Der Bau weiterer Kindertagesstätten gewährleistet darüber hinaus das benötigte Angebot an ausreichend Kita-Plätzen.

Auswirkungen der unruhigen Weltlage

Der russische Einmarsch in die Ukraine führt weiterhin zu erheblichen Auswirkungen. Hinzu kommen immer wiederkehrende Konflikte im Nahen Osten und anderen Teilen der Welt. Die Lage ist weiterhin angespannt und stellt kein Garant für Kontinuität und Planungssicherheit dar. Die Zuwanderungswelle an Geflüchteten nach Deutschland ist im Vergleich der Vorjahre zwar stark rückläufig, dennoch lässt sich aufgrund der instabilen Weltlage nicht zuverlässig vorhersagen, wie die zukünftige Entwicklung sein wird, die zudem von Entscheidungen der neuen Bundesregierung abhängig sein wird. Aufgrund dieser Faktoren bleibt der Wohnungsmarkt weiterhin volatil.

Klimaneutralität

Der Neubau sowie die Umrüstung des Wohnungsbestandes auf alternative Energieträger haben neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oberste Priorität. Hierfür bedarf es der Bereitstellung von Fördermitteln, um diese Maßnahmen realisieren zu können. Auch der anhaltende Fachkräftemangel mit teils nur eingeschränkten Kapazitäten von Fachbetrieben sowie technischer Verfügbarkeiten stellt nach wie vor eine große Herausforderung dar.

Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂-Kosten bei den fernwärmeversorgten Gebäuden. Vom regionalen Fernwärmeversorger haben wir hierzu für das Jahr 2025 noch keine Informationen erhalten, sodass wir diese Werte geschätzt haben. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂-Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteil der CO₂-Kosten. Dieser belastet das Investitionsbudget für die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen. Die UKBS reagiert auf diese Risiken durch die Aufstellung einer Dekarbonisierungsstrategie, die dem Aufsichtsrat in den Jahren 2027 / 2028 sukzessive zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Zinsen

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich zu 38 % um langfristige, zinsgünstige öffentliche Mittel. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. In den nächsten 3 Jahren müssen rund 24 % der nicht öffentlichen Darlehen prolongiert werden. Bei diesen Krediten muss voraussichtlich mit höheren

Zinssätzen gerechnet werden. Wenn möglich und sinnvoll, wird mit Forward-Darlehen gearbeitet. Darüber hinaus wird die Zinsentwicklung durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft. Durch die Einführung einer Softwarelösung sind diese Risiken im Blick und nicht bestandsgefährdend für die Liquidität der Gesellschaft.

Liquidität

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Gesellschaft auf Grund regelmäßiger Mieteinzahlungen auf der Ertragsseite nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge sowie ein konsequentes Forderungsmanagement gesichert.

Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig weitere Mieterhöhungsmöglichkeiten, da die Preise für Wohnraum durch die Verknappung in allen Kommunen, in denen die UKBS Bestände hat, steigen. Hierauf musste auch das Jobcenter im Kreis Unna reagieren und die angemessenen Wohnkosten anpassen. Diese Entscheidung bietet die Möglichkeit, Anteile der UKBS an den Kostenmieten durch das Jobcenter decken zu lassen.

Demgegenüber stehen Liquiditätsrisiken durch die Neubauaktivitäten und Vorfinanzierung von Grundstücken und Planungskosten für neue Projekte. Durch die Zusammenarbeit mit Generalunternehmen und ein konsequentes Controlling und eine Optimierung des Liquiditätsmanagements in der Abteilung Finanzmanagement sind diese Risiken präsent und werden laufend überwacht. Gegensteuerungsmechanismen stehen durch flexible Refinanzierungsmöglichkeiten durch Gesellschafterdarlehen und bisher nicht ausgenutzte Kreditlinien jederzeit zur Verfügung. Neubaumaßnahmen bzw. neue Projekte werden laufend auf ihre Wirtschaftlichkeit hin untersucht, die Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung und auf den Cashflow werden in jedem Projekt betrachtet.

Die Aufwendungen für die klimaneutrale Sanierung des Wohnungsbestandes entstehen zukünftig zusätzlich zu den Instandhaltungskosten und müssen zusätzlich finanziert werden. Hierfür stehen umfassende Förderprogramme zur Verfügung. Die Aktivitäten der Gesellschaft werden in einer Dekarb-Strategie geplant und die Umsetzung anschließend laufend überwacht.

Wohnungsbestand

Wie bereits in den vergangenen Jahren, wirkten sich die Fluktuation und die Veränderung der Bevölkerungsstruktur nicht spürbar auf die von der Gesellschaft bewirtschafteten Quartiere bzw. Stadtgebiete aus. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und der ebenso wirtschaftlichen wie fairen Mietpreisgestaltung, sind in den nächsten beiden Jahren keine erhöhten Leerstände und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller

Mieter. Durch die aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Gesellschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Forderungsausfällen entgegenwirken. Es ist bei gleichbleibenden bzw. sinkenden Fallzahlen jedoch ein Anstieg der Kosten je Fall zu beobachten. Das Risiko von Mietausfällen ist vorhanden.

Die Entwicklung schwieriger Wohnquartiere bzw. eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds wird von der Gesellschaft beobachtet. Da es jedoch auch in der unmittelbaren Nachbarschaft Bestände gibt, welche von der Entwicklung städtebaulicher Missstände bedroht sind, ist auch in Zukunft ein Ziel der Gesellschaft, an der Festigung von Strukturen in den Quartieren zu arbeiten.

Die Gesellschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können. Darüber hinaus wird weiterhin mit den Gesellschafter-Kommunen und mit Hilfe gezielter Förderungsmaßnahmen die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand sowie in den Quartieren gestärkt.

Auch UKBS eigene Angebote wie Mieterfeste, Veranstaltungen und Ausfahrten mit den Bewohner*innen, Hochbeete für Hausgemeinschaften, Hausaufgabenbetreuung für Jugendliche, vergünstigte haushaltsnahe Dienstleistungen für Menschen über 70 Jahre sowie das Wohnen mit Service stärken das Miteinander unter den Mieter*innen und fördern die soziale Struktur.

Chancen der künftigen Entwicklung

Der örtliche Wohnungsmarkt mit einem stabilen Nachfrageüberhang bietet eine solide Geschäftsgrundlage für die zukünftige Entwicklung der Gesellschaft.

Das günstige Preis-/Leistungsverhältnis für die Mieter bietet Spielräume für Mieterhöhungen. Der Wohnungsbestand wird den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Umbauten in der Wohnung wird bereits seit vielen Jahren angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt.

Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Die angebotenen, wohnbegleitenden Dienstleistungen und Beratungsangebote werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Gesellschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Wei-

terentwicklung solcher Angebote.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt in der Bereitstellung von Wohnraum für Familien. Hier ist die Nachfrage aktuell noch immer höher als das Angebot; Neuvermietungen lassen sich in kürzester Zeit realisieren.

Durch die begonnene Umsetzung der Geschäftspolitik, den Bestand klimaneutral und ressourcenschonend auszurichten, ist ein Teil der Bestände bereits unabhängig von fossilen Energieträgern und zudem mit PV-Anlagen zur Erzeugung eigenen grünen Stromes ausgestattet. Die Mieter profitieren dabei von einer Entkopplung von steigenden Energiekosten. Die Gesellschaft sieht die Herausforderung daher auch als Chance an, ihre Position auf dem Markt zu stärken und weiter auszubauen.

Die genannten Maßnahmen verfolgen das Ziel, den Wohnungsbestand marktfähig zu halten, die Zufriedenheit der Mieter zu steigern und damit eine stärkere Kundenbindung zu erreichen.

Forward-Darlehen zur Anschlussfinanzierung bestehen zum Bilanzstichtag nicht. Es laufen zwei Darlehen, die im Januar 2024 als Forward abgeschlossen wurden.

**Finanzierungs-
maßnahmen**

4.5 Prognosebericht

Für das Jahr 2026 erwartet die Wohnungswirtschaft laut Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e.V. eine leichte Erholung. Zwar soll der Wohnungsbau nur moderat steigen und die prognostizierten Fertigstellungszahlen werden vermutlich zunächst noch zurückgehen, doch die geplanten Investitionen aus dem Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaschutz, die im Haushaltsentwurf von 2025 insgesamt 37 Mrd. Euro und über 55 Mrd. Euro für 2026 vorsehen, lassen perspektivisch ein reales Wachstum von ca. 2,0 % beim Wohnungsbau erhoffen. Den größten Zuwachs soll mit 4,0 % der Wirtschaftsbauerfahren, für den öffentlichen Bau werden ca. 1,5 % prognostiziert. Auch die Zahl der Beschäftigten soll um 933.000 Personen ansteigen, was einem Zuwachs von 1,0 % entspricht.

Eine brancheninterne Umfrage zeigt, dass lediglich 35 % der befragten Unternehmen mit Schwerpunkt Hochbau für 2026 eine bessere Umsatzentwicklung gegenüber dem Vorjahr erwarten. 38 % der Befragten rechnen nicht mit deutlichen Auswirkungen des Bauturbos, jeder Zweite frühestens ab dem Jahr 2027. Positiv zu vermerken ist jedoch, dass jeder Dritte von einer insgesamt besseren Umsatzentwicklung für das Jahr 2026 als für 2025 ausgeht.

Unterjährige Konjunkturstatistiken zeigen laut GdW, dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., dass die Bauinvestitionen im 2. Quartal 2025 im Vergleich zum Vorquartal das dritte Mal in Folge um 0,5 % stiegen. Der Wohnungsbau verzeichnete ein Plus von

0,9 %. Diese Entwicklung wird als Signal gedeutet, dass die Investitionen in Bauten ihren Tiefpunkt durchschritten haben und sich dieser Trend im Jahr 2026 fortsetzt.

Dennoch ist zu verzeichnen, dass zwischen Ziel und Realität, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, eine große Lücke klafft. Hier bleibt es abzuwarten, ob die für das Jahr 2026 prognostizierten 200.000 Wohnungen zum Jahresende tatsächlich fertiggestellt werden konnten.

Der Nachholbedarf, insbesondere an bezahlbarem Wohnraum ist enorm, da in den zurückliegenden 10-15 Jahren zu wenige Wohnungen in Deutschland gebaut wurden. Durchschnittlich waren rund 250.000 pro Jahr, aufgrund der Zuwanderungen wären rund 320.000 neue Wohnungen pro Jahr benötigt worden. In der Summe ergibt sich über die letzten 15 Jahre ein kumuliertes Defizit von gut 1 Mio. Wohnungen

Bei den Modernisierungsmaßnahmen und energetischen Sanierungen bleibt die Lage laut GdW-Umfrage ebenfalls angespannt. Für das Jahr 2026 wird prognostiziert, dass nicht alle geplanten Modernisierungsmaßnahmen vollständig umgesetzt werden können und lediglich im verminderten Umfang stattfinden oder zunächst zurückgestellt werden müssen. Gerade die energetische Sanierung ist jedoch von elementarer Bedeutung, denn langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. So sind die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie seit 2000 um 203 % gestiegen, während die Nettokaltmieten sich bundesweit seitdem lediglich um 41 % erhöhten und damit im gleichen Zeitraum deutlich unterhalb der Inflationsrate von 62 % lagen.

Der auch zukünftig steigende Wohnungsbedarf sowie wachsende Einwohnerzahlen bedürfen daher zusätzlicher unterstützender Maßnahmen der Bundesregierung, denn das Ziel muss es sein, Bau- und Umbaumaßnahmen wieder wirtschaftlich realisieren zu können, um die gesteckten Wohnungsbau- sowie Klimaziele auch zukünftig weiter vorantreiben zu können.

Die Gesellschaft hat ihre Neubautätigkeiten auch im Jahr 2025 weiter vorangetrieben. Die Grundlage bilden bezahlbare Baukosten, günstigere Finanzierungsmöglichkeiten sowie die Generierung von Eigenkapital durch Verkäufe von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Die Gesellschaft wird den Bestand durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auch zukünftig den Marktgegebenheiten und -entwicklungen anpassen. Ein wesentlicher kostenintensiver Schwerpunkt in den nächsten Jahren wird die Umstellung des Wohnungsbestandes auf nicht fossile Energieträger sein.

