

# Geschäftsbericht 2024

85. Geschäftsjahr (1939-2024)

Unnaer Kreis-Bau- und  
Siedlungsgesellschaft mbH



## Bilderquellen

Foto Seite 10: Philipp Reck, UKBS

Foto Seite 60: GGW Gelsenkirchen

Alle anderen Fotos: Michael Heimsath, UKBS

## Impressum

Herausgeber: UKBS, Unna

Texte & Bilder: UKBS, Unna

Verantwortlich für den Inhalt: UKBS, Unna

Layout & Satz: Kemna Druck Kamen GmbH, Kamen

© UKBS, Unna, im Mai 2025

# Inhalt

1. Vorwort	4
2. Allgemeines	7
3. Organe der Gesellschaft	11
4. Lagebericht der Geschäftsführung	15
4.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen	16
4.2 Darstellung der Lage	21
4.3 Zweckerreichung	23
4.4 Risikobericht	24
4.5 Prognosebericht	27
5. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung	31
6. Anhang	37
7. Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	51
8. Bericht des Aufsichtsrates	57
9. WIR – Wohnen im Revier	61
10. Nachhaltigkeitsbericht	67
10.1 Allgemein	68
10.2 Stakeholderanalyse	69
10.3 Wesentlichkeitsanalyse	69
10.4 ausgewählte Kennzahlen	72
11. Gleichstellungsplan	83

# 1. Vorwort

Liebe Leser\*innen,

die UKBS versteht es als Auftrag, unseren Mieter\*innen ein Zuhause zu bieten, in dem sie sich wohlfühlen. Dabei muss dieses Zuhause zugleich bezahlbar bleiben. Für all das steht die UKBS, denn rund 50 Prozent unseres Wohnungsbestandes besteht aus öffentlich gefördertem Wohnraum. Als kommunales Wohnungsunternehmen stehen wir zugleich für soziale wie auch innovative Wohnungspolitik in der Region. Ob Student\*in oder Senior\*in, Single oder Familie: Für alle Anforderungen halten wir ein individuelles Angebot an geeignetem Wohnraum vor.

Dabei sind die Rahmenbedingungen nicht einfacher geworden: Wir blicken erneut auf ein Jahr voller Unruhen und bedeutender Ereignisse zurück. Der russische Überfall auf die Ukraine belastet auch unsere Gesellschaft genauso, wie der weiterhin schwelende Konflikt im Nahen Osten. Die Lage bleibt weiterhin angespannt. Das gilt genauso für die unklare Lage nach dem Sturz des syrischen Machthabers Baschar al-Assad. Das Land steht vor einem Neuanfang, dessen Ausgang noch lange nicht klar ist.

Nach dem Ausgang der Wahlen in den USA erleben wir eine tiefgreifende Neuausrichtung der transatlantischen Beziehungen, die noch unabsehbare wirtschaftliche Konsequenzen bringen werden.

Nach den vorgezogenen Bundestagswahlen am 23. Februar muss die neue Regierung schnell Klarheit und stabile politische Verhältnisse schaffen.

Das alles wirkt sich enorm auf die Gesamtwirtschaftslage aus und macht auch vor der Wohnungs- und Baubranche nicht Halt. Hinzu kommen weiterhin hohe Bau- und Sanierungskosten sowie der ausgeprägte Fachkräftemangel. Gestiegene Energiepreise und hohe Investitionsvolumen in innovative und klimafreundliche Technologien erfordern große Anstrengungen und stellen die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen.

Trotz dieser widrigen Umstände konnte die UKBS auch im Jahr 2024 mehrere neue Bauprojekte anstoßen. Der symbolische Spatenstich für das größte Projekt fand dabei in Selm statt: Im „Auenpark“ entstehen fünf Wohngebäude mit insgesamt 61 Wohnungen, davon 34 öffentlich gefördert. Ebenfalls in Selm haben wir mit dem Bau der Kita „St. Josef“ begonnen und in Kamen konnten wir das Richtfest der Kita „Flohkiste“ feiern. Auch in die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes wurde weiter investiert.

Die UKBS, Ihr guter Nachbar.

Ihr

Landrat Mario Löhr  
**Vorsitzender des Aufsichtsrats**  
Unnaer Kreis-Bau- und  
Siedlungsgesellschaft mbH

Matthias Fischer  
**Geschäftsführer**  
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 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 %
<b>Zusammen</b>	<b>2.600.000,00€</b>	<b>100,00 %</b>

## 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 Kooperation kommunaler Wohnungsunternehmen im Ruhrgebiet – WIR.



# 3.

## Organe der Gesellschaft

# 3. Organe der Gesellschaft

## 1. Geschäftsführung

### Geschäftsführer

Matthias Fischer

### Prokurist

Martin Kolander

## 2. Aufsichtsrat

### Ordentliche Mitglieder

#### Kreis Unna:

Mario Löhr (Vorsitzender)

Theodor Rieke

Angelika Chur

Olaf Lauschner

Anke Schneider

Margarethe Strathoff

### Stellvertretende Mitglieder

Mike-Sebastian Janke

Bettina Schwab-Losbrodt

Martina Eickhoff

Marco Morten Pufke (bis 05.11.2024)

Vera Volkmann (ab 06.11.2024)

Thomas Möller

Prof. Dr. Johannes Hofnagel

#### Stadt Unna:

Bürgermeister Dirk Wigant

Dr. Ronja Kossack

Markus von der Heide

Beatrix Wieczorek

#### Stadt Bergkamen:

Bürgermeister Bernd Schäfer

Kay Schulte

Jens Toschläger

Susanne Turk

#### Stadt Kamen:

Dr. Uwe Liedtke

Heinrich Kissing

Ingelore Peppmeier

Nadine Pasalk

#### Stadt Hamm:

Stefan Heitkemper

Dr. Arne Elias

#### Stadt Fröndenberg:

Klaus Böning

Ruth Schneider

**Gemeinde Bönen:**

Klaus Viertmann

Petra Baumgart

**Stadt Selm:**

Michael Feige

Michael Zolda

**Gemeinde Holzwickede:**

Thomas Bergermann

Susanne Werbinsky

Der Aufsichtsrat trat zu 4 Sitzungen zusammen. Des Weiteren nahm der Aufsichtsrat an 2 Gesellschafterversammlungen teil.

**Prüfungsausschuss**

Landrat Mario Löhr (Vorsitzender)

Theodor Rieke (stellv. Vorsitzender)

Dr. Uwe Liedtke

Bürgermeister Bernd Schäfer

Dr. Ronja Kossack

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat in 2024 zu verschiedenen Terminen Prüfungen durchgeführt.

### 3. Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafter hielten 2 Gesellschafterversammlungen ab. In der Gesellschafterversammlung am 03.06.2024 wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 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 kam, wie bereits in den Jahren zuvor, auch im Jahr 2024 in einem weiterhin krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Eine kurzfristige Entspannung ist nicht in Sicht, die konjunkturelle Schwäche lastet weiterhin auf der deutschen Wirtschaft.

Hinzu kommt die Ungewissheit, welche Auswirkungen durch die Amtseinführung Donald Trumps in den Vereinigten Staaten von Amerika mit seinen Plänen, vermehrt Zölle und Handelsbeschränkungen einzuführen, zu erwarten sind.

Weiterhin hohe Energiepreise und Produktionskosten tragen ebenso dazu bei, dass die Wettbewerbsfähigkeit zunehmend leidet, wie die rückläufige Innovationskraft.

Zurückhaltung seitens der Industrie, Kurzarbeit oder sogar Entlassungen sind trotz eines anhaltenden Fachkräftemangels die Folge.

Diese Unsicherheiten führen dazu, dass auch der private Konsum trotz gestiegener Reallöhne stagniert. Sorgen um den Arbeitsplatz und die starke Inflation führen zu einem erhöhten Sicherheitsdenken und defensiverem Konsumverhalten.

Ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2024 um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr. Damit sank die Wirtschaftsleistung im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 lediglich 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die Bruttowertschöpfung im verarbeitenden Gewerbe ging im Vergleich zum Vorjahr deutlich um 3,0 % zurück. Vor allem der Maschinenbau sowie die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % sogar noch stärker ab. Hohe Baupreise und Zinsen waren ausschlaggebend, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Produktionsrückgänge waren, trotz eines erwarteten Zuwachses aufgrund der Nachfrage energetischer Sanierungen, beim Ausbaugewerbe zu verzeichnen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte gegenüber 2023 um 1% zulegen und erzielte im Jahr 2024 nominal ca. 386 Milliarden Euro, was einem Anteil von ca. 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche entspricht.

Preisbereinigt gingen die Bauinvestitionen im Jahr 2024 um 3,5% gegenüber dem Vorjahr zurück. Die weiterhin sehr hohen Baukosten, die zwar im Vergleich zum Jahr 2023 leicht rückläufig waren, wirkten sich negativ auf die Investitionstätigkeiten des Baugewerbes aus. Seit dem Jahr 2019 ist ein Anstieg der Baupreise um gut 40% zu verzeichnen. Diese Entwicklung ist hauptsächlich für einen Rückgang im Wohnungsbau um 5%, während bei den gewerblichen Bauinvestitionen ein Rückgang von 2,6% zu verzeichnen war.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1% gestiegen und lag damit über der allgemeinen Preissteigerung in Höhe von 2,2%.