Als Basis dafür dienen die durchgeführte und stetig fortgeschriebene Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre. Dadurch baut die Gesellschaft ihre gute Position im Wettbewerb langfristig aus, zumal auf sozialverträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Die Geschäftsführung hat für das Geschäftsjahr 2026 einen im Herbst 2025 genehmigten Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 779 T€ unter Berücksichtigung der Erträge aus den geplanten Bestandsveräußerungen erwarten lässt.

Der Planung wurde die Annahme zugrunde gelegt, dass sich die Vermietungssituation und die Kosten ähnlich wie im Vorjahr entwickeln.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2026 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Plan 2026

Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	23.358 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.500 T€
Abschreibungen	4.900 T€
Zinsaufwendungen	3.130 T€
Personalaufwand	3.480 T€

Unna, den 24.03.2026

Martin Kolander

Stefan Heitkemper

Geschäftsführer

Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH



5.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva		31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen		€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		
	Entgeltlich erworbene Lizenzen	53.803,57	68.027,57
II.	Sachanlagen		
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.892.831,46	126.012.564,76
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.027.514,72	26.809.438,72
	Grundstücke ohne Bauten	1.832.775,54	1.841.699,70
	Technische Anlagen und Maschinen	2.387.095,02	736.952,02
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	295.062,59	315.817,10
	Anlagen im Bau	23.167.692,38	10.981.392,22
	Bauvorbereitungskosten	4.815.316,16	179.418.287,87
III.	Finanzanlagen		
	Beteiligungen	12.500,00	12.500,00
	Andere Finanzanlagen	4.160,00	16.660,00
	Anlagevermögen insgesamt	179.488.751,44	171.082.335,97
B. Umlaufvermögen			
I.	Vorräte		
	Unfertige Leistungen	8.038.289,09	8.075.684,69
	Andere Vorräte	33.332,62	34.839,93
	Geleistete Anzahlungen	14.844,69	8.086.466,40
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	Forderungen aus Vermietung	78.035,38	54.859,09
	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	0,00
	Sonstige Vermögensgegenstände	102.627,22	180.662,60
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.142.635,29	4.550.400,01
	Bausparguthaben	1.327.744,56	8.470.379,85
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	124.174,39	114.619,66
Bilanzsumme		196.350.434,68	185.122.364,73

Passiva		31.12.2025	31.12.2024
A. Eigenkapital		€	€
I.	Gezeichnetes Kapital	2.600.000,00	2.600.000,00
II.	Gewinnrücklagen		
	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.300.000,00	1.300.000,00
	Bauerneuerungsrücklage	0,00	0,00
	Andere Gewinnrücklagen	26.378.594,79	23.338.845,52
III.	Jahresüberschuss	3.000.267,13	3.039.749,27
Eigenkapital insgesamt		33.278.861,92	30.278.594,79
B. Rückstellungen			
	Rückstellungen für Pensionen	159.664,00	158.516,00
	Sonstige Rückstellungen	232.395,48	392.059,48
C. Verbindlichkeiten			
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.565.490,71	108.301.006,39
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.746.128,29	35.465.385,38
	Erhaltene Anzahlungen	9.118.782,26	8.737.753,24
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	322.548,26	356.416,85
	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	890.166,23	940.458,19
	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	145.246,38 (87.211,44)	36.776,16 (36.776,16)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		891.151,15	696.537,47
Bilanzsumme		196.350.434,68	185.122.364,73



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

	2025	2024
Umsatzerlöse	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.252.104,89	22.783.121,67
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	160.831,29	117.634,23
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-37.395,60	191.490,70
Andere aktivierte Eigenleistungen	874.638,47	491.993,39
Sonstige betriebliche Erträge	3.404.729,26	5.626.448,84
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.508.461,28	11.538.575,71
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.523.466,48	2.421.973,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	666.680,33 (137.848,53)	629.992,29 (122.925,60)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.595.600,62	4.605.623,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.513.235,48	3.500.523,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	26.169,15	1.984,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.183.391,60	2.619.447,79
davon aus Aufzinsungen Rückstellungen	(3.150,00)	(3.053,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	-1.508,10
Ergebnis nach Steuern	3.690.241,67	3.898.045,77
Sonstige Steuern	689.974,54	858.296,50
Jahresüberschuss	3.000.267,13	3.039.749,27



6.

Anhang

6. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH hat ihren Sitz in Unna und ist in das Handelsregister beim Amtsgericht Hamm (Registernummer HRB 3046) eingetragen.

Für das Geschäftsjahr 2025 erfolgt die Erstellung des Jahresabschlusses nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet. Für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Entsprechend § 265 Abs. 5 HGB wurden in der Gewinn- und Verlustrechnung weitere Zwischensummen eingefügt.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung des Anlagevermögens erfolgt zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen. In die Herstellungskosten der Gebäude werden anteilig zurechenbare Kosten für eigene Architektenleistungen einschließlich angemessener Kosten der allgemeinen Verwaltung einbezogen.

Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibungen erfolgt gemäß folgenden Grundsätzen:

Immaterielle Wirtschaftsgüter	Lineare Abschreibung unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 und 33 %.
Wohnbauten, Garagen, Außenanlagen	Lineare Abschreibung unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes zwischen 1,5 % und 10 %; teilweise wird die degressive Abschreibungsmöglichkeit nach § 7 Abs. 5 EStG mit einem Abschreibungssatz von 1,25 % in Anspruch genommen.
Geschäftsbauten	Lineare Abschreibung unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 2, 3 und 4 %.
Technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Lineare Abschreibung unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes zwischen 5 und 33 %. Volle Abschreibung geringwertiger Anlagegüter im Jahr des Zugangs gem. § 6 Abs. 2 EStG.

Im Jahr 2025 wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 445.638,47 € (2024: 174.693,39 €) im Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ aktiviert.

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 8.038.289,09 € betreffen am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Mieterstrom. Sie sind bilanziert mit den Anschaffungskosten. Den nicht abrechnungsfähigen Leerstandskosten wird durch einen Abschlag Rechnung getragen.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Den Forderungsrisiken trägt eine Wertberichtigung Rechnung.

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben sind zum Nominalwert angesetzt.

Differenzen zwischen Handels- und Steuerbilanz-Ansätzen bestehen bei den in der folgenden Tabelle aufgeführten Bilanzposten.

Bilanzposten	Aktive Differenzen	Passive Differenzen
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	X	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten		X
Grundstücke ohne Bauten	X	
Technische Anlagen und Maschinen		X
Rückstellung für Pensionen	X	

Darüber hinaus besteht eine Rücklage gemäß § 6b EStG in der Steuerbilanz, die zu passiven Differenzen führt.

Ein Ansatz der im Saldo aktiven latenten Steuern erfolgt im Hinblick auf das bestehende Aktivierungswahlrecht nicht.

Rückstellungen werden nach den gesetzlichen Vorschriften gebildet.

Die durch ein versicherungsmathematisches Gutachten belegte Pensionsrückstellung für einen Versorgungsempfänger basiert auf folgenden Grundlagen:

Bewertungsverfahren	Teilwertverfahren (Finanzierung ab Eintritt)
Rechnungszins	2,06 % p.a. – Vorjahr 1,90 % p.a.
Rententrend	2,00 % p.a.
Biometrische Rechnungsgrundlagen	Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253, Abs. 6 HGB beträgt -1.782,00 €.

Mit der Berechnung der versicherungsmathematischen Gutachten zum Stichtag 31.12.2025 wurde die Heubeck AG, Köln, beauftragt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken. Sie sind mit den voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbeträgen bemessen.

Aufwendungsdarlehen werden passiviert. Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zum Erfüllungsbetrag.

Für Leistungen des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2025 wurden folgende Honorare (ohne Umsatzsteuer) erfasst:

Jahresabschlussprüfung 26.800,00 €

C. Nachtragsbericht

Die Folgen des zum 28. Februar 2026 angefangenen Nahost-Kriegs auf Lieferketten und Energiekosten sind noch nicht vollständig absehbar. Von Verzögerungen und Kostensteigerungen ist auszugehen.

Sonstige Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2025 nicht eingetreten.

D. Erläuterungen zur Bilanz

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem folgenden Anlagengitter dargestellt:



Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstell- ungskosten 01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+)/(-)
	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	485.194,09	15.878,64	0,00	0,00
Insgesamt	485.194,09	15.878,64	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	227.985.238,11	203.285,67	-3.824.080,87	65.934,23
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.418.303,86	6.510,06	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1.841.699,70	0,00	-8.924,16	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	2.055.230,94	1.886.530,20	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.205.451,85	70.776,28	-40.860,94	0,00
Anlagen im Bau	10.981.392,22	11.371.136,03	0,00	815.164,13
Bauvorbereitungs-Kosten	4.299.783,88	1.683.125,59	-286.494,95	-881.098,36
Insgesamt	283.787.100,56	15.221.363,83	-4.160.360,92	0,00
Finanzanlagen				
Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	4.160,00	0,00	0,00	0,00
Insgesamt	16.660,00	0,00	0,00	0,00
Insgesamt	284.288.954,65	15.237.242,47	-4.160.360,92	0,00

Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024	Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.2025	Veränderungen i.Z.m. Abgängen /Umbuchungen	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.2025
€	€	€		€	€
53.803,57	68.027,57	417.166,52	0,00	30.102,64	447.269,16
53.803,57	68.027,57	417.166,52	0,00	30.102,64	447.269,16
120.892.831,46	126.012.564,76	101.972.673,35	-1.887.725,59	3.452.597,92	103.537.545,68
26.027.514,72	26.809.438,72	8.608.865,14	0,00	788.434,06	9.397.299,20
1.832.775,54	1.841.699,70	0,00	0,00	0,00	0,00
2.387.095,02	736.952,02	1.318.278,92	0,00	236.387,20	1.554.666,12
295.062,59	315.817,10	889.634,75	-37.408,95	88.078,80	940.304,60
23.167.692,38	10.981.392,22	0,00	0,00	0,00	0,00
4.815.316,16	4.299.783,88	0,00	0,00	0,00	0,00
179.418.287,87	170.997.648,40	112.789.452,16	-1.925.134,54	4.565.497,98	115.429.815,60
12.500,00	12.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.160,00	4.160,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16.660,00	16.660,00	0,00	0,00	0,00	0,00
179.488.751,44	171.082.335,97	113.206.618,68	-1.925.134,54	4.595.600,62	115.877.084,76

Bei den Forderungen aus Vermietung handelt es sich um rückständige Mieten sowie abgerechnete Betriebskosten. Von den Forderungen wurde eine Einzelwertberichtigung von 6.403,35 € und eine Pauschalwertberichtigung von 10.000,00 € abgesetzt.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen aus Steuervorauszahlungen.

Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr, wie auch im Vorjahr.

Das gezeichnete Kapital beträgt unverändert 2.600.000,00 €.

Die Zusammensetzung der Gewinnrücklagen lässt sich dem nachfolgenden Rücklagenspiegel entnehmen:

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Ges.-Versamm- lung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäfts- jahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
Rücklagenspiegel	€	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.300.000,00	0,00	0,00	1.300.000,00
Andere Gewinnrücklagen	23.338.845,52	3.039.749,27	0,00	26.378.594,79

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich um Rückstellungen für noch anfallende Jahresabschlusskosten (32.000,00 €), für Personalaufwand im Rahmen von Jahresabschlussarbeiten (15.000,00 €), für Resturlaubsansprüche (24.371,00 €), für Altersteilzeit (13.819,17 €) und für CO₂ Kosten (5.136,00 €), sowie 142.069,31 € Rückstellungen für Vergleich.

Die Restlaufzeiten und Sicherheiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt	davon Restlaufzeit				davon durch Grundpfandrechte gesichert
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	
	€	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	116.565.490,71 (108.301.006,39)	1.929.486,69 (2.659.089,99)	114.636.004,02 (105.641.916,40)	21.984.556,05 (12.787.849,05)	92.651.447,97 (92.854.067,35)	107.808.209,00 (107.976.006,39)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	34.746.128,29 (35.465.385,38)	3.935.100,99 (7.245.027,09)	30.811.027,30 (28.220.358,29)	3.500.000,00 (3.054.140,60)	27.311.027,30 (25.166.217,69)	9.092.403,00 (11.421.145,00)
Erhaltene Anzahlungen	9.118.782,26 (8.737.753,24)	9.118.782,26 (8.737.753,24)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	322.548,26 (356.416,85)	322.548,26 (356.416,85)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	890.166,23 (940.458,19)	890.166,23 (940.458,19)				
Sonstige Verbindlichkeiten	145.246,38 (36.776,16)	145.246,38 (36.776,16)				
Gesamtbetrag	161.788.362,13 (153.837.796,21)	16.341.330,81 (19.975.521,52)	145.447.031,32 (133.862.274,69)	25.484.556,05 (15.516.989,65)	119.962.475,27 (118.020.285,04)	

() = Vorjahresbeträge

Es bestehen zur Besicherung der Verbindlichkeiten Verpfändungen von Bausparguthaben in Höhe von 1.327.744,56 € (Vorjahr: 1.116.968,93 €).

Ferner werden die entsprechenden Forderungen aus Mieten der folgenden Objekte

- › Erweiterung Kita Stadtteilzentrum Süd, Unna
 - › Kita Sonnenschein, Holzwickede
 - › Kita Döbelner Straße, Unna
 - › Wohnbauten, Unna, Schützenstraße, Vinckestraße, Heinrichstraße
 - › Wohnbauten, Bergkamen, Erich-Ollenhauer-Straße
 - › Wohnbauten, Kamen, Karl-Arnold-Straße, Kalthof
 - › Wohnbauten, Selm, Am Auenpark 1a + 1b
 - › Wohnbauten, Selm, Am Auenpark 72, 74, 93, 95
 - › Kita Bergkamen, Südhang 9
- verpfändet.

Des Weiteren bestehen Sicherungsübereignungen für verschiedene Photovoltaik-Anlagen im Bestand.

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Tilgungsnachlässe öffentlicher Baudarlehen, die über den Mietpreis- und Belegungsbindungszeitraum von 15 bzw. 20 Jahren aufgelöst werden, sowie bereits erhaltene Mieteinnahmen und zu viel gezahlte Abschläge an Versorger.

Seit dem Geschäftsjahr 2014 besteht ein Finanzderivat (Zinsswap), das der Absicherung von Zinsrisiken dient. Die Zinsberechnung erfolgt auf der Basis eines 3-Monats-EURIBOR.

Im Rahmen der Absicherung des Zinsänderungsrisikos wurde eine Bewertungseinheit nach § 254 HGB gebildet, bestehend aus dem variabel verzinslichen Darlehen (Grundgeschäft) und einem Zinsswap (Sicherungsgeschäft). Das Kreditvolumen beträgt 1.800.000,00 € - Nominalvolumen / Saldo per 31.12.2025 1.464.255,00 €, Laufzeit von 01.10.2014 bis 30.09.2034. Der Marktwert der abgesicherten Risiken beträgt zum 31.12.2025 -3.823,73 €. Zur Beurteilung der Wirksamkeit der Sicherungsbeziehungen wird die „Contractual Terms Match“ – Methode angewandt.

Die gegenläufige Wertänderung des Grund- und Sicherungsgeschäfts wird im Jahresabschluss durch Anwendung der „Einfrierungsmethode“ nicht ausgewiesen.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die sonstigen betrieblichen Erträge umfassen:

	€
Erträge aus Anlageverkäufen	1.553.933,22
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	6.015,55
Erträge aus Versicherungsschäden	373.569,52
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	112.264,83
Erträge aus früheren Jahren	15.858,23
Erträge aus Abschlägen für Anlageverkäufe	254.000,00
Fördermittel	444.977,00
Auflösung von Wertberichtigungen und Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	22.186,33
Sonstige Erträge	621.924,58
Gesamt	3.404.729,26

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Betriebskosten	7.807.570,27
Instandhaltungskosten	3.566.912,25
Andere Aufwendungen	617.179,41
Gesamt	11.667.774,51

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

	€
Sächliche Verwaltungskosten	1.206.495,64
Abschreibung und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	153.004,99
Andere Aufwendungen	1.153.734,85
Gesamt	2.513.235,48

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich im Wesentlichen um Grundsteuern des Miethausbesitzes. Aufgrund bestehender Leasingverträge fallen jährlich Aufwendungen von 72.233,93 € an.

Gem. § 285 Nr. 3a HGB bestehen für in der Durchführung befindliche Neubauprojekte nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe der bis zur Fertigstellung noch anfallenden Herstellungskosten von 71.900 T€. Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen von 66.514 T€ vorgesehen.

E. Sonstige Angaben

Aus Mietkautionen bestehen Treuhandverbindlichkeiten/-vermögen von 1.781.160,84 €.

Die Gesellschaft ist mit 4.160,00 €, das sind 26 Anteile, an der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Unna e.G., Unna, beteiligt. Die Haftsumme beträgt 160,00 €. In 2024 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 134,0 T€.

Ebenfalls ist die Gesellschaft mit 12.500,00 €, das sind 50 %, an der ABUS Ausbildungs- Beschäftigungs- und Service-gGmbH, Unna, beteiligt. In 2024 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 4.087,09 €.

Während des Geschäftsjahres waren im Durchschnitt 29 Mitarbeiter*innen in Vollzeit und 15 in Teilzeit beschäftigt. Zusätzlich wurden durchschnittlich 3 Auszubildende bei der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH beschäftigt. Es handelt sich ausschließlich um Angestellte.

Die Aufwendungen zur Pflichtversicherung nach § 63 Absatz 1 VBLS der Zusatzversorgungskasse zur betrieblichen Altersvorsorge im öffentlichen Dienst setzte sich im Jahr 2025 aus der Arbeitgeberumlage in Höhe von 5,49 % sowie dem Arbeitnehmeranteil in Höhe von 1,81 %, somit insgesamt 7,30 % zusammen.

Die Höchstgrenze ist durch die Beitragsbemessungsgrenze gedeckelt und lag im Jahr 2025 bei 20.125,00 €.

Die VBL-pflichtigen Gehälter der UKBS betragen für das Geschäftsjahr 2.164.233,97 €.

Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres bestehen gegenüber Gesellschaftern folgende Forderungen/Verbindlichkeiten:

	2025	2024
Forderungen aus Vermietung	2.472,45 €	13.785,76 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	588,02 €	758,25 €
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	24.139.837,28 €	24.536.400,59 €

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber ehem. Mitgliedern der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen ist mit 159.664,00 € bilanziert. Die Pensionszahlungen betrugen im Geschäftsjahr 15.877,45 €.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2025 37.740,00 € an Gesamtbezügen gewährt.

Geschäftsführer waren im Berichtsjahr:

Matthias Fischer (bis 31.12.2025)

Martin Kolander: Technischer Geschäftsführer (seit 01.11.2025)

Stefan Heitkemper: Kaufmännischer Geschäftsführer (seit 01.01.2026)

Die erfolgsunabhängigen Brutto-Gesamtbezüge betrugen im Geschäftsjahr für Herrn Matthias Fischer 157.372 €, für Herrn Martin Kolander 34.998 €. Die Sachbezüge, bemessen mit dem geldwerten Vorteil (Dienstwagen und Jobrad), betrugen im Geschäftsjahr 41.186,50 €.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhielten im Geschäftsjahr folgende Aufwandsentschädigungen und Sitzungsgelder:

		Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder in €
(Vorsitzender)		
Mario Löh	Landrat Kreis Unna	3.600,00
(Stellvertreter)		
Theodor Rieke	Diplom-Ökonom i. R.	3.000,00
Angelika Chur	Rentnerin	1.920,00
Olaf Lauschner	Dipl.-Agrar-Ingenieur	1.920,00
Anke Schneider	selbstständige Diplom-Designerin	2.100,00

Margarethe Strathoff	Schadensachbearbeiterin, HUK-Coburg Versicherung	1.740,00
Dirk Wigant	Bürgermeister Stadt Unna	1.560,00
Dr. Ronja Kossack	wissenschaftl. Mitarbeiterin Hochschule Hamm-Lippstadt	1.920,00
Bernd Schäfer	Bürgermeister Stadt Bergkamen	2.640,00
Kay Schulte	Diplom-Ing. Architekt	1.920,00
Dr. Uwe Liedtke	Erster Beigeordneter Stadt Kamen	3.000,00
Heinrich Kissing	Geschäftsführer, Fa. GEOK GmbH	1.920,00
Stefan Heitkemper	kaufm. Leiter, Dortmunder U (bis 31.12.2025)	1.920,00
Klaus Böning	Kraftwerker, Fa. RWE Generation SE	2.100,00
Klaus Viertmann	Diplom-Geologe, Fa. uventus GmbH	1.740,00
Michael Feige	Bergmann i. R.	1.920,00
Thomas Bergermann	Energieanlagenelektroniker, Fa. ThyssenKrupp Steel Europe	2.100,00
Beatrix Wieczorek	Dipl.-Ing. Architektin	180,00
Jens Toschläger	Techn. Beigeordneter Stadt Bergkamen	360,00
Prof. Dr. Johannes Hofnagel	Bankkaufmann und promovierter Diplom-Kaufmann, Prof. Betriebswirtschaftslehre FH Dortmund	180,00

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 3.000.267,13 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Unna, den 24.03.2026

Martin Kolander
Stefan Heitkemper

Geschäftsführer

Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH



7.

Bestätigungsvermerk des
Abschlussprüfers

7. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Unna

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Unna, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Unnaer Kreis- Bau- und Siedlungs-Gesellschaft mbH, Unna, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- › entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, 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 bis zum 31. Dezember 2025 und
- › vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung

mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und 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 der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben;
- › ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann;

- › beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt;
- › beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft;
- › führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Koblenz, 24. März 2026

WIKOM AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez.
Brocker
Wirtschaftsprüfer

gez.
Schneider
Wirtschaftsprüfer



8.

Bericht des Aufsichtsrates

8. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat und der Prüfungsausschuss haben die Geschäftsführung regelmäßig überwacht. Diese hat sie mündlich und schriftlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet.

Im Geschäftsjahr 2025 fanden drei Sitzungen des Aufsichtsrates statt, in denen insbesondere der Jahresabschluss 2024, der Geschäftsbericht, der Bericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung, das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm 2025 und die Berichte des Prüfungsausschusses behandelt wurden.

Der Prüfungsausschuss hat sich in mehreren Sitzungen hauptsächlich mit der Wirtschaftlichkeit der durchgeführten Investitionen, der Mietpreisbildung, dem Personal- und Sachaufwand, der formellen Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens, dem Jahresabschluss 2024, dem Geschäftsbericht und dem Bericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung befasst.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2025 wurden von der WIKOMAG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Koblenz, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 24.03.2026 erteilt. Wir stimmen mit diesem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2025 festzustellen und dem Vorschlag der Geschäftsführung zuzustimmen, die Gewinnverwendung wie folgt zu beschließen:

› den Bilanzgewinn in Höhe von 3.000,3 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitenden für die im Geschäftsjahr 2025 geleistete Arbeit.

Unna, den 24.03.2026

Landrat Mario Löhr
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



www.ukbs.de

UKBS
Ihr guter Nachbar

Wir suchen Auszubildende Immobilienkauffrau/-mann m/w/d



Innovativer
Sozialer
Fairer
Cooler
Vielseitiger als gedacht!
Nachhaltiger



Eine Bewerbung an die UKBS? Auf jeden Fall!

Komm mit auf eine spannende Reise in die Welt der Wohnungswirtschaft und werde Teil unseres Teams. Auf Dich warten vielfältige Aufgaben rund um die Verwaltung und Vermietung von Immobilien bis hin zur Betreuung der Mieter*innen unserer Liegenschaften.