Eine gestiegene Nachfrage an Baustoffen, die Auswirkungen der Corona-Pandemie sowie Lieferschwierigkeiten und Kostenexplosionen bei den Energiepreisen durch den Ukraine-Krieg ließen die Baupreise in den vergangenen fünf Jahren von Ende 2019 bis Ende 2024 um ca. 44% ansteigen – so viel wie seit den 1970er-Jahren nicht mehr.

Auch die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 4.Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8% zu. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen waren Preiserhöhungen von 4,9 % zu verzeichnen, bei Metallbauarbeiten 3,0 %, bei Wärmeverbundsystemen 3,3 % und bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen sogar 6,3 %.

Neben dem Neubau stiegen im 4. Quartal 2024 auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) um 3,6%, Bei den Rohbauarbeiten stiegen die Preise im Jahresvergleich um durchschnittlich 2,0 %, wobei Betonarbeiten mit 1,0 %, Mauerarbeiten mit 1,2 % und Dachdeckerarbeiten mit 3,6 % zu Buche schlagen, während die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 % und Erdarbeiten um 4,5 % gestiegen sind.

Die prognostizierten Preisrückgänge bei den Bauleistungen traten trotz einer geringeren Nachfrage aufgrund rückläufiger Baugenehmigungen seit Anfang 2022 bisher nicht ein. Da die Auswirkungen auf die Wohnungsbauinvestitionen voraussichtlich erst nach ein bis zwei Jahren spürbar werden, ist damit zu rechnen, dass die Baupreise erstmals im Jahr 2025 wieder leicht nachgeben. So wird eine zunehmende Erholung und höhere Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft ab dem Jahr 2026 erwartet. Zudem besteht das Risiko, dass die Investitionspläne der Bundesregierung in der Zukunft einige Auswirkungen auf Baupreise haben könnten.

**Wohnungsmarkt im Kreis Unna**

Für Menschen mit geringerem Einkommen sowie Haushalte, die auf eine barrierearme oder -freie Wohnung angewiesen sind, stellt sich die Lage am Wohnungsmarkt aktuell sowie auch mittelfristig angespannt dar. Für sie steht perspektivisch nicht ausreichend Wohnraum zur Verfügung.

Öffentlich geförderter Wohnraum kann hier Abhilfe schaffen, steht jedoch nach Einschätzung der Kommunen aktuell nicht ausreichend zur Verfügung. Auch die Anzahl öffentlich geförderter Neubauten liegt unter dem tatsächlichen Bedarf.

Laut Kommunalprofil des Kreises Unna vom 23.05.2024 ist zu erwarten, dass sich die Einwohnerzahl im Kreis Unna voraussichtlich bis 2030 um 1,2 % von 392.013 (Stand 01.01.2023) auf 387.476 Einwohner\*innen verringert.

Die Entwicklung der Alterspyramide besagt, dass der Anteil der über 65-jährigen bis 2030 von 94.020 (Stand 01.01.2023) auf 105.279 Einwohner\*innen steigen soll, was einem Anstieg von 12,0 % entspricht.

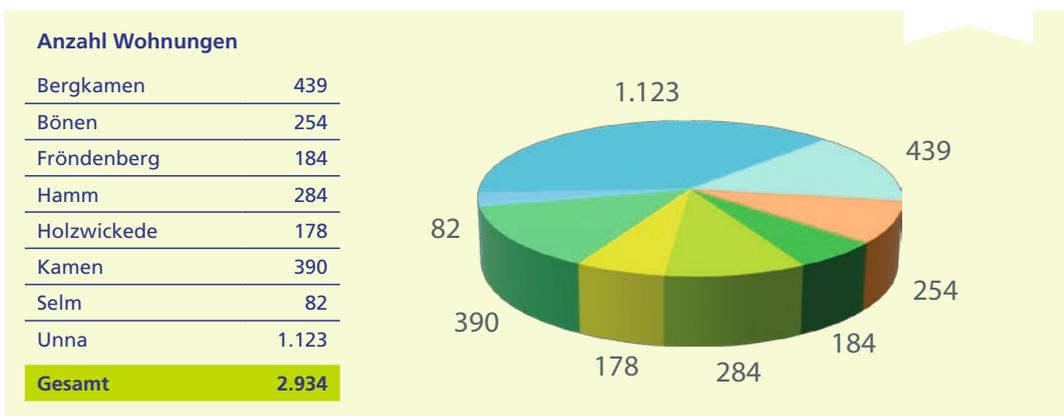
**Wohnungsverwaltung**

Die Vermietungssituation der UKBS hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die UKBS bewirtschaftete den eigenen Hausbesitz, der zum 31.12.2024

2.934	Wohnungen und
54	Büro- und sonstige Einheiten
976	Garagen/Stellplätze

mit einer Wohn-/Nutzfläche von 222.777,11 m<sup>2</sup> umfasst.



Für die Mieter bestand auch 2024 ein angemessenes Preis-/Leistungsverhältnis. Die Mieten lagen in 2024 im Bereich der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Im Berichtsjahr waren 205 Mieterwechsel (2023: 220 Mieterwechsel) zu verzeichnen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,0 % (2023: 7,0 %).

Am Bilanzstichtag lag der Leerstand bei 40 Wohnungen (2023: 62 Wohnungen) mit einer Leerstandsquote in Höhe von 1,4 % (2023: 2,0 %). Der modernisierungs-/abrissbedingte Leerstand davon betrug 13 Wohnungen (2023: 16 Wohnungen).

Die durch vorübergehenden Leerstand entstandenen Kosten betragen 221,1 T€ (2023: 343,0 T€).

Von den Kosten entfallen 12,5 T€ (2023: 36,4 T€) auf modernisierungs-/abrissbedingten Leerstand; die restlichen Kosten sind bedingt durch Mieterwechsel. In den Leerstandskosten sind 76,0 T€ (2023: 115,4 T€) Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungsausfälle waren im Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 122,6 T€ (2023: 145,4 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 Verbesserung unseres Wohnungsbestandes in Qualität und Attraktivität wurde fortgesetzt. Für die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wurden 4.304 T€ (2023: 4.069 T€) ausgegeben. Damit wurden in 2024 in Relation zur Sollmiete rd. 28,4 % (Vorjahr: 28,7 %) verausgabt. Dies sind 19,39 € pro durchschnittliche m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 18,37 € pro durchschnittliche m<sup>2</sup>).

Die Gesellschaft erzielte einen Jahresüberschuss in Höhe von 3.039,3 T€. Dies ist allerdings durch den Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von 4.179 T€ positiv beeinflusst.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 Investitionen in Höhe von rd. 13,8 Mio. € getätigt.

**Investitionen**

### **Bergkamen**

Im 2. Quartal 2024 wurde mit der Errichtung von Kita-Containern in Vorbereitung für die neue Kindertagesstätte „Springmäuse“ in Bergkamen, Am Südhang begonnen.

**Neubautätigkeit**

### Kamen

Im 2. Quartal 2024 wurde mit dem Neubau der Kindertagesstätte „Flohkiste“ in Kamen, Schwes-  
tergang 8a begonnen.

### Selm

Im 3. Quartal 2024 wurde mit dem Neubau der Kindertagesstätte „St. Josef“, Selm, Overbergweg  
24 begonnen.

Im 4. Quartal wurde mit dem Neubau von 5 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 61 Wohnungen,  
davon 34 öffentlich geförderte sowie 27 frei finanzierte Wohnungen begonnen.

### Unna

Im 3. Quartal 2024 wurde die Kindertagesstätte „Kinderoase“ im Kreishaus fertig gestellt.

**Bauvorbereitung** In Bauvorbereitung befinden sich: Neubau von Wohnraum und Kindertagesstätten in Bergkamen,  
Kamen und Unna.

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

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

## Leistungsindikatoren

Kennzahlen	in	2024	2023	2022
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,6	1,7	1,7
Eigenkapitalrentabilität	%	10,0	2,5	3,1
Eigenkapitalquote	%	16,4	16,0	17,2
Fremdkapitalquote	%	83,6	77,2	74,1
Cashflow	T€	2.261	5.036	4.830
Jahresüberschuss	T€	3.039,7	683,3	851,3
Sollmiete	€/m <sup>2</sup> /mtl.	5,68	5,33	5,27
Modernisierung und Instandhaltung	€/m <sup>2</sup>	19,37	18,37	17,47
Erlösschmälerungen Sollmiete	%	0,9	1,6	1,2
Fluktuationsquote	%	7,0	7,0	6,4
<b>Leerstandsquote am Bilanzstichtag</b>	<b>%</b>	<b>1,4</b>	<b>2,0</b>	<b>1,0</b>
- davon mod.-/abrissbed. Leerstand	%	0,5	0,5	0,7

Die CO<sub>2</sub>-Emissionen betragen im Jahr 2024 27,9 kg CO<sub>2</sub> / m<sup>2</sup>.