Während Deiner Ausbildungszeit lernst Du unsere Abteilungen für Wohnungsmangement, Rechnungswesen, Sozial- und Quartiersmanagement sowie Bauen und Projektmanagement kennen. Entdecke, welche Tätigkeiten Dir besonders viel Freude bereiten und welchen beruflichen Schwerpunkt Du Dir für die Zeit nach Deiner Ausbildung vorstellst.

Das bringst Du mit:

- Interesse an der Immobilienwirtschaft
- Lernbereitschaft und Motivation
- Freude an dienstleistungs- und kundenorientierter Arbeit
- Teamfähigkeit, Offenheit und eine positive Ausstrahlung
- Verantwortungsbewusstsein
- Abitur oder Fachabitur
- MS-Office Kenntnisse
- Führerschein der Klasse B
- sehr gute Deutschkenntnisse in Wort und Schrift

Was wir Dir bieten:

- 3-jährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau / zum Immobilienkaufmann (m/w/d)
- Ausbildungsbeginn zum 01. August eines jeden Jahres
- attraktive Ausbildungsvergütung nach Tarif (TVöD)
- Berufsschulunterricht am Europäischen Bildungszentrum in Bochum (EBZ)
- 30 Urlaubstage
- Gleitende Arbeitszeit (39 Std./Woche)
- wöchentlicher Obstkorb und freie Getränke
- Teilnahme an Firmenevents

Wie geht's weiter?

Deine Bewerbungsunterlagen sollten neben Deinem aussagekräftigen Anschreiben einen tabellarischen Lebenslauf sowie die letzten zwei Schulzeugnisse enthalten.

Du kannst Deine Bewerbung über unser Online-Bewerbungsformular unter www.ukbs.de einreichen oder die Kontaktdaten Deiner Ansprechpartner*innen.

entspannt wohnen bei der
UKBS
Ihr guter Nachbar

entspannt wohnen bei der
UKBS
Ihr guter Nachbar



9.

AdW – Die Kommunalen im Ruhrgebiet

9. AdW – Die Kommunalen im Ruhrgebiet

Vor 17 Jahren gründeten sieben kommunale Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet die Kooperation WIR – Wohnen im Revier. Dieser Zusammenschluss entstand im Zuge der Diskussionen um die Zukunftsaussichten der kommunalen Wohnungsunternehmen.

Im Jahr 2025 erfolgte die Umbenennung von „WIR – Wohnen im Revier“ in „AdW – Die Kommunalen im Revier“. Durch organisatorische und inhaltliche Optimierungen profitieren alle Mitglieder von den Veränderungen, die einen spürbaren Mehrwert schaffen.



Gemeinsam für das Ruhrgebiet

Die mittlerweile 15 Wohnungsunternehmen beschäftigen sich gemeinsam damit, womit sie sich ganz besonders auskennen: Mit der Wohnungswirtschaft im spezifischen Wohnungsmarkt des Ruhrgebiets. Denn alle Mitgliedsunternehmen bekennen sich dazu, das Ruhrgebiet zu einer lebenswerten Metropolregion zu entwickeln und das Leitbild einer nachhaltigen Wohnungswirtschaft zu vertreten.

Durch ein aktives Miteinander sowie den Austausch von Erfahrungen und Vorgehensweisen profitieren sie voneinander und schaffen trotz unterschiedlichster Anforderungen in den Städten und Gemeinden des Ruhrgebiets attraktiven, lebenswerten und zugleich zukunftsorientierten Wohnraum.

Nachhaltig, bedarfsorientiert, bezahlbar

Sich auf die Zusammenarbeit und das „Voneinander Lernen“ verlassen zu können ist für alle Mitglieder von großer Bedeutung. Das gemeinsame Ziel ist es, bedarfsorientierten Wohnraum in nach-

haltiger Bauweise zu bezahlbaren Mietkonditionen anzubieten. Dabei orientieren sich die Unternehmen auch an den Wohnwünschen ihrer Mieter*innen. Denn eine hohe Wohnzufriedenheit hat zur Folge, dass diese gerne und langfristig bei ihrem Vermieter wohnen und ihr Zuhause so pfleglich behandeln, als wäre es ihr Eigentum.

Befragungen zur Mieterzufriedenheit

Um sich in diesen Bereichen stetig zu verbessern, führen die AdW-Unternehmen von Zeit zu Zeit Befragungen zur Mieterzufriedenheit durch. Die UKBS hat bei ihrer letzten Umfrage überdurchschnittlich positive Rückmeldungen seitens ihrer Mieterschaft erhalten - eine Bestätigung für die Aktivitäten und das große Engagement der UKBS in ihren Wohnquartieren. Aber auch Verbesserungsvorschläge und Wünsche seitens der Mieterschaft werden intern geprüft oder auch im Austausch mit den Mitgliedern der AdW diskutiert. Erfahrungen zu teilen und sich gegenseitig zu inspirieren - das verbindet die AdW-Mitglieder, die sich zu ihren Quartieren bekennen und aktive sowie nachhaltige Stadt- und Quartierentwicklung betreiben.

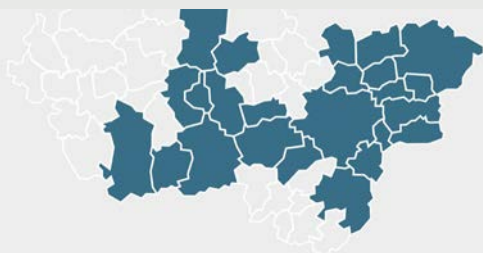
Kontakt:

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft
Patrick Hartmann
Springorumallee 20a
44795 Bochum

AdW – Die Kommunalen im Ruhrgebiet
Tel: +49 234 9447 - 240
E-Mail: patrick.hartmann@inwis.de
Web: www.inwis.de

AdW - Das sind wir:

- › 15 kommunale Wohnungsunternehmen
- › Rund 96.000 Wohnungen
- › Über 900 Mitarbeitende, davon rund 70 Auszubildende
- › Über 270 Mio. Euro jährlich für Modernisierung und Instandhaltung des Bestandes
- › Rund 30% öffentlich geförderter Wohnraum
- › Heimat für 250.000 Menschen im Ruhrgebiet



Gemeinsam stark für das Ruhrgebiet:

- › Allbau AG, Essen
- › DOGEWO21 mbH, Dortmund
- › Dorstener Wohnungsgesellschaft mbH
- › GEBAG, Duisburg
- › ggw: mbH Gelsenkirchen
- › GWG mbH, Gladbeck
- › Gesellschaft für Bauen und Wohnen Bottrop mbH
- › ha.ge.we, Hagen
- › HGB mbH, Hamm
- › HGW mbH, Herne
- › neuma, Marl
- › SGW mbH, Witten
- › SWB mbH, Mülheim an der Ruhr
- › UKBS mbH, Unna
- › VBW GMBH, Bochum



10.

Nachhaltigkeitsbericht

10. CSRD – Berichterstattung nach ESRS - Standard

10.1 Allgemein

Als kommunales Wohnungsunternehmen sehen wir uns in ganz besonderer Verantwortung, unseren Bürger*innen geeigneten und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Doch auch der Schutz von Klima und Umwelt rückt immer mehr in den Fokus, ebenso die soziale sowie wirtschaftliche Verantwortung der Gesellschaft.

Daher hat die Gesellschaft sich dazu entschieden, freiwillig über ihre Aktivitäten zu den drei Themen Umwelt, Soziales und Unternehmensführung Bericht zu erstatten.

Als Orientierung werden die Vorgaben der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) herangezogen. Mit den European Sustainability Reporting Standards (ESRS) wird hierfür ein klarer Rahmen für diese Berichterstattung gegeben.

Ziel ist es, die Transparenz hinsichtlich der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zu erhöhen, um sich stetig weiterzuentwickeln, zu verbessern und die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Ziel ist es, die Transparenz hinsichtlich der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft zu erhöhen, um sich stetig weiterzuentwickeln, zu verbessern und die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

10.2 Stakeholderanalyse

In einer Stakeholderanalyse wurden die für die Gesellschaft aktuell wichtigsten Stakeholder definiert. Das Ergebnis wird wiederkehrend analysiert und aktualisiert:

- › die Gesellschafter
- › der Aufsichtsrat
- › der Kreis Unna mit seinen Städten und Gemeinden
- › die Stadt Hamm
- › Banken und Kreditinstitute
- › Wirtschaftsprüfer*innen
- › Geschäftspartner*innen
- › die Mieter*innen und Mietinteressierten der UKBS
- › die Bürger*innen des Kreises Unna mit seinen Städten und Gemeinden sowie der Stadt Hamm
- › die Mitarbeitenden der UKBS

10.3 Wesentlichkeitsanalyse

Darüber hinaus wurde eine Wesentlichkeitsanalyse erstellt. Hierbei wurden die für die Gesellschaft wesentlichen Geschäftsfelder herausgearbeitet. Dazu wurden alle Prozesse entlang der Wertschöpfungskette betrachtet.

Nach dem Grundsatz der doppelten Wesentlichkeit wurden gemäß der Inside-Out-Perspektive (Impact Materiality) die Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit auf Umwelt und Soziales sowie die sich hieraus möglicherweise ergebenden finanziellen Risiken gemäß der Outside-In-Perspektive (Financial Materiality) analysiert.

Das Ergebnis wird wiederkehrend analysiert und aktualisiert.

Nachfolgend eine Übersicht der von der Gesellschaft als wesentlich eingestuften Themen:

ESRS	Kategorie	Unterkategorie
ESRS E1	Klimawandel	Energie
ESRS E1	Klimawandel	Energie
ESRS E1	Klimawandel	Energie
ESRS E2	Umweltverschmutzung	Belastende Stoffe, Mikroplastik
ESRS E2	Umweltverschmutzung	Luft, Wasser, Boden
ESRS E3	Wasser- und Meeresressourcen	Verbrauch
ESRS E3	Wasser- und Meeresressourcen	Abwasser
ESRS E3	Wasser- und Meeresressourcen	Gewinnung
ESRS E4	Biodiversität und Ökosysteme	Verlust der biologischen Vielfalt
ESRS E4	Biodiversität und Ökosysteme	Bodennutzung, -verdichtung und -versiegelung
ESRS E5	Ressourcenverbrauch und Kreislaufwirtschaft	Abfallwirtschaft
ESRS E5	Ressourcenverbrauch und Kreislaufwirtschaft	Kreislaufwirtschaft
ESRS E5	Ressourcenverbrauch und Kreislaufwirtschaft	Einweg / Mehrweg / Recycling
ESRS E5	Ressourcenverbrauch und Kreislaufwirtschaft	Trennung
ESRS E5	Ressourcenverbrauch und Kreislaufwirtschaft	Digitalisierung
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsschutz, Gesundheit
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsschutz, Gesundheit
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Gleichbehandlung für alle
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsrecht
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Privatsphäre
ESRS S2	Beschäftigte in der Wertschöpfungskette	Arbeitsbedingungen, Arbeitsrecht, Gleichbehandlung für alle, angemessene Bezahlung

Maßnahmen bei der UKBS

Einsatz regenerativer Energien

Energetische Modernisierung und Sanierung

E-Mobilität KFZ und Fahrräder (eigener Fuhrpark, Infrastruktur E-Ladesäulen, E-Car-Sharing-Angebote, Fahrradhäuser)

Kunststoff bei Werbemitteln vermeiden; Investitionen in Kunststoffartikel generell überdenken; Müllreduzierung durch Recycling- und Mehrwegprodukte

Verbrennung fossiler Energieträger reduzieren / vermeiden

Einbau von Wasserzählern, Energiesparbrauseköpfen und Perlatoren unter Berücksichtigung einer erhöhten Gefahr der Legionellenbildung

Nutzung des Abwassers als Wärmequelle

Regenwasser für die Gartenbewässerung sowie WC-Spülungen

Insektenhotels; Blühwiesen; Hochbeete; Nester, Nisthilfen und Rückzugsorte für Mehlschwalben, Mauersegler und Fledermäuse; Winterunterschlupfe aus Laub für Igel, Kleintiere und Insekten durch das Zusammenfegen ohne anschließenden Abtransport

Prüfung, ob befestigte Flächen im Sanierungsfall und Neubau durchlässig hergestellt / entsiegelt werden können

Kontrolle und Vergleich der Abfallmengen in m³ sowie Abfallart; Aufklärung zur Abfalltrennung intensivieren

Geplante Madaster-Registrierung: Plattform zur Wiederverwendung von Baustoffen in einem Baustoffkataster; Fokus auf mit grüner Energie hergestellte Baustoffe erhöhen

Verzicht auf Kunststoffflaschen; Umstellung auf Trinkwassernutzung aus dem Hahn; Recycling von Tonerpatronen; Recycling von Elektroschrott

Verwendung von reinen bzw. trennbaren Baustoffen; Verzicht auf Verbundbaustoffe

Forcierung des papierlosen Büros

Arbeitszeitmodelle Teilzeit, Gleitzeit, mobiles Arbeiten

Moderne und barrierefreie Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Schreibtischen und ergonomischen Bürostühlen; Schallschutz-Installationen; Aufzug und Rampe

Jobrad-Angebot; Fahrradhaus mit kostenloser Lademöglichkeit

Angemietete PKW-Stellplätze für die Mitarbeitenden

Auszeichnung „Pluspunkt Familie“ für Vereinbarkeit von Beruf und Pflege

Weiterbildungen; Seminare; EBZ-Akademie; WIR-Akademie, Klimafabrik GmbH

Teamevents; Betriebsausflüge; Mitarbeitendenvertretung; Tool für Verbesserungsvorschläge und Beschwerden

Regelmäßiges Überdenken sowie ggf. Anpassung der Arbeitszeitprozesse

Betriebsarzt; Impfungen durch AG in der Arbeitszeit; Gesundheitsbeauftragte*r; kostenlose betriebliche Krankenzusatzversicherung für alle Arbeitnehmer*innen mit Zuschüssen beim Zahnersatz sowie Arbeitsbrillen/Kontaktlinsen; mehr Ersthelfer*innen als verpflichtend; Betriebshandbuch Arbeitsschutz im Intranet

Ernährungsschulungen; kostenloser Obst- und Gemüsekorb sowie Getränke

Gleichstellung der Geschlechter in allen Positionen und Abteilungen (m/w/d)

Anlehnung an Tarifvertrag TVÖD-VKA; zusätzliche Betriebsrente durch die Versorgungskasse des Bundes und der Länder (VBL); unbefristete Beschäftigungsverhältnisse

Überwiegend Ein- und Zweiraumbüros; Datenschutzbeauftragte*r

Sofern möglich, werden vorzugsweise regionale Unternehmen beauftragt; angestrebt wird eine Zusammenarbeit bevorzugt mit Unternehmen, die sich sozial, ökologisch und ökonomisch verantwortlich verhalten

ESRS	Kategorie	Unterkategorie
ESRS S3	Betroffene Gemeinschaften	Wirtschaftliche Aspekte
ESRS S3	Betroffene Gemeinschaften	Soziale und kulturelle Aspekte
ESRS S4	Konsument*innen und Endverbraucher*innen	Persönliche Sicherheit und soziale Integration
ESRS S4	Konsument*innen und Endverbraucher*innen	Soziale Integration
ESRS S4	Konsument*innen und Endverbraucher*innen	Informationsbezogene Auswirkungen, soziale Integration
ESRS S4	Konsument*innen und Endverbraucher*innen	Informationsbezogene Auswirkungen, persönliche Sicherheit, soziale Integration
ESRS G1	Unternehmensführung	Unternehmensführung, Geschäftsgebaren, Unternehmenskultur, politisches Engagement, Umgang mit Geschäftspartnern, Zahlungsmodalitäten, Korruption, Bestechung

10.4 ausgewählte Kennzahlen

ESRS E1 – E5 (Environment / Umwelt)

CO₂-Ausstoß der Gesellschaft für das Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr 2023 (Zahlen für das Jahr 2025 noch nicht vorliegend):

Absolute Kennzahlen des Unternehmens	2024 klimabereinigt	2023 klimabereinigt
Zugrundeliegende Berechnung der Emissionen nach nEHS/GEG (für CO ₂ -Abgabe)		
Absolute CO ₂ -Emissionen für Scope 1 & 2	4497,0	4.593,1
Absolute CO ₂ -Emissionen für Scope 1, 2 & 3	5488,0	5.586,1
Relative Kennzahlen des Unternehmens	2024 klimabereinigt	2023 klimabereinigt
CO ₂ -Emissionen für Gesamtfläche (Wohn-, Gewerbe- & Verwaltungsgebäude) (kg CO ₂ e/m ² /a) für Scope 1 & 2	21,5	21,5
CO ₂ -Emissionen für Gesamtfläche (Wohn-, Gewerbe- & Verwaltungsgebäude) (kg CO ₂ e/m ² /a) für Scope 1, 2 & 3	26,2	26,1
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2 & 3) je Mitarbeitendem (t CO ₂ e/VZÄ/a)	171,5	147,0
Energieverbrauch je Mitarbeitendem (MWh/VZÄ/a)	854,3	716,9
Relative Kennzahlen des Wohnungsbestandes	2024 klimabereinigt	2023 klimabereinigt
CO ₂ -Emissionen je Wohnfläche (kg CO ₂ e/m ² /a) für Scope 1 & 2	22,8	23,0
CO ₂ -Emissionen je Wohnfläche (kg CO ₂ e/m ² /a) für Scope 1, 2 & 3	27,8	27,9
CO ₂ -Emissionen je Wohneinheit (t CO ₂ e)	1,5	1,5
Energieverbrauch je Wohnfläche (kWh/m ² /a)	134,4	132,3
Energieverbrauch je Wohneinheit (kWh)	8614,4	8.447,5

Maßnahmen bei der UKBS

ABUS Ausbildungs-, Beschäftigungs- und Service-gGmbH (gemeinsame Tochtergesellschaft mit der Werkstatt im Kreis Unna GmbH)

Projekt "Jedes Kind soll schwimmen lernen"; Spende Hospiz; Sponsoring Padel Arena; Soccer Arena Bandenwerbung; Musikinstrumente-Projekt Gesamtschule Kamen; Mitausrichter des Kreisseniorentages; Präsenz auf dem Seniorentag; Präsenz auf dem Berufs- und Studienorientierungstag Kreis Unna (BSO); Aufräumaktionen und Feste in Stadtteilen und Gemeinden (Herbstfest, Weihnachtsfeiern); Hausaufgabenhilfe in Kamen

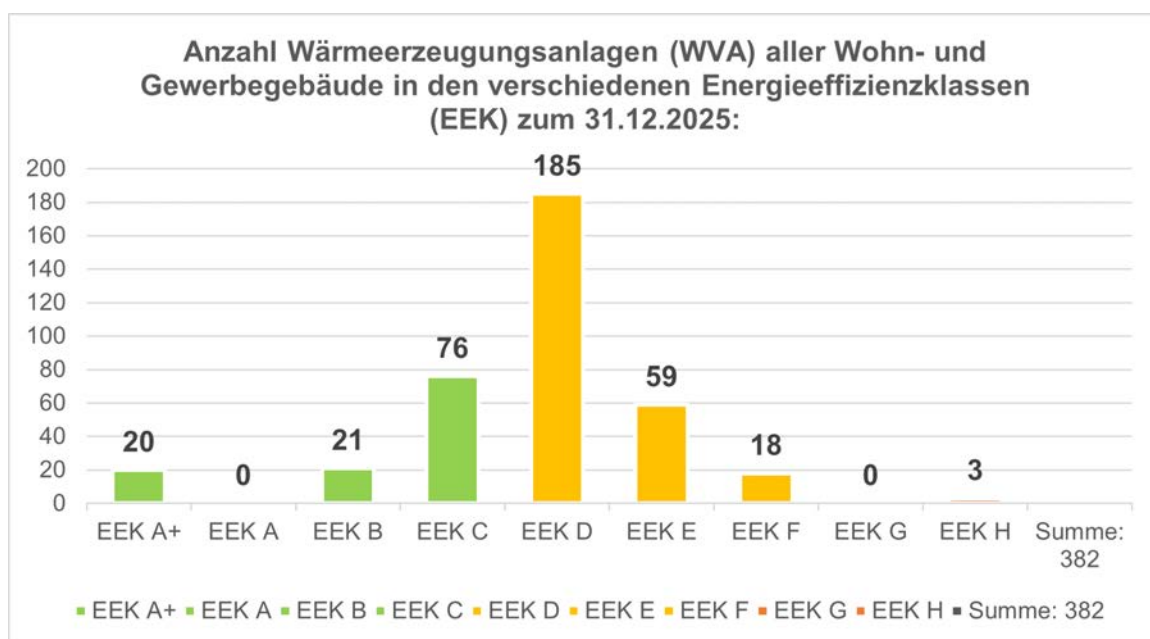
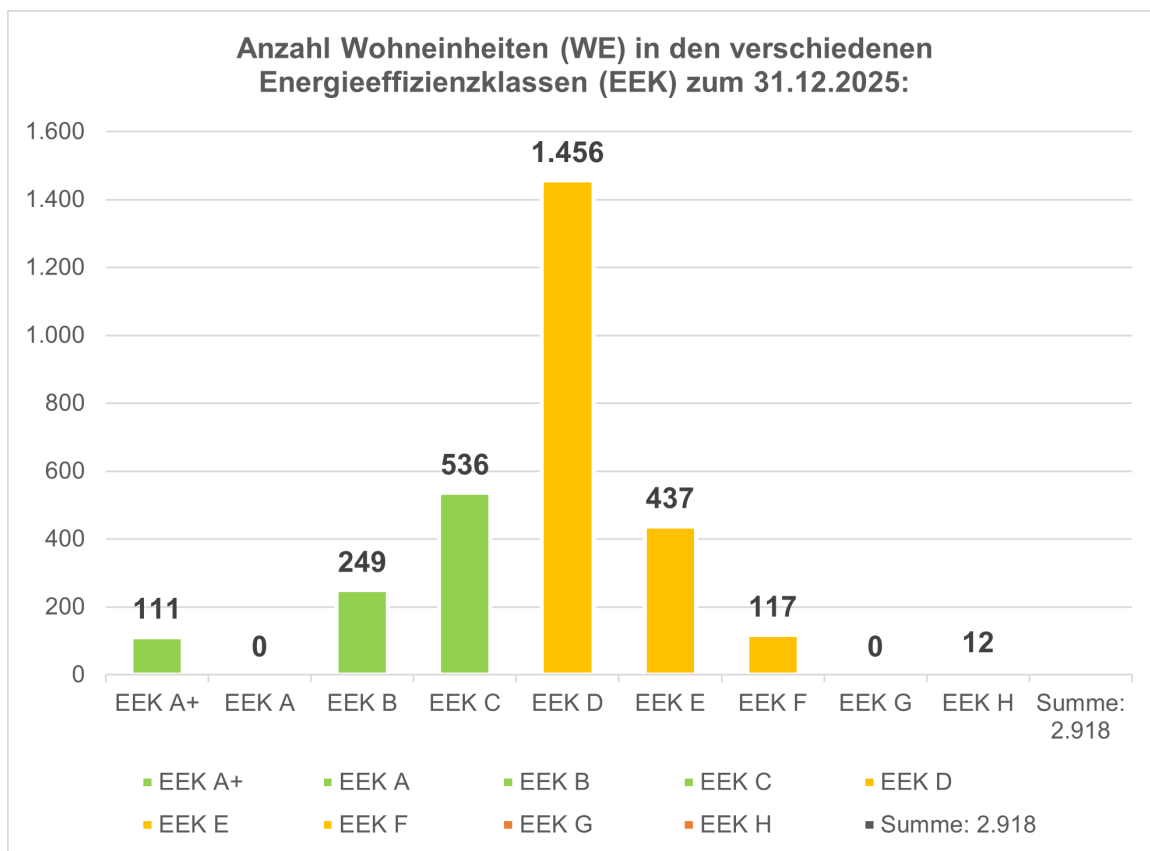
Adäquater und bezahlbarer Wohnraum mit angemessenen Wohnungsgrößen