## 4.2 Darstellung der Lage

Im Geschäftsjahr wird ein Jahresüberschuss von 3.039,7 T€ (2023: 683,3 T€) ausgewiesen. Dieser wurde im Wesentlichen durch Anlageverkäufe in Höhe von 4.179 T€ erzielt.

### Ertragslage

GuV-Analyse	2024 T€	%	2023 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (einschl. Bestandsveränderungen)	22.901	97	20.828	94	2.073
Andere aktivierte Eigenleistungen	191	1	517	2	326
	492	2	857	4	365
<b>Betriebsleistung</b>	<b>23.584</b>	<b>100</b>	<b>22.202</b>	<b>100</b>	<b>1.382</b>
Materialaufwand	-11.539	-49	-10.103	-46	-1.436
Personalaufwand	-3.052	-13	-2.861	-13	-191
Abschreibungen	-4.606	-20	-4.389	-20	-217
Andere betriebliche Aufwendungen	-3.501	-15	-1.624	-7	-1.877
Sonstige Steuern	-858	-4	-774	-3	-84
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>-23.556</b>	<b>-101</b>	<b>-19.751</b>	<b>-89</b>	<b>-3.805</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.654</b>	<b>23</b>	<b>3.044</b>	<b>14</b>	<b>2.610</b>
Finanz- und Beteiligungsergebnis	-2.617	-11	-2.361	-11	-256
Neutrales Ergebnis	0	0	0	0	0
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		-2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.039</b>	<b>12</b>	<b>683</b>	<b>3</b>	<b>2.355</b>

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung basiert im Wesentlichen auf Mieterhöhungen und höhere Nebenkostenumlagen.

Vermögens- und  
Finanzlage

<b>Strukturbilanz</b>	2024 T€	%	2023 T€	%	Veränderung T€
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	68	0,0	91	0,1	-23
Sachanlagen	170.997	92,4	162.690	93,3	8.307
Finanzanlagen	17	0,0	17	0,0	0
	<b>171.082</b>	<b>92,4</b>	<b>162.798</b>	<b>93,4</b>	<b>8.284</b>
<b>Umlaufvermögen</b>					
<i>Langfristig</i>					
Rechnungsabgrenzungsposten	115	1,0	159	0,1	1.266
<i>Kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen und Vorräte	8.130	4,4	7.761	4,5	369
Flüssige Mittel	4.550	2,5	2.289	1,3	2.261
Bausparguthaben	1.117	0,6	906	0,5	211
übrige Aktiva	128	0,1	431	0,2	-303
	<b>13.925</b>	<b>7,6</b>	<b>11.387</b>	<b>6,5</b>	<b>2.538</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>185.122</b>	<b>100,0</b>	<b>174.344</b>	<b>100,0</b>	<b>10.778</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
<i>Langfristig</i>					
Gezeichnetes Kapital	2.600	1,5	2.600	1,5	0
Gewinnrücklagen	24.639	13,3	24.580	14,1	59
Jahresüberschuss	3.039	1,6	683	0,4	2.356
	<b>30.278</b>	<b>16,4</b>	<b>27.863</b>	<b>16,0</b>	<b>2.415</b>
<b>Fremdkapital</b>					
<i>Langfristig</i>					
Pensionsrückstellungen	158	0,1	169	0,1	-11
Verbindlichkeiten (Finanzkredite)	143.766	77,6	134.568	77,2	9.198
Rechnungsabgrenzungsposten	697	0,4	367	0,2	330
	<b>144.621</b>	<b>78,1</b>	<b>135.104</b>	<b>77,5</b>	<b>9.517</b>
<i>Kurzfristig</i>					
Rückstellungen	151	0,1	230	0,1	-79
Erhaltene Anzahlungen	8.738	4,7	8.610	4,9	128
übrige Verbindlichkeiten	1.334	0,7	2.537	1,5	-1.203
	<b>10.223</b>	<b>5,5</b>	<b>11.377</b>	<b>6,5</b>	<b>-1.154</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>185.122</b>	<b>100,0</b>	<b>174.344</b>	<b>100,0</b>	<b>10.778</b>

Die Bilanzsumme beträgt am 31.12.2024 185,1 Mio. € (2023: 174,3 Mio. €).

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 92,4 % (2023: 93,4 %).

Die Eigenkapitalquote beträgt 16,4 % (2023: 16,0 %).

Den langfristigen Vermögenswerten in Höhe von 171,0 Mio. € (2023: 163,0 Mio. €) standen langfristige Deckungsmittel aus Eigen- und Fremdkapital in Höhe von 163,0 Mio. € (2023: 163,0 Mio. €) gegenüber.

Zum Stichtag besteht eine Unterdeckung in Höhe von 8 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 2024 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 2024 entsprochen.

## 4.4 Risiko- und Chancenbericht

**Risiken der künftigen Entwicklung** Neubautätigkeit  
Anhaltend hohe Baukosten sorgen weiterhin für eine angespannte Lage. Dennoch bleiben der Bau, insbesondere von bezahlbarem Wohnraum sowie die Schaffung von Wohnraum für Geflüchtete nicht nur bundesweit, sondern auch im Kreis Unna, eine wichtige Aufgabe. Der Bau weiterer Kindertagesstätten gewährleistet darüber hinaus das benötigte Angebot an ausreichend Kita-Plätzen.

### Auswirkungen des Ukraine-Krieges sowie der Kämpfe zwischen Israel und der Hamas

Der russische Einmarsch in die Ukraine führt weiterhin zu erheblichen Auswirkungen. Auch der Konflikt zwischen der Hamas sowie dem Staat Israel ist noch nicht beigelegt. Die Lage ist weiterhin angespannt. Auch wenn die Nettozuwanderung an Geflüchteten nach Deutschland im Jahr 2024 unter dem Vorjahresvergleich lag, sind nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes ca. 380.000 Personen mehr nach Deutschland gekommen als ins Ausland fortgezogen. Diese Zahlen führen zu einem weiterhin angespannten Wohnungsmarkt.

### 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 eine große Herausforderung dar.

### Zinsen

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich zu 29 % um langfristige, zinsgünstige öffentliche Mittel. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. In den nächsten 3 Jahren müssen rund 20 % 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.

### Liquidität

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

Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten. Diese Möglichkeiten nutzt die Gesellschaft nur in angemessener Weise, da vorrangig das Ziel, Erhalt von bezahlbarem Wohnraum, verfolgt wird.

Die Aufwendungen für die klimaneutrale Sanierung des Wohnungsbestandes entstehen zusätzlich zu den Instandhaltungskosten und müssen daher finanziert werden. Hierfür werden vorrangig öffentliche Mittel, verbunden mit günstigen Zinsen und Tilgungsnachlässen, in Anspruch genommen.

Neubaumaßnahmen bzw. neue Projekte werden vorab auf ihre Wirtschaftlichkeit hin untersucht, ebenso werden die Auswirkungen auf die Gewinn- und Verlustrechnung und auf den Cashflow betrachtet.

Die Liquidität der Gesellschaft wird laufend kontrolliert und mit den Planzahlen abgeglichen, um umgehend und frühzeitig auf negative Entwicklungen reagieren zu können.

#### 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 sozialer Brennpunkte 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 Nachfrageüberhang für – insbesondere günstigen – Wohnraum 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 Weiterentwicklung 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.

Finanzierungsmaßnahmen

## 4.5 Prognosebericht

Für das Jahr 2025 erwartet die Wohnungswirtschaft weiterhin Zurückhaltungen bei den Investitionen von Wohnbauten, wobei es vorsichtige Prognosen gibt, dass sich die Lage zunehmend stabilisieren könnte. Zwar sind die Zinsen zuletzt wieder gesunken, ein deutlicher Aufschwung der Konjunktur ist jedoch noch nicht zu erwarten. So rechnet man in der Wohnungswirtschaft noch mit einem Rückgang der Investitionen in Wohnbauten von 1,1 % bis 1,4 %. Erst für das Folgejahr 2026 wird ein moderater Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 % prognostiziert, dann vor allem im Neubaubereich. Nach ersten Schätzungen dürften im Jahr 2024 die Genehmigungen für ca. 213.000 neue Wohnungen bewilligt worden sein, was einem Rückgang von 18 % gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Auch bei den Fertigstellungszahlen ist dieser Abwärtstrend sichtbar gewesen. Ca. 245.000 neue Wohnungen wurden im Jahr 2024 fertiggestellt, ein Rückgang gegenüber dem Vorjahr von 17 %. Auf Grundlage der Entwicklung wird für das Jahr 2025 ein Rückgang auf ca. 218.000 neue Wohnungen prognostiziert. Dieser Trend wird sich in abgeschwächter Form vermutlich weiter fortsetzen, sodass die Zahl der Fertigstellungen im Jahr 2026 dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen dürfte.

Einer Umfrage des GdW bei seinen Mitgliedern zufolge stehen sozial orientierte Wohnungsbaunternehmen vor besonders großen Herausforderungen, da rund 20 %, ein Anteil von ca. 6.000 Wohneinheiten, im Jahr 2024 nicht realisiert werden konnten. Die Prognosen für das Jahr 2025 lassen sogar eine Verdoppelung auf 12.000 Wohneinheiten, einem Anteil von rund 40 % erwarten, wenn sich die derzeitigen Rahmenbedingungen nicht ändern.

Auch bei den Modernisierungen bleibt die Lage laut GdW-Umfrage angespannt: nur 32 % der im Jahr 2024 geplanten Wohnungsmodernisierungen konnten vollständig realisiert werden. Das entspricht lediglich 75.000 der ursprünglich geplanten 110.000 Modernisierungsmaßnahmen. Für das Jahr 2025 wird befürchtet, dass diese Zahlen weiter sinken und nur ca. 63 % der geplanten 102.000 Modernisierungsmaßnahmen vollständig umgesetzt werden können. 20 % werden vermutlich im verminderten Umfang stattfinden und 16 % der geplanten Maßnahmen werden vermutlich vorerst zurückgestellt.

Um diese Entwicklung zu stoppen, ist die kommende Bundesregierung angehalten, schnellstmöglich ein Maßnahmenpaket für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau auf den Weg zu bringen. Das Ziel muss es sein, Bau- und Umbaumaßnahmen wieder wirtschaftlich realisieren zu können. Nachdem die Gesellschaft ihre Neubautätigkeiten aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit seit dem Herbst 2022 zunächst gestoppt hatte, wurde diese im Laufe des Jahres 2024 gemäß einer zuvor entwickelten Strategie wieder aufgenommen. Die Basis für die Fortsetzung der Neubautätigkeiten 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 2025 einen im Herbst 2024 genehmigten Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 1.806 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 2025 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

### Plan 2025

Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	23.358 T€
Instandhaltungsaufwendungen	3.500 T€
Abschreibungen	4.587 T€
Zinsaufwendungen	4.166 T€
Personalaufwand	3.153 T€

Unna, den 12.03.2025

Matthias Fischer

**Geschäftsführer**

Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH



# 5.

## Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva		31.12.2024	31.12.2023
<b>A. Anlagevermögen</b>		€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen		91.062,57
		68.027,57	
II.	Sachanlagen		
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	126.012.564,76	127.179.415,04
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	26.809.438,72	27.596.111,77
	Grundstücke ohne Bauten	1.841.699,70	4.613.327,33
	Technische Anlagen und Maschinen	736.952,02	851.126,62
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	315.817,10	390.425,10
	Anlagen im Bau	10.981.392,22	849.605,85
	Bauvorbereitungskosten	4.299.783,88	1.210.092,04
III.	Finanzanlagen		
	Beteiligungen	12.500,00	12.500,00
	Andere Finanzanlagen	4.160,00	4.160,00
	<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>171.082.335,97</b>	<b>162.797.826,32</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I.	Vorräte		
	Unfertige Leistungen	8.075.684,69	7.709.559,55
	Andere Vorräte	34.839,93	50.869,24
	Geleistete Anzahlungen	19.148,37	11.468,42
		8.129.672,99	
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	Forderungen aus Vermietung	54.859,09	184.006,30
	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	673,02
	Sonstige Vermögensgegenstände	73.508,08	235.812,26
		128.367,17	
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	4.550.400,01	2.288.754,66
	Bausparguthaben	1.116.968,93	906.288,38
		5.667.368,94	
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		158.988,57
		114.619,66	
<b>Bilanzsumme</b>		<b>185.122.364,73</b>	<b>174.344.246,72</b>

Passiva		31.12.2024	31.12.2023
<b>A. Eigenkapital</b>			
	€	€	€
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		6.153.295,31
Andere Gewinnrücklagen	23.338.845,52	24.638.845,52	17.126.239,25
III. Jahresüberschuss		3.039.749,27	683.310,96
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>30.278.594,79</b>	<b>27.862.845,52</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	158.516,00		169.064,00
Sonstige Rückstellungen	150.920,26	309.436,26	229.650,11
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	108.301.006,39		105.824.748,58
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.465.385,38		30.044.099,29
Erhaltene Anzahlungen	8.737.753,24		8.610.214,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung	356.416,85		483.315,52
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	940.458,19		746.259,63
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	36.776,16 (36.776,16)	153.837.796,21	7.191,92 (5.756,92)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		696.537,47	366.857,69
<b>Bilanzsumme</b>		<b>185.122.364,73</b>	<b>174.344.246,72</b>



## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	2024		2023	
Umsatzerlöse	€	€	€	
a) aus der Hausbewirtschaftung		22.783.121,67		20.654.438,07
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		117.634,23		173.379,75
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		191.490,70		516.630,38
Andere aktivierte Eigenleistungen		491.993,39		856.887,19
Sonstige betriebliche Erträge		5.626.448,84		593.271,90
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.538.575,71		10.103.118,11
<b>Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	2.421.973,39			2.258.403,71
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	629.992,29 (122.925,60)	3.051.965,68		602.397,57 (140.578,35)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.605.623,83		4.388.984,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.500.523,00		1.623.760,29
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.984,85		2.440,59
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.619.447,79		2.363.410,60
davon aus Aufzinsungen Rückstellungen		(3.053,00)		(3.080,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.508,10		-56,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.898.045,77</b>		<b>1.457.028,74</b>
Sonstige Steuern		858.296,50		773.717,78
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>3.039.749,27</b>		<b>683.310,96</b>



# 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 2024 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.

## 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:

<b>Immaterielle Wirtschaftsgüter</b>	Lineare Abschreibung unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 20 und 33 %.
<b>Wohnbauten, Garagen, Außenanlagen</b>	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.
<b>Geschäftsbauten</b>	Lineare Abschreibung unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes von 2, 3 und 4 %.
<b>Technische Anlagen und Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	Lineare Abschreibung unter Zugrundelegung eines Abschreibungssatzes zwischen 5 und 33 %. Volle Abschreibung geringwertiger Anlagegüter im Jahr des Zugangs.

Im Jahr 2024 wurden Fremdkapitalzinsen in Höhe von 174.693,39 € (2023: 182.542,57 €) im Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ aktiviert.

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 8.075.684,69 € 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.

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	1,90 % p.a. – Vorjahr 1,83 % 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 -705,00 €.

Mit der Berechnung der versicherungsmathematischen Gutachten zum Stichtag 31.12.2024 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 2024 wurden folgende Honorare (ohne Umsatzsteuer) erfasst:

Jahresabschlussprüfung 26.250,00 €

Ein Käufer einer Immobilie klagt auf Rückabwicklung des Kaufvertrages (Verkaufspreis: 1.160 T€). Die Chancen des Käufers werden laut anwaltlicher Vertretung unserer Gesellschaft als gering angesehen.

## C. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2024 nicht eingetreten.

## D. Erläuterungen zur Bilanz

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



## Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+)/(-)	Buchwert 31.12.2024
	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	477.982,69	7.211,40	0,00	0,00	68.027,57
Insgesamt	477.982,69	7.211,40	0,00	0,00	68.027,57
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten davon Fremdkapitalzinsen	226.442.137,80	2.659.997,09	-1.111.321,25	-5.575,53	126.012.564,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.416.674,81	1.629,05	0,00	0,00	26.809.438,72
Grundstücke ohne Bauten	4.613.327,33	123,00	-603.520,00	-2.168.230,63	1.841.699,70
Technische Anlagen und Maschinen	2.055.348,54	0,00	-117,60	0,00	736.952,02
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.162.321,62	43.130,23	0,00	0,00	315.817,10
Anlagen im Bau	849.605,85	1.316.834,65	0,00	8.814.951,72	10.981.392,22
Bauvorbereitungskosten	1.210.092,04	9.730.837,40	0,00	-6.641.145,56	4.299.783,88
<b>Insgesamt</b>	<b>271.749.507,99</b>	<b>13.752.551,42</b>	<b>-1.714.958,85</b>	<b>0,00</b>	<b>170.997.648,40</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	12.500,00	0,00	0,00	0,00	12.500,00
Andere Finanzanlagen	4.160,00	0,00	0,00	0,00	4.160,00
Insgesamt	16.660,00	0,00	0,00	0,00	16.660,00
<b>Insgesamt</b>	<b>272.244.150,68</b>	<b>13.759.762,82</b>	<b>1.714.958,85</b>	<b>0,00</b>	<b>171.082.335,97</b>