Unterkünfte und Hilfsangebote für Geflüchtete

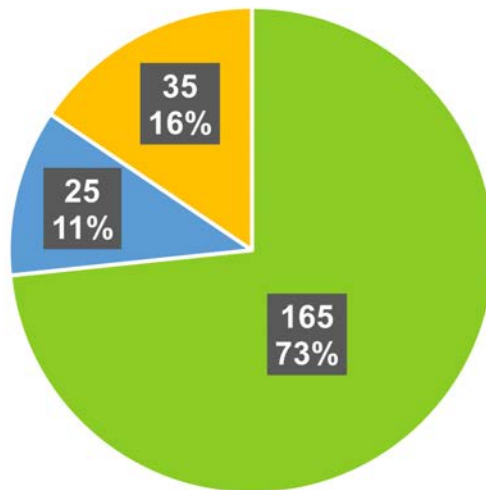
Bau von Kindergärten

Objektpaten und Servicetechniker; Seniorenpaten; Mehrgenerationen-Wohnen; haushaltsnahe Dienstleistungen; Events wie Ausflüge, Mieterfeste, Mieterjubiläen und Ehrungen der Ehrenamtlichen; Infoveranstaltungen; Rollatoren- und Bustraining in Kooperation mit der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH

Unternehmensleitbild; Compliance Vereinbarungen; Vergaberichtlinien; Ausschreibungen; regionale Geschäftspartner; Austausch mit Landtags- und Bundestagsabgeordneten; IKS (Internes Kontroll System); Grieseler GmbH Verkehrssicherung; Wirtschaftsprüfung; EDV-Prüfung; Kontrolle nach dem Vier-Augen-Prinzip; Prüfung der Wirtschaftlichkeit (z.B. Zinskonditionenvergleich, Ausgabenmanagement, Benchmarking)

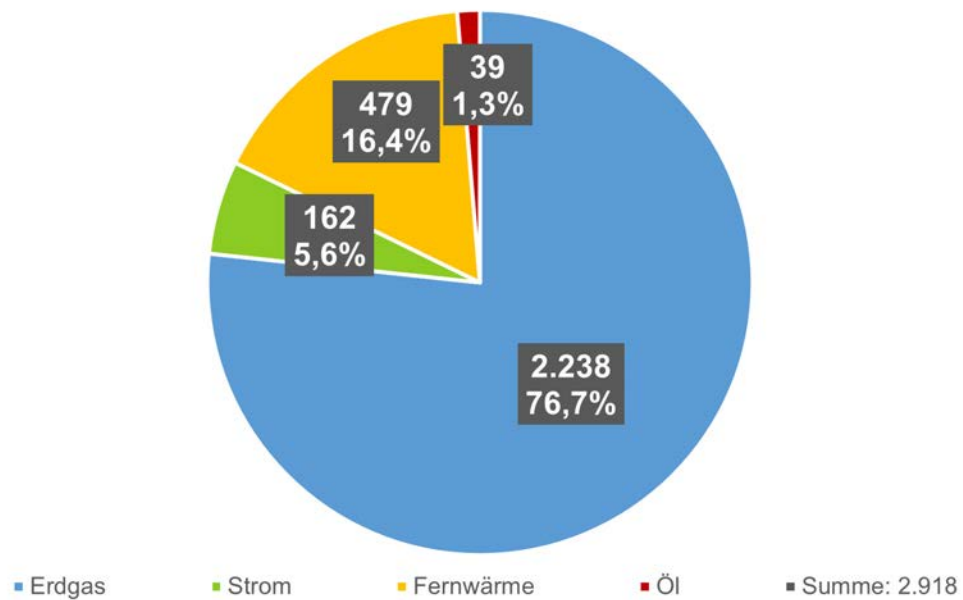


**Anzahl der mit regenerativen Energien versorgten Einheiten
zum 31.12.2025**

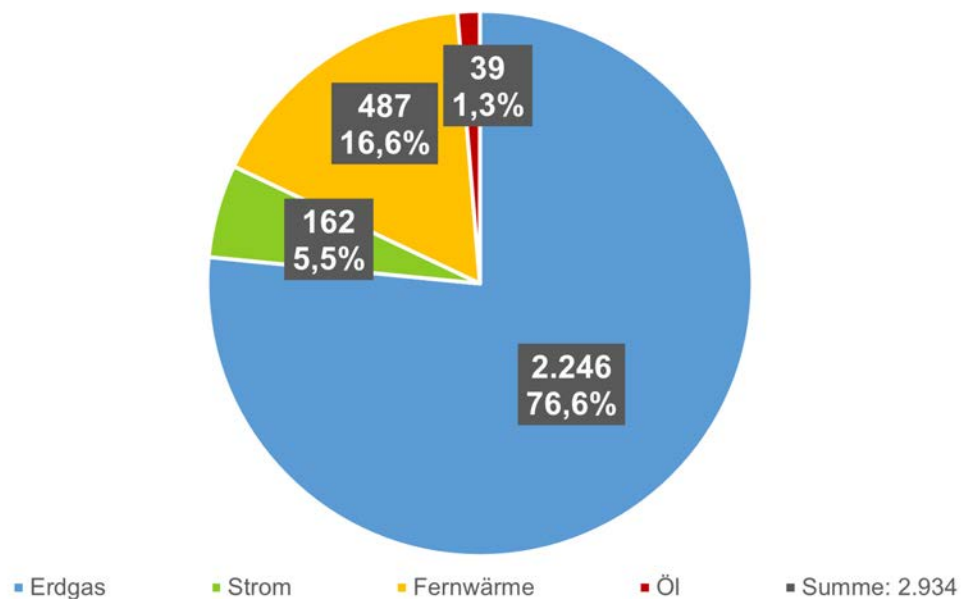


- (Luft-Wasser-) Wärmepumpe, z.T. mit Photovoltaik
- (Luft-Wasser-) Wärmepumpe mit bivalenter Unterstützung
- Photovoltaik (zu 100%)

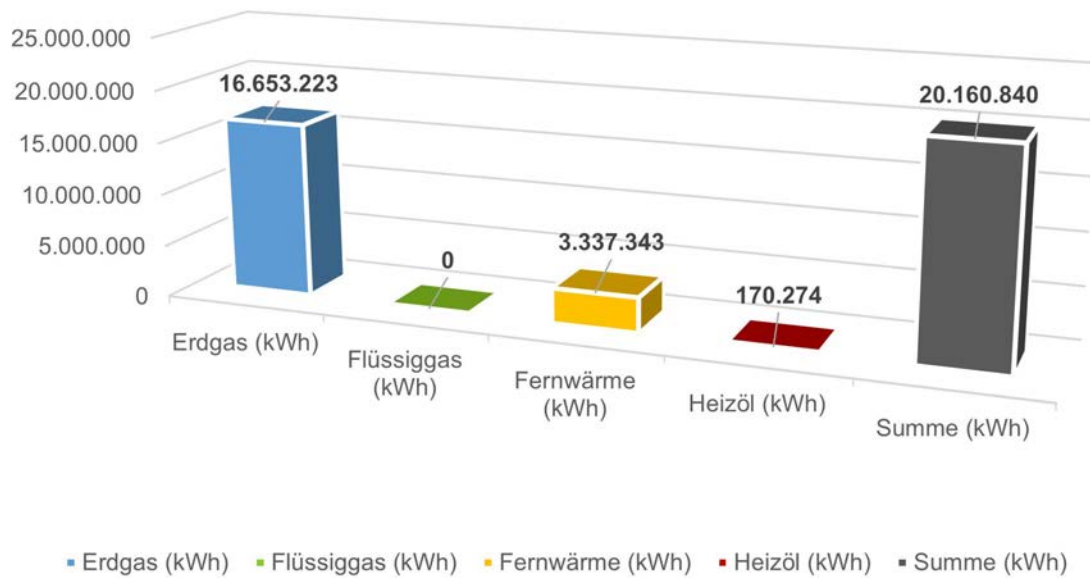
Aufschlüsselung der Energieträger in den Wohneinheiten zum 31.12.2025



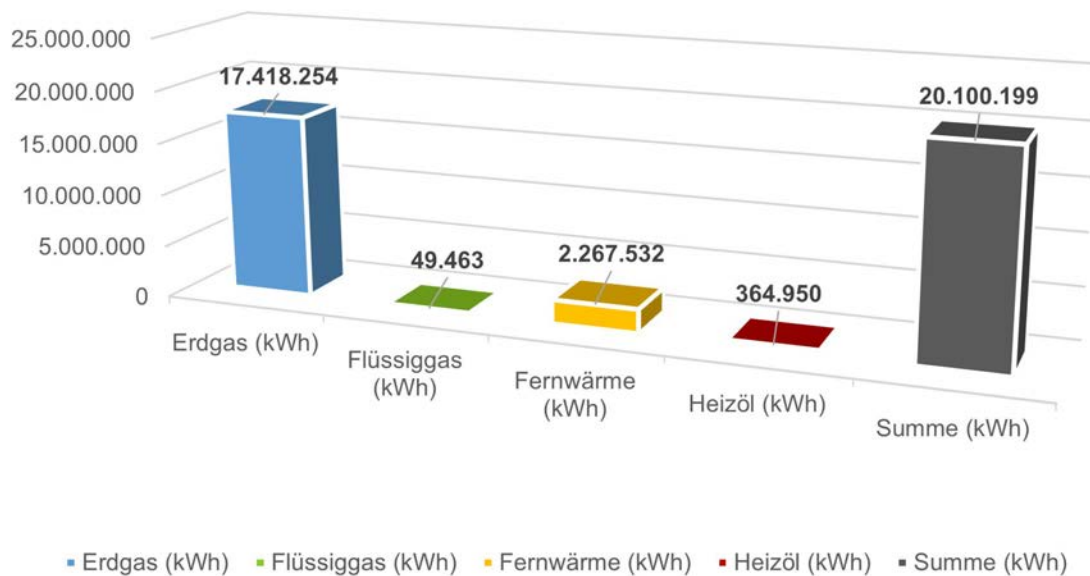
Aufschlüsselung der Energieträger in den Wohneinheiten zum 31.12.2024

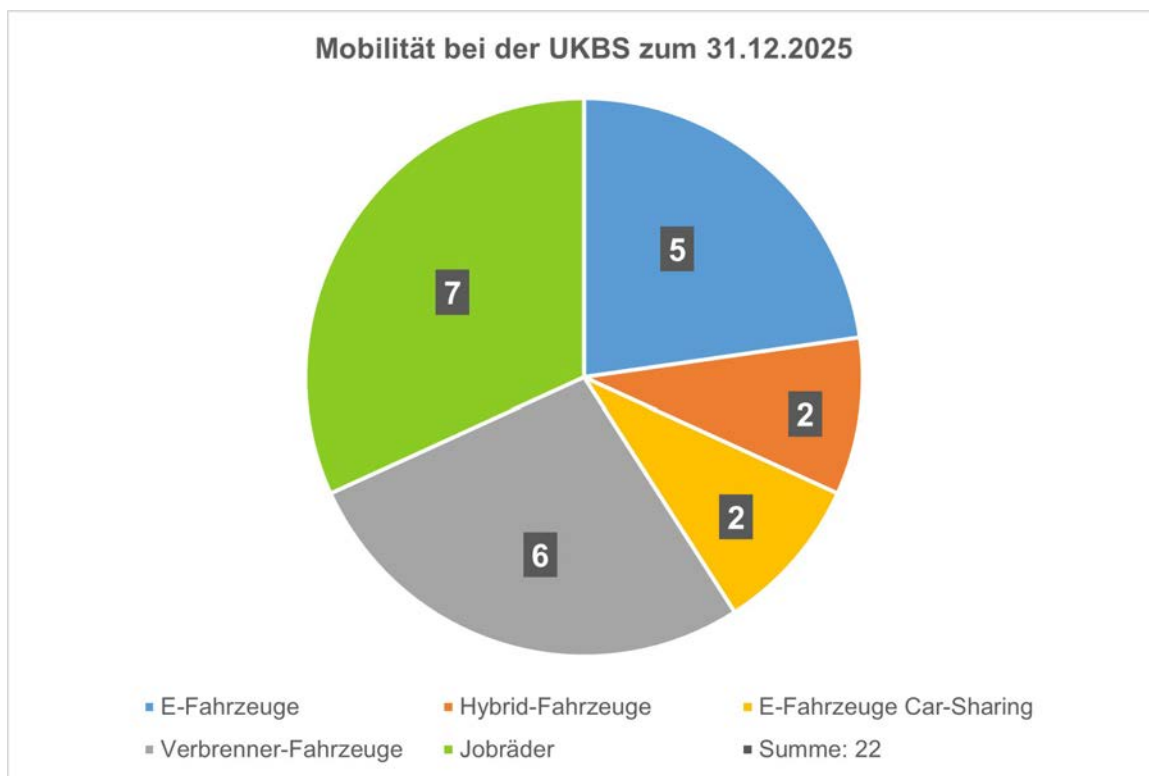


Jahresverbräuche fossiler Brennstoffe zum 31.12.2025
 (Flüssiggas und Heizöl wurden von Liter in kWh umgerechnet.
 1 Liter Flüssiggas $\triangleq$ $\approx$ 7,12 kWh, 1 Liter Heizöl $\triangleq$ $\approx$ 10 kWh)