Buchwert 31.12.2023	Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.2024	Abgänge	Umbuchungen	Abschreibungen Geschäftsjahr (AfA Abgänge)	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.2024
€	€	€	€	€	€
91.062,57	386.920,12	0,00	0,00	30.246,40	417.166,52
91.062,57	386.920,12	0,00	0,00	30.246,40	417.166,52
127.179.415,04	99.262.722,76	-1.111.321,25	-5.575,53	3.555.280,10 (-845.329,51)	101.972.673,35
27.596.111,77	7.820.563,04	0,00	0,00	788.302,10	8.608.865,14
4.613.327,33	0,00	-603.520,00	-2.168.230,63	0,00	0,00
851.126,62	1.204.221,92	-117,60	0,00	114.057,00	1.318.278,92
390.425,10	771.896,52	0,00	0,00	117.738,23	889.634,75
849.605,85	0,00	0,00	8.814.951,72	0,00	0,00
1.210.092,04	0,00	0,00	-6.641.145,56	0,00	0,00
<b>162.690.103,75</b>	<b>109.059.404,24</b>	<b>-1.714.958,85</b>	<b>0,00</b>	<b>4.575.377,43</b>	<b>112.789.452,16</b>
12.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.160,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16.660,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>162.797.826,32</b>	<b>109.446.324,36</b>	<b>-1.714.958,85</b>	<b>0,00</b>	<b>4.605.623,83</b>	<b>113.206.618,68</b>

Bei den Forderungen aus Vermietung handelt es sich um rückständige Mieten sowie abgerechnete Betriebskosten. Von den Forderungen wurde eine Einzelwertberichtigung von 13.318,10 € 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
	€	€	€	€
<b>Rücklagenspiegel</b>				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.300.000,00	0,00	0,00	1.300.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.153.295,31	0,00	0,00	0,00
Andere Gewinnrücklagen	17.126.239,25	6.212.606,27	0,00	23.338.845,52

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich um Rückstellungen für noch anfallende Jahresabschlusskosten (31.000,00 €), für Personalaufwand im Rahmen von Jahresabschlussarbeiten (15.000,00 €), für Resturlaubsansprüche (23.500,00 €) und für Altersteilzeit (76.284,26 €) und für CO<sub>2</sub> Kosten (5.136,00 €).

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	108.301.006,39 (105.824.748,58)	2.659.089,99 (2.800.048,51)	105.641.916,40 (103.024.700,07)	12.787.849,05 (8.187.749,31)	92.854.067,35 (94.836.950,76)	107.976.006,39 (105.824.748,58)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	35.465.385,38 (30.044.099,29)	7.245.027,09 (1.029.081,51)	28.220.358,29 (29.015.017,78)	3.054.140,60 (2.217.545,49)	25.166.217,69 (26.797.472,29)	11.421.145,00 (11.620.994,91)
Erhaltene Anzahlungen	8.737.753,24 (8.610.214,46)	8.737.753,24 (8.610.214,46)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	356.416,85 (483.315,52)	356.416,85 (483.315,52)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	940.458,19 (746.259,63)	940.458,19 (746.259,63)				
Sonstige Verbindlichkeiten	36.776,16 (7.191,92)	36.776,16 (7.191,92)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>153.837.796,21</b> <b>(145.715.829,40)</b>	<b>19.975.521,52</b> <b>(13.676.111,55)</b>	<b>133.862.274,69</b> <b>(132.039.717,85)</b>	<b>15.516.989,65</b> <b>(10.405.294,80)</b>	<b>118.020.285,04</b> <b>(121.634.423,05)</b>	

( ) = Vorjahresbeträge

Es bestehen zur Besicherung der Verbindlichkeiten Verpfändungen von Bausparguthaben in Höhe von 1.116.968,93 € (Vorjahr: 906.288,38 €).

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 31.12.2024 1.502.145,00 €, Laufzeit von 01.10.2014 bis 30.09.2034. Der Marktwert der abgesicherten Risiken beträgt zum 31.12.2024 -51.765,14 €. 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	4.178.890,96
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	14.335,29
Erträge aus Versicherungsschäden	352.148,62
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	155.006,97
Erträge aus früheren Jahren	60.449,58
Erträge aus Gas- und Strompreisbremsen	241.786,38
Erträge aus Abschlägen für Anlageverkäufe	506.000,00
Auflösung von Wertberichtigungen und Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	1.757,72
Sonstige Erträge	116.073,32
<b>Gesamt</b>	<b>5.626.448,84</b>

### Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Betriebskosten	7.860.737,73
Instandhaltungskosten	3.117.855,47
Andere Aufwendungen	559.982,51
<b>Gesamt</b>	<b>11.538.575,71</b>

**Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:**

	€
Sächliche Verwaltungskosten	946.600,84
Abschreibung und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	122.573,23
Andere Aufwendungen	2.431.348,93
<b>Gesamt</b>	<b>3.500.523,00</b>

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich im Wesentlichen um Grundsteuern des Miethausbesitzes. Aufgrund bestehender Leasingverträge fallen jährlich Aufwendungen von 56.851,26 € 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 55.340 T€. Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen von 47.500 T€ vorgesehen.

**E. Sonstige Angaben**

Aus Mietkautionen bestehen Treuhandverbindlichkeiten/-vermögen von 1.678.076,97€.

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 2022 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 108,6 T€.

Ebenfalls ist die Gesellschaft mit 12.500,00 €, das sind 50 %, an der ABUS Ausbildungs- Beschäftigungs- und Service-gGmbH, Unna, beteiligt. In 2023 erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 826,22 €.

Während des Geschäftsjahres waren im Durchschnitt 32 Mitarbeiter in Vollzeit und 8 Mitarbeiter in Teilzeit beschäftigt. Zusätzlich wurden durchschnittlich 3 Auszubildende bei der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH beschäftigt. Es handelt sich ausschließlich um Angestellte.

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

	2024	2023
Forderungen aus Vermietung	13.785,76 €	2.650,96 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	758,25 €	5.499,42 €
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	0,00 €	673,02 €
Verb. gegenüber anderen Kreditgebern	24.536.400,59 €	18.423.104,38 €

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber ehem. Mitgliedern der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen ist mit 158.516,00 € bilanziert. Die Pensionszahlungen betragen im Geschäftsjahr 15.250,07 €.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2024 43.320,00 € an Gesamtbezügen gewährt.

Geschäftsführer war im Berichtsjahr: Matthias Fischer.

Die erfolgsunabhängigen Brutto-Gesamtbezüge einschl. Sachbezüge, bemessen mit dem geldwerten Vorteil (Dienstwagen und Jobrad), betragen im Geschäftsjahr 188.218,41 €.

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr folgende Mitglieder an:

<b>Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder in €</b>		
<b>(Vorsitzender)</b>		
Mario Löhr	Landrat Kreis Unna	4.320,00
<b>(Stellvertreter)</b>		
Theodor Rieke	Diplom-Ökonom i. R.	3.360,00
Angelika Chur	Rentnerin	2.280,00
Olaf Lauschner	Dipl.-Agrar-Ingenieur	2.100,00
Anke Schneider	selbstständige Diplom-Designerin	2.280,00
Margarethe Strathoff	Schadensachbearbeiterin, HUK-Coburg Versicherung	1.740,00
Dirk Wigant	Bürgermeister Stadt Unna	2.100,00
Dr. Ronja Kossack	wissenschaftl. Mitarbeiterin Hochschule Hamm-Lippstadt	2.820,00
Bernd Schäfer	Bürgermeister Stadt Bergkamen	3.180,00
Kay Schulte	Diplom-Ing. Architekt	2.280,00
Dr. Uwe Liedtke	Erster Beigeordneter Stadt Kamen	3.360,00
Heinrich Kissing	Geschäftsführer, Fa. GEOK GmbH	2.280,00
Stefan Heitkemper	kaufm. Leiter, Dortmunder U	2.280,00
Klaus Böning	Kraftwerker, Fa. RWE Generation SE	2.280,00
Klaus Viertmann	Diplom-Geologe, Fa. uventus GmbH	1.920,00

Michael Feige	Bergmann i. R.	2.280,00
Thomas Bergermann	Energieanlagenelektroniker, Fa. ThyssenKrupp Steel Europe	2.280,00
Petra Baumgart	Rentnerin	180,00

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 3.039.749,27 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Unna, den 12.03.2025

Matthias Fischer

**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 Siedlungsgesellschaft mbH, Unna, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH, Unna, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 HG B 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 je doch 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 im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Koblenz, 12. März 2025

gez.

Brocker

**Wirtschaftsprüfer**

gez.

Schneider

**Wirtschaftsprüfer**

WIKOM AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Kreishauskita „Kinderoase“ · Unna · Symbolische Schlüsselübergabe

# 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 2024 fanden Sitzungen des Aufsichtsrates statt, in denen insbesondere der Jahresabschluss 2023, der Geschäftsbericht, der Bericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung, das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm 2024 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 2023, dem Geschäftsbericht und dem Bericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung befasst.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2024 wurden von der WIKOM AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen, Zweigniederlassung Koblenz, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 12.03.2025 erteilt. Wir stimmen mit diesem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2024 festzustellen und dem Vorschlag der Geschäftsführung zuzustimmen, die Gewinnverwendung wie folgt zu beschließen:

› den Bilanzgewinn in Höhe von 3.039,7 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitenden für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete Arbeit.