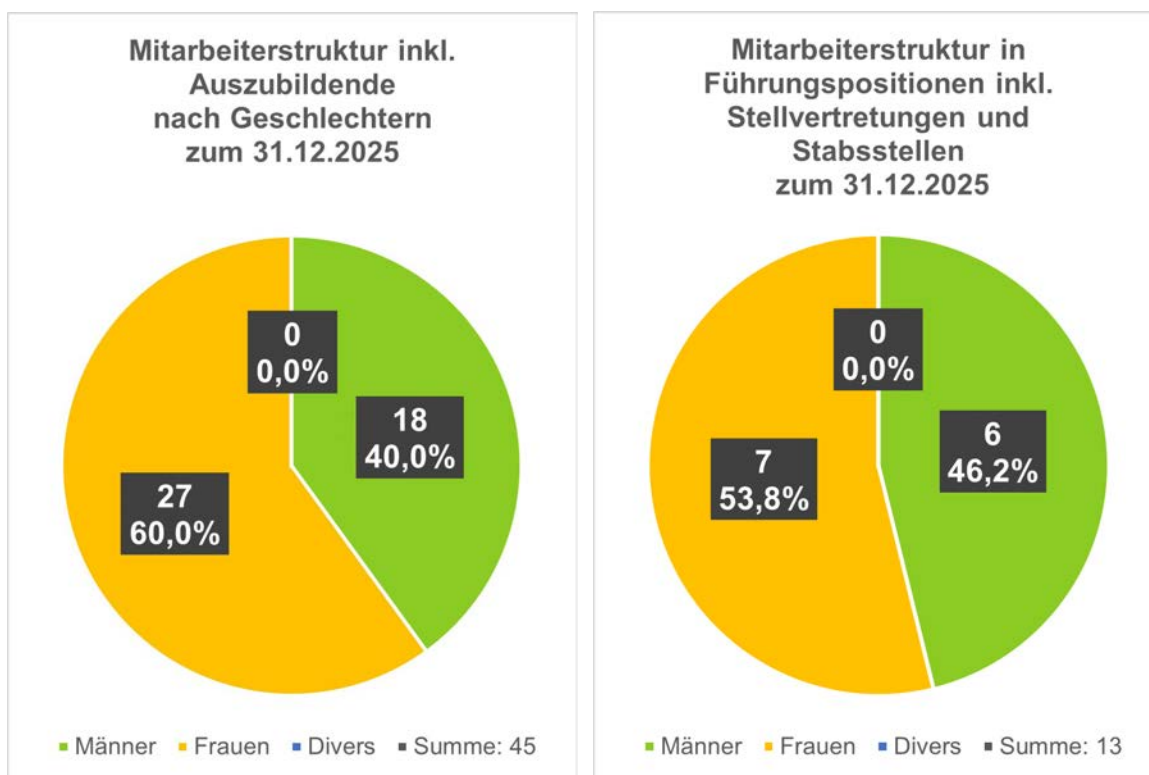


Jahresverbräuche fossiler Brennstoffe zum 31.12.2024
 (Flüssiggas und Heizöl wurden von Liter in kWh umgerechnet.
 1 Liter Flüssiggas $\triangleq$ $\approx$ 7,12 kWh, 1 Liter Heizöl $\triangleq$ $\approx$ 10 kWh)

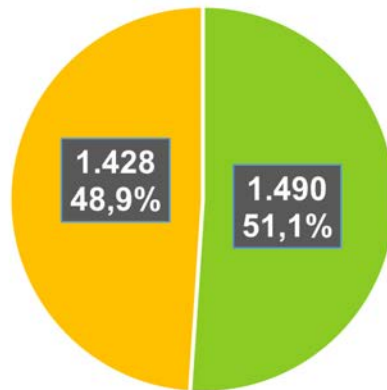




ESRS S1 – S4 (Social / Soziales)

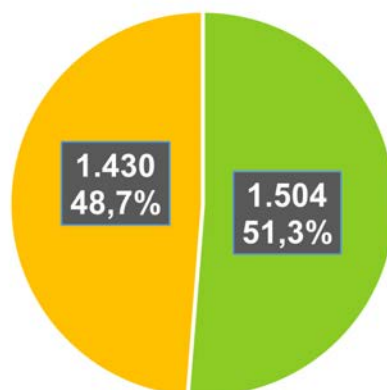


Verhältnis von öffentlich geförderten zu frei finanzierten Wohnungen zum 31.12.2025



■ öffentlich gefördert ■ frei finanziert ■ Summe: 2.918

Verhältnis von öffentlich geförderten zu frei finanzierten Wohnungen zum 31.12.2024



■ öffentlich gefördert ■ frei finanziert ■ Summe: 2.934

ESRS G1 (Governance / Unternehmensführung)

In einem eintägigen Workshop am 25.08.2023 wurde das bestehende Leitbild von der Geschäftsführung und den Mitarbeitenden überarbeitet und weiterentwickelt.

Das UKBS Leitbild

Wir sind der kommunale Garant für eine erfolgreiche und nachhaltige soziale Wohnungspolitik.

Ein starker, kompetenter und verlässlicher Partner im Kreis Unna – das ist unser Selbstverständnis.

Wir bieten ein weitgefächertes Angebot an modernen Wohnkonzepten und den damit verbundenen Services für jede individuelle Lebenslage. Ob für Familien, Singles, junge Paare, Best Ager oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen: unsere zielgruppenspezifischen Wohnformen ermöglichen ein integratives Miteinander im Quartier und schaffen ein adäquates Zuhause in jeder Lebensphase.

Wir orientieren uns an den Bedürfnissen und Interessen unserer Kund*innen und unserer Gesellschafter.

So vielseitig wie die Menschen, die bei uns wohnen, sind auch ihre Ansprüche an ein lebens- und liebenswertes Zuhause. Deshalb sind die Wünsche unserer Mieter*innen für uns der Maßstab, um die Vielfalt unserer Leistungen aktuell und in Zukunft im Sinne der Kundenzufriedenheit auszuweiten.

Das dient auch unserem ökonomischen Grundziel einer dauerhaften Existenzsicherung unserer Gesellschaft im Sinne wirtschaftlicher Nachhaltigkeit.

Wir handeln ökonomisch und ökologisch nachhaltig und verantwortungsvoll.

Soziales Engagement und nachhaltiges Wirtschaften in ökologischer und ökonomischer Hinsicht sind für uns keine Lippenbekenntnisse, sondern echte Messgrößen für den Erfolg unseres Unternehmens. Wir sind fest davon überzeugt, dass nur durch den verantwortungsvollen Umgang mit unserer Umwelt lebenswerter Wohnraum geschaffen und erhalten werden kann. Darum setzen wir auf regenerative Energieträger und ressourcensparende, effizienzsteigernde Technologien. Das gilt ausdrücklich auch für den eigenen Unternehmensalltag.

Wir fördern und fordern uns und unsere Kolleg*innen.

Unsere Mitarbeiter*innen sind unser höchstes Gut und das Fundament unseres Erfolges. Ansprechende Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten und ein innovatives Personalmanagement haben bei uns deshalb höchsten Stellenwert. Dabei nehmen wir Rücksicht auf individuelle Lebensentwürfe und bieten flexible Lösungen zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Wenn Arbeitsprozesse nicht bestmöglich laufen, ist es Aufgabe jedes Einzelnen, an ihrer Verbesserung mitzuwirken.

Wir befürworten ausdrücklich initiatives Verhalten und erörtern kontinuierlich Vorschläge und Ideen zur Optimierung von Arbeitsprozessen. Unsere Gesellschaft fördert ein wertschätzendes Betriebsklima und würdigt das tägliche Engagement und die hohe Motivation unserer Mitarbeiter*innen. Jede*r Einzelne wird als wichtiges Glied in der Prozesskette verstanden, die unser Unternehmen zusammenhält.

Der Umgang mit Kund*innen, Kolleg*innen und Geschäftspartner*innen ist geprägt von Respekt, Vertrauen und Fairness.

Wir gehen kollegial und respektvoll miteinander um und stehen füreinander ein. Den Rahmen für unser gemeinsames Handeln bildet ein Werte- und Compliance-System, dem sich jede*r Einzelne verpflichtet fühlt. Auch bei unseren Geschäftspartner*innen und Kund*innen achten wir auf ein ehrliches und regelkonformes Verhalten.



11.

Gleichstellungsplan

11. Gleichstellungsplan

Einführung

Der Gleichstellungsplan schafft Transparenz und unterstützt die Umsetzung der Gleichberechtigung von Männern und Frauen. Die Grundlage bildet neben dem Grundgesetz das Gleichstellungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen. Hierin verankert ist die Verpflichtung, die Gleichstellung aller Geschlechter zu fördern sowie Arbeitsbedingungen zu schaffen, die der besonderen Bedeutung nachkommen, eine Vereinbarkeit von Familie und Beruf zu ermöglichen. Auch die Kompensation von Nachteilen, die insbesondere Frauen als Folge einer geschlechterspezifischen Arbeitsteilung erfahren sowie eine gerechte Beteiligung der Mitarbeitenden an allen Lohn-, Vergütungs- und Besoldungsgruppen sowie Gremien sind hier verankert.

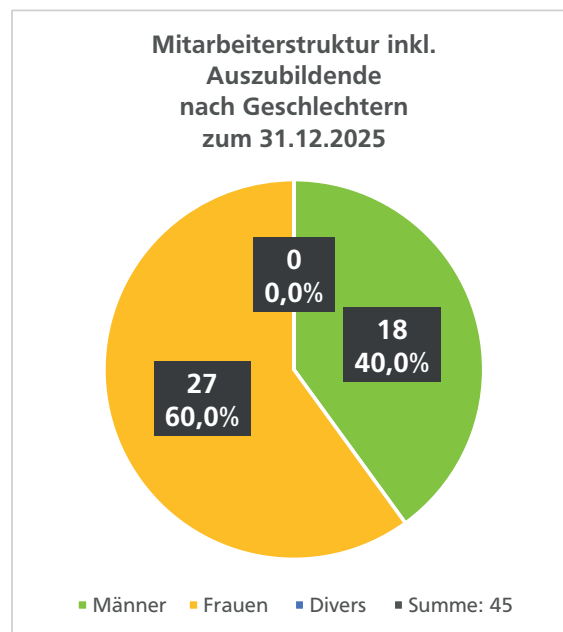
Die Zufriedenheit der Mitarbeitenden am Arbeitsplatz geht einher mit einem familienfreundlichen und flexiblen Arbeitszeitmodell seitens des Arbeitgebers. Das Ziel sollte eine gute Balance zwischen Berufsleben, der sogenannten Erwerbsarbeit auf der einen Seite sowie dem Familienleben mit seiner sogenannten Sorgearbeit auf der anderen Seite sein. Beides sollte nicht isoliert und strikt voneinander als getrennte Lebensbereiche betrachtet werden, sondern vielmehr Möglichkeiten eröffnen, bei maximaler Flexibilität allen anfallenden Herausforderungen gerecht werden zu können.