Unna, den 12.05.2025

Landrat Mario Löhr  
Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Einweihung des Verbindungsweges vom Lutherquartier zur Innenstadt - Selm



# 9.

WIR – Wohnen im Revier

## 9. WIR – Wohnen im Revier

Nachhaltigkeit in der Wohnungswirtschaft - das ist das oberste Ziel der 15 Wohnungsunternehmen, die sich in der WIR-Gruppe zusammengeschlossen haben. Durch ein aktives Miteinander, den Austausch von Erfahrungen und Vorgehensweisen, profitieren die Mitglieder voneinander und schaffen trotz unterschiedlichster Anforderungen in den Städten und Gemeinden des Ruhrgebiets attraktiven, lebenswerten und zugleich zukunftsorientierten sowie nachhaltigen Wohnraum.



### Die WIR-Akademie

Bereits seit 2012 ist es das Ziel der WIR-Akademie, motivierte Mitarbeiter\*innen zu unterstützen und zu fördern. Durch eine Vielzahl von Workshops setzen sie sich mit wohnungswirtschaftlichen Themen auseinander und lernen dabei wichtige "Soft-Skills", die in ihrem Beruf von wichtiger Bedeutung sind. In kleinen Teams werden Projekte erarbeitet, die am Ende von einer Jury bewertet, prämiert und so weit wie möglich umgesetzt werden. Hier kommt es darauf an, zuvor erlernte Präsentations- und Kommunikationstechniken anzuwenden. Die WIR-Akademie gibt nicht nur wichtiges Wissen und Erfahrungen an die Teilnehmer\*innen weiter, sondern unterstützt zugleich den Aufbau eines Netzwerks junger und kompetenter Nachwuchskräfte in unserem Revier.

### Klimapfad der WIR-Akademie FOKUS 2023/24

Von September 2023 bis April 2024 entwickelte die Arbeitsgruppe WIR-Akademie FOKUS 2023/24 einen Klimapfad. Auch die UKBS nahm hieran teil. Dieser Leitfaden dient den Wohnungsunternehmen als wertvolle Orientierung auf dem Weg Richtung Klimaneutralität. Insbesondere die energetische Sanierung des Gebäudebestands steht hierbei im Fokus, da Neubauprojekte bereits durch gesetzliche Auflagen den aktuellen Vorgaben zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung unterliegen.

Die Anforderungen an die Wohnungswirtschaft sind nicht nur durch das Ziel der Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 stark gestiegen. Dem gegenüber steht der enorm hohe Bedarf an bezahlbarem Wohnraum mit angemessener Wohnqualität in einem sozial intakten Umfeld. Insbesondere in den dicht besiedelten Regionen des Ruhrgebietes besteht eine Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage – steigende Mieten sind oftmals die Folge, hohe Investitionen, vorrangig für die energetische Sanierung, sind unumgänglich. Der mit Unterstützung der WIR-Akademie durch seine Mitglieder erarbeitete Klimapfad stellt hier einen wertvollen Leitfaden dar.

### Veranstaltungsreihe „WIR – Ein Arbeitgeber für Alle“

Im Jahr 2024 war die UKBS Gastgeber für die Veranstaltungsreihe „WIR – Ein Arbeitgeber für Alle“ der WIR-Akademie. Neben vielen Auszubildenden der 15 Mitgliedsunternehmen nahmen auch die Auszubildenden der UKBS hieran teil. Von der Kick-Off-Veranstaltung im März bis hin zur Präsenzphase im Juli 2024 wurden in Arbeitsgruppen unter fachkundiger Anleitung der WIR-Akademie Konzepte zu Themen wie „Diversität am Arbeitsplatz“ oder „Potenzial und Chancen der Gewinnung von Mitarbeitenden in Zeiten des Fachkräftemangels“ entwickelt.



Dabei wurden Möglichkeiten und Lösungen erörtert, wie man z.B: Quereinsteiger\*innen, Alleinerziehende oder auch Zugewanderte für eine Tätigkeit im Unternehmen gewinnen und diese nachhaltig besetzen kann. Flexible Arbeitszeitmodelle, Homeoffice-Möglichkeiten, Unterstützung bei der Kinderbetreuung oder Weiterbildungen bei fehlenden bzw. nicht anerkannten Qualifikationen wurden ebenso thematisiert wie ein branchenübergreifender Vergleich, welche Strategien Großunternehmen zur Gewinnung von Mitarbeitenden verfolgen. Darüber hinaus wurden die Teilnehmenden auch in Kompetenzen wie der eigenen Kommunikationsstärke, Präsentation sowie weiteren Soft-Skills geschult.

Bei der Abschlussveranstaltung, zu der die UKBS dann in den Katharinenhof in Unna eingeladen hatte, präsentierten die Auszubildenden den Geschäftsführungen und Vertretungen der 15 Mitgliedsunternehmen ihre Ausführungen.

Großen Dank möchten wir der WIR-Akademie für ihr großes Engagement sowie die fachkundige Unterstützung der Teilnehmenden aussprechen. Ein großes Kompliment gilt zudem allen Auszubildenden für ihre sehr informativen und ideenreichen Ausführungen und Ergebnisse.

# WIR

WOHNEN IM REVIER



Kontakt:

WIR – Wohnen im Revier e.V.

Patrick Hartmann

Springorumallee 20a

44795 Bochum

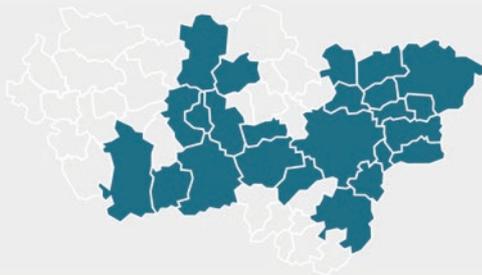
Tel: (+49) 234 9447 - 240

E-Mail: [patrick.hartmann@inwis.de](mailto:patrick.hartmann@inwis.de)

Web: [www.wir-wohnenimrevier.de](http://www.wir-wohnenimrevier.de)

#### WIR sind gut aufgestellt:

- › 15 kommunale Wohnungsunternehmen
- › Rund 95.500 Wohnungen
- › Rund 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und über 70 Auszubildende
- › 170 Mio. Euro investiert in die Erhaltung und Modernisierung des Bestandes



#### WIR sind gemeinsam stark:

- › 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

#### Weitere Informationen zu WIR – Wohnen im Revier:

[www.wir-akademie.de](http://www.wir-akademie.de)

[www.wir-wohnenimrevier.de](http://www.wir-wohnenimrevier.de)



# 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 im Januar 2024 die für die Gesellschaft aktuell wichtigsten Stakeholder definiert und im November 2024 erneut überprüft. 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

Im Januar 2024 wurde zudem eine Wesentlichkeitsanalyse erstellt. Hierbei wurden die für die Gesellschaft wesentlichen Geschäftsfelder herausgearbeitet. Dazu wurden alle Prozesse entlang der Wertschöpfungskette betrachtet. Auch die Wesentlichkeitsanalyse wurde im November 2024 erneut geprüft.

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 eingestuft 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	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; Zuschüsse zu 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)

CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Gesellschaft für das Jahr 2023 (Zahlen für das Jahr 2024 noch nicht vorliegend) im Vergleich zum Vorjahr

Absolute Kennzahlen des Unternehmens	2023 klimabereinigt	2022 klimabereinigt
Zugrundeliegende Berechnung der Emissionen nach nEHS/GEG (für CO <sub>2</sub> -Abgabe)		
Absolute CO <sub>2</sub> -Emissionen für Scope 1 & 2	4.593,1	5.215,7
Absolute CO <sub>2</sub> -Emissionen für Scope 1, 2 & 3	5.586,1	6.331,2
Relative Kennzahlen des Unternehmens	2023 klimabereinigt	2022 klimabereinigt
CO <sub>2</sub> -Emissionen für Gesamtfläche (Wohn-, Gewerbe- & Verwaltungsgebäude) (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /a) für Scope 1 & 2	21,5	24,6
CO <sub>2</sub> -Emissionen für Gesamtfläche (Wohn-, Gewerbe- & Verwaltungsgebäude) (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /a) für Scope 1, 2 & 3	26,1	29,8
CO <sub>2</sub> -Emissionen (Scope 1, 2 & 3) je Mitarbeitendem (t CO <sub>2</sub> e/VZÄ/a)	147,0	191,9
Energieverbrauch je Mitarbeitendem (MWh/VZÄ/a)	716,9	857,4
Relative Kennzahlen des Wohnungsbestandes	2023 klimabereinigt	2022 klimabereinigt
CO <sub>2</sub> -Emissionen je Wohnfläche (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /a) für Scope 1 & 2	23,0	24,3
CO <sub>2</sub> -Emissionen je Wohnfläche (kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> /a) für Scope 1, 2 & 3	27,9	29,6
CO <sub>2</sub> -Emissionen je Wohneinheit (t CO <sub>2</sub> e)	1,5	1,6
Energieverbrauch je Wohnfläche (kWh/m <sup>2</sup> /a)	132,3	134,7
Energieverbrauch je Wohneinheit (kWh)	8.447,5	9.054,1