Sorgearbeit zeichnet sich durch das Sorgen und Kümern um andere Menschen aus und beinhaltet zum Beispiel die Erziehung der eigenen Kinder oder auch die Unterstützung und Pflege von Angehörigen sowie kranken oder älteren Menschen. Diese Tätigkeiten bilden das Fundament unseres gesellschaftlichen Lebens und werden auch heute noch vorwiegend von Frauen ausgeübt. Ein Indikator hierfür ist, dass es zumeist Frauen sind, die nach einer Vollzeitbeschäftigung in ein Teilzeitarbeitsverhältnis wechseln. Männern hingegen ist es oftmals wichtiger, ihre Arbeitszeiten flexibler gestalten zu können statt die Arbeitsstundenzahl zu reduzieren.

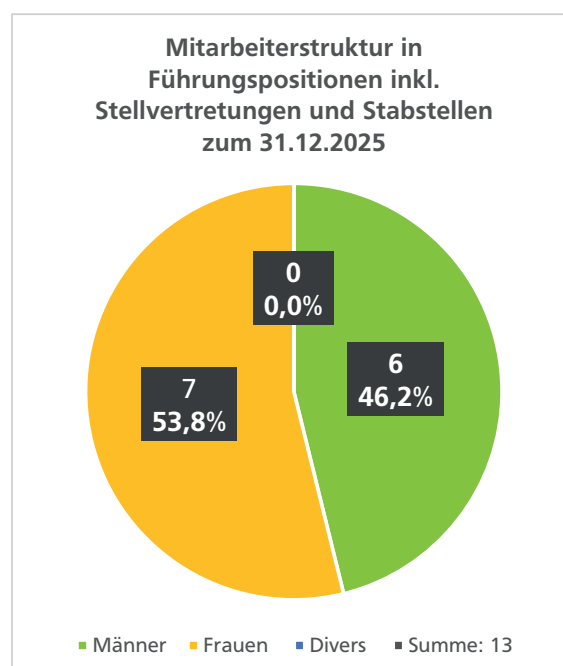
Die UKBS ermöglicht ihren Beschäftigten zur besseren Vereinbarkeit von Familie und Beruf, in Abhängigkeit des Beschäftigungsfeldes, ein hohes Maß an Flexibilität. Dort wo es die Tätigkeit zulässt, werden den Mitarbeitenden flexible Arbeitszeiten, eine Voll- oder Teilzeitbeschäftigung sowie mobiles Arbeiten ermöglicht. Die UKBS möchte für ihre Beschäftigten möglichst gute Rahmenbedingungen schaffen, damit sie den privaten sowie beruflichen Herausforderungen gewachsen sind. Wir arbeiten stetig daran, Abläufe noch effizienter zu gestalten und vorhandene Einschränkungen weiter zu minimieren, denn unser erklärtes Ziel ist es, ein familienfreundliches Unternehmen und ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, der seinen Mitarbeitenden möglichst hohe Flexibilität und gleiche Chancen bietet.

Übersicht

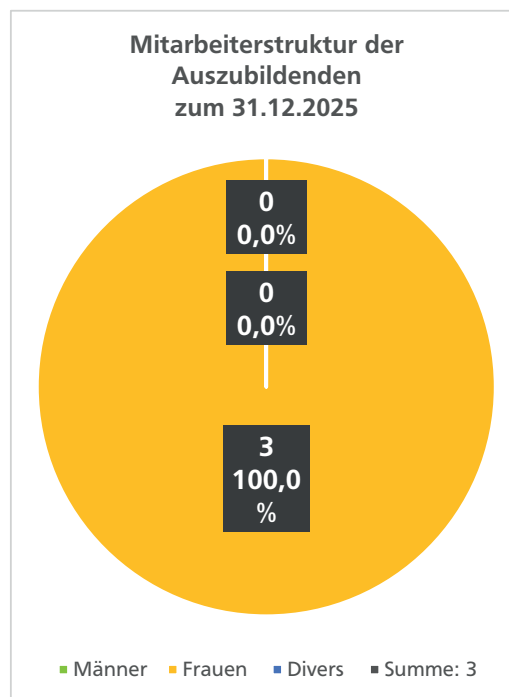
Die Gleichstellung der Geschlechter gehört zu einem unserer zentralen Werte als Arbeitgeber. Zum 31.12.2025 befanden sich 27 Frauen sowie 18 Männer in einem aktiven Beschäftigungsverhältnis, was einem Verhältnis von 60,0% zu 40,0% entspricht.



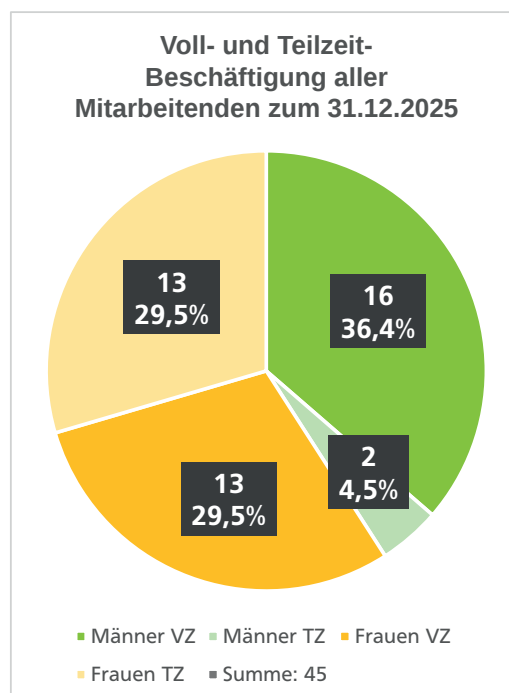
Auf Geschäftsführungsebene, den Führungspositionen und ihren Vertretungen waren sieben Frauen sowie sechs Männer tätig.



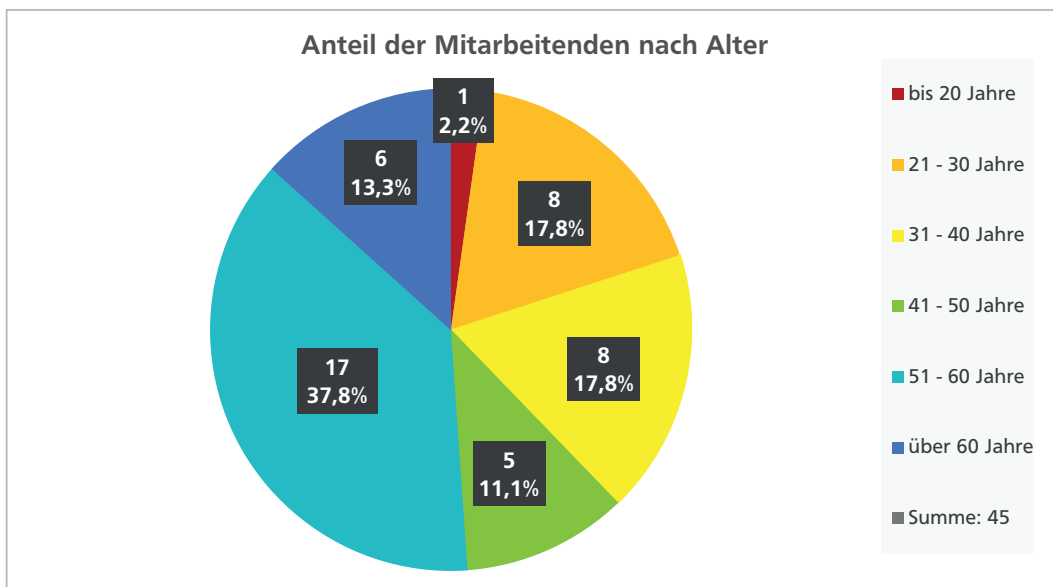
Zum Stichtag 31.12.2024 befanden sich drei Frauen in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau



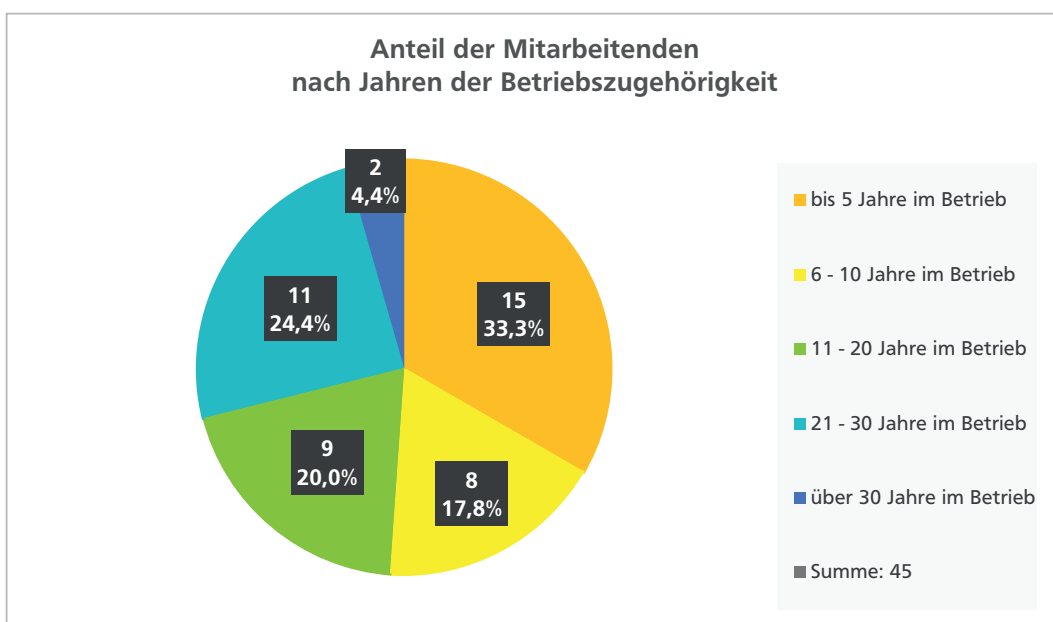
Von den 18 beschäftigten Männern arbeiteten 16 in Vollzeit, zwei in Teilzeit. Von den 27 beschäftigten Frauen waren 13 in Vollzeit tätig und 13 in Teilzeit. Eine Frau befand sich zum Stichtag 31.12.2025 in Elternzeit.



Bei der UKBS sind Personen von 19 bis über 60 Jahren beschäftigt. Wir legen großen Wert auf ein harmonisches Verhältnis von erfahrenen sowie jungen Mitarbeitenden. Die Jüngeren profitieren in der Regel von den Berufserfahrungen ihrer älteren Kolleg*innen. Diese wiederum lassen sich gerne von innovativen Ideen und neuen Ansätzen der jungen Generation begeistern. 17 Mitarbeitende im Alter zwischen 19 und 40 Jahren standen 28 Kolleg*innen von 41 bis über 60 Jahren zum 31.12.2025 gegenüber.



Die Mitarbeiterfluktuation ist äußerst gering. Mehr als die Hälfte der Beschäftigten ist bereits länger als 10 Jahre bei der UKBS tätig, 13 der 45 Kolleg*innen sogar bereits über 20 Jahre.



Die Auswertungen berücksichtigen alle sich zum Ende des Jahres 2025 im aktiven Arbeitsverhältnis befindlichen Personen sowie Mitarbeitende in Elternzeit.

Unnaer Kreis-Bau- und
Siedlungsgesellschaft mbH

Friedrich-Ebert-Straße 32
59425 Unna
Tel: (+49) 2303 28 27-0
Fax: (+49) 2303 28 27-99
Email: info@ukbs.de