**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; 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 (derzeitige durchschnittliche Kaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnraum in Höhe von 5,68 €); 1.504 der 2.934 Wohneinheiten sind öffentlich gefördert

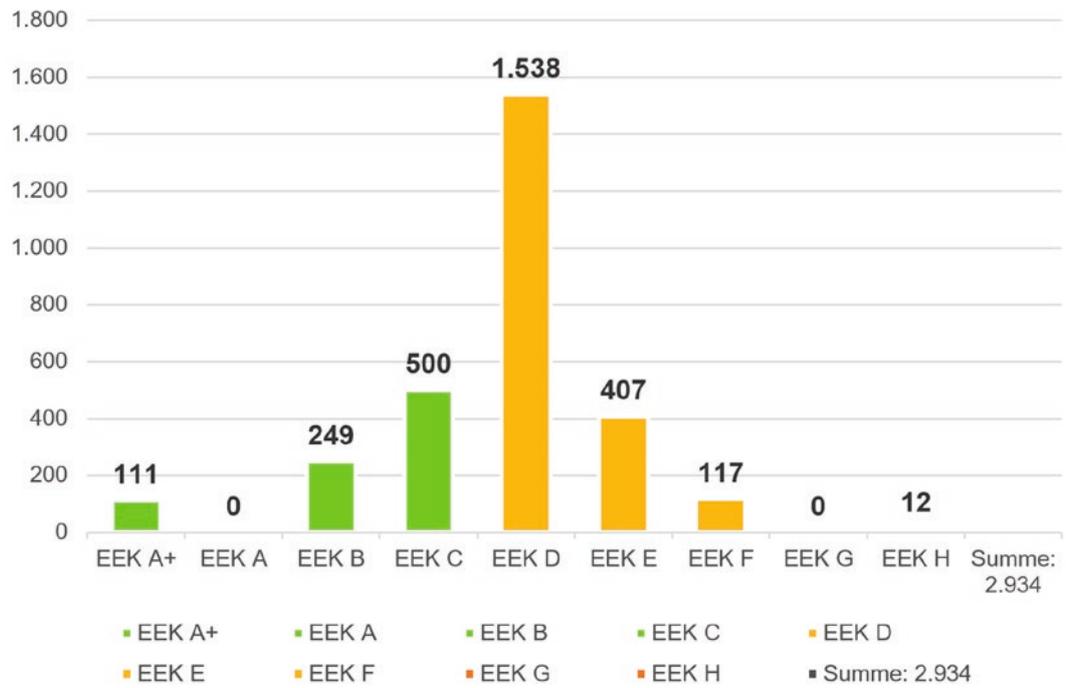
Unterkünfte und Hilfsangebote für Geflüchtete

Bau von Kindergärten

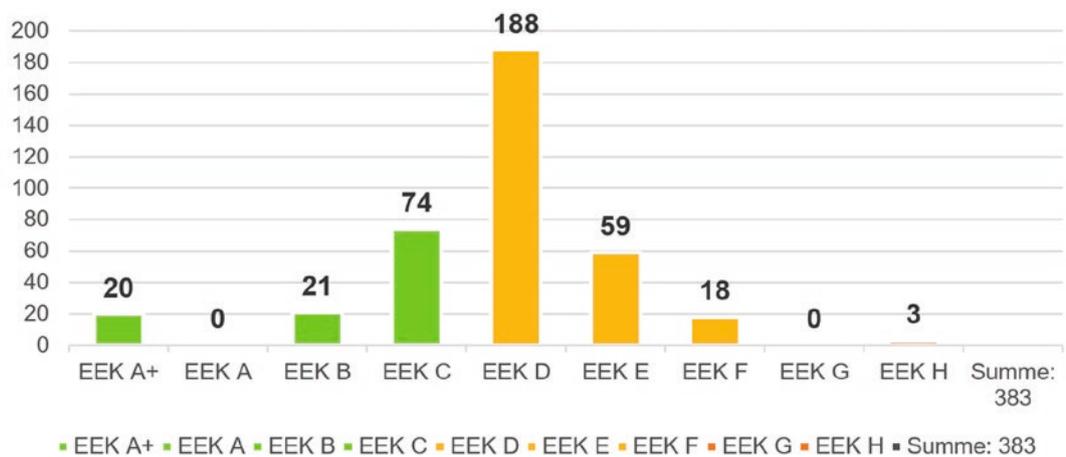
Objektpaten und Servicetechniker; Seniorenpaten; Mehrgenerationen-Wohnen; haushaltsnahe Dienstleistungen; Events wie Ausflüge, Mieterfeste, Mieterjubiläen und Ehrungen der Ehrenamtlichen; Infoveranstaltungen; Rollatoren- und Busstraining in Kooperation mit der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH

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)

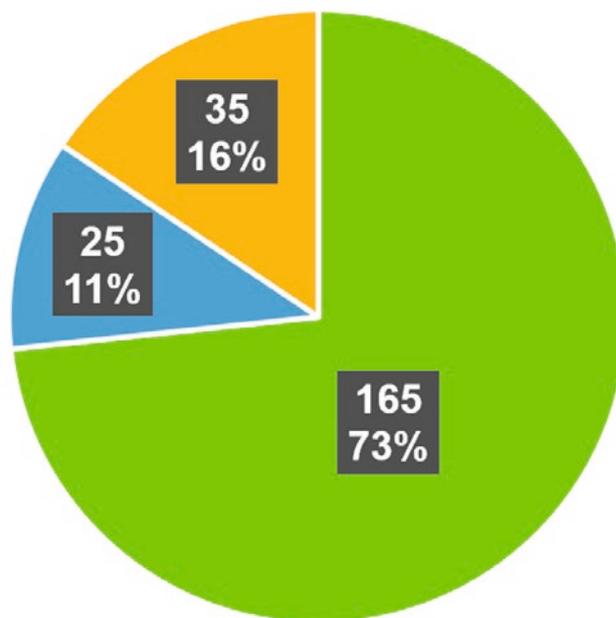
Anzahl Wohneinheiten (WE) in den verschiedenen Energieeffizienzklassen (EEK) zum 31.12.2024



Anzahl Wohngebäude (WG) in den verschiedenen Energieeffizienzklassen (EEK) zum 31.12.2024:

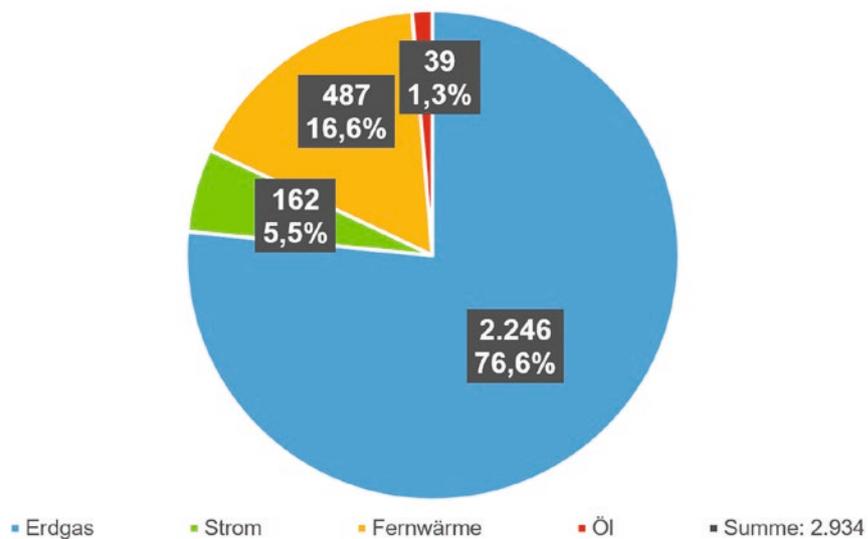


Anzahl der mit regenerativen Energien versorgten Einheiten zum 31.12.2024:

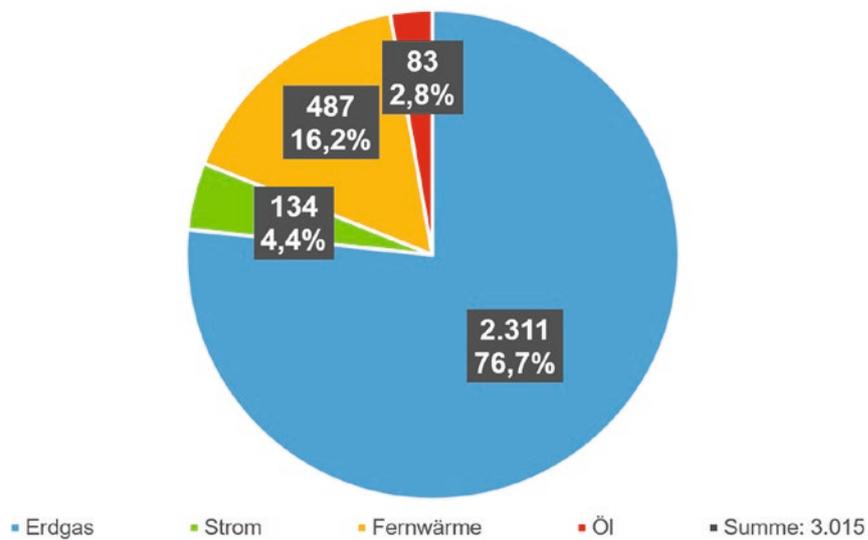


- (Luft-Wasser-) Wärmepumpe, z.T. mit Photovoltaik
- (Luft-Wasser-) Wärmepumpe mit bivalenter Unterstützung
- Photovoltaik (zu 100%)

Aufschlüsselung der Energieträger in den Wohneinheiten zum 31.12.2024:

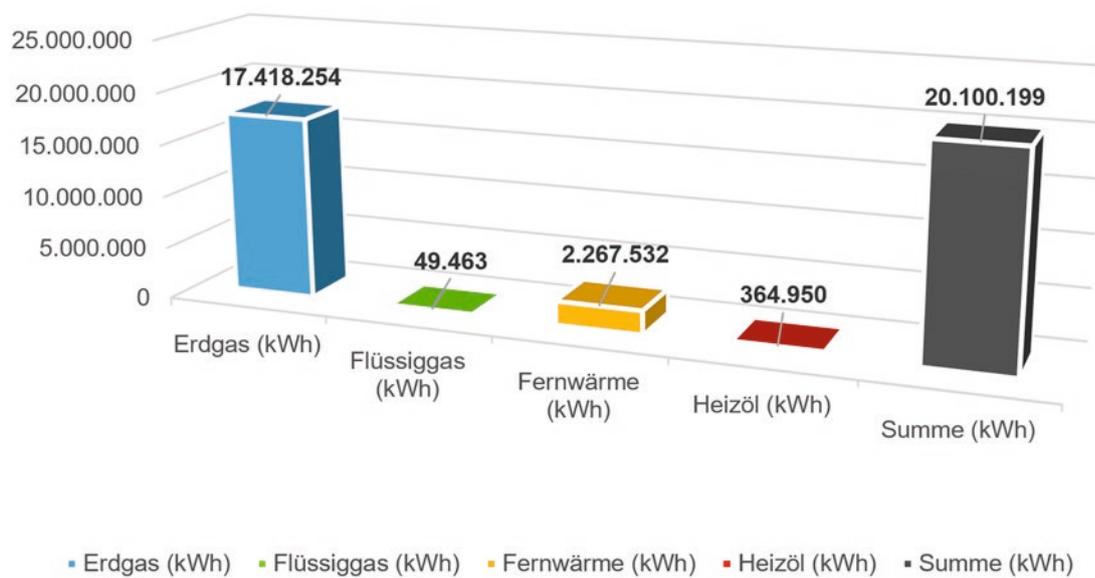


Aufschlüsselung der Energieträger in den Wohneinheiten zum 31.12.2023:



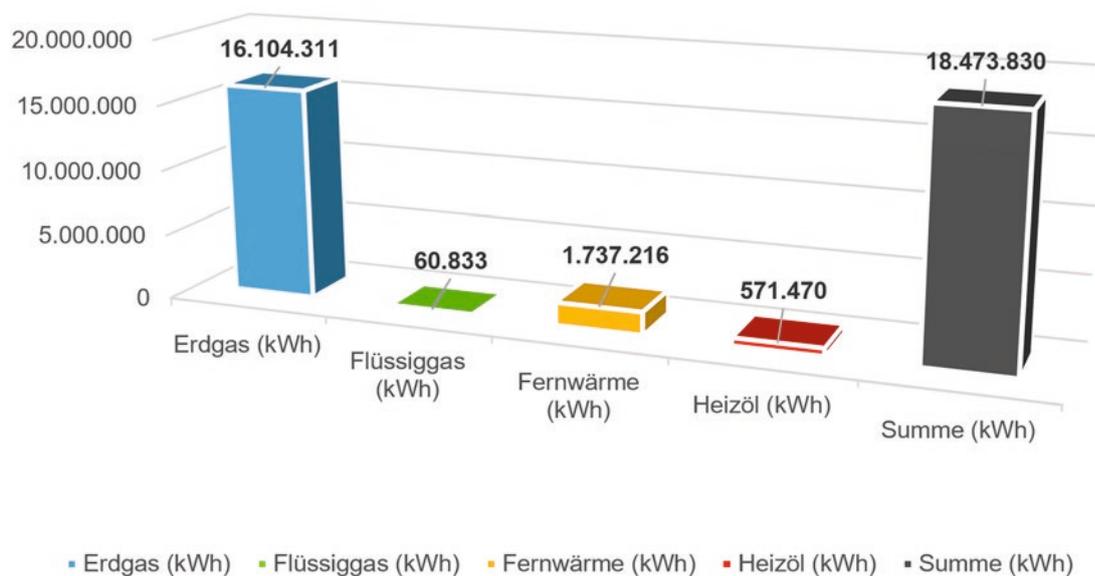
Jahresverbräuche fossiler Brennstoffe im Bestand zum 31.12.2024:

**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)

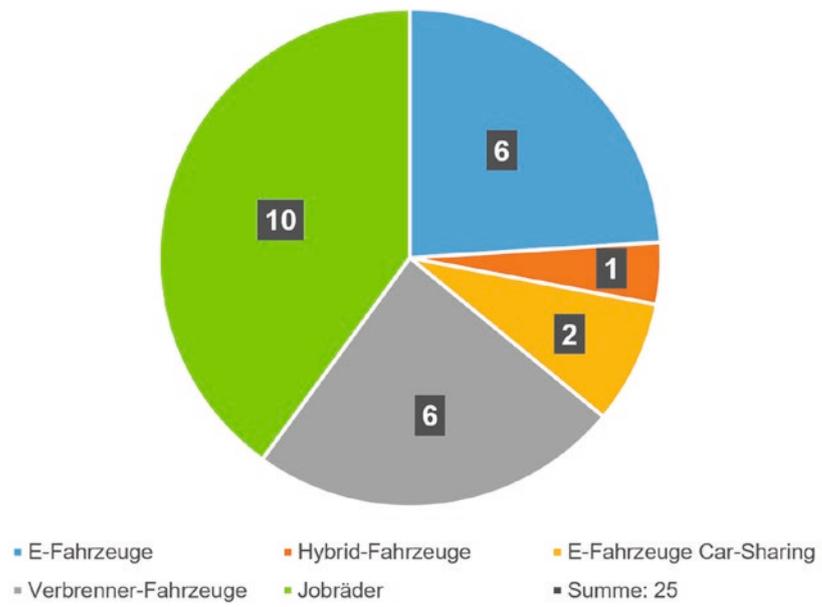


Jahresverbräuche fossiler Brennstoffe im Bestand zum 31.12.2023:

**Jahresverbräuche fossiler Brennstoffe zum 31.12.2023**  
 (Flüssiggas und Heizöl wurden von Liter in kWh umgerechnet.  
 1 Liter Flüssiggas  $\triangleq \approx 7,12$  kWh, 1 Liter Heizöl  $\triangleq \approx 10$  kWh)



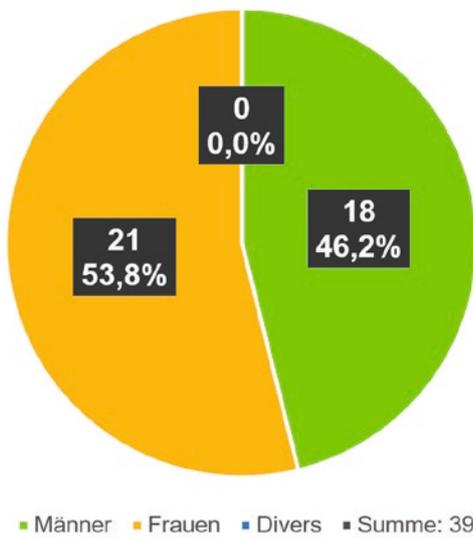
Mobilität bei der UKBS zum 31.12.2024:



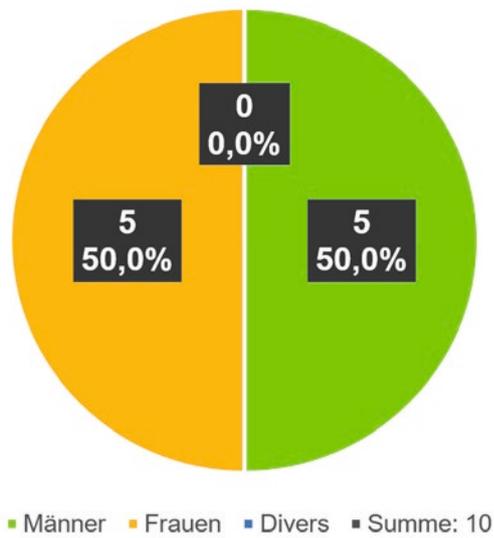
### ESRS S1 – S4 (Social / Soziales)

Mitarbeiterstruktur nach Geschlechtern zum 31.12.2024 (ohne Eltern- und Altersteilzeit):

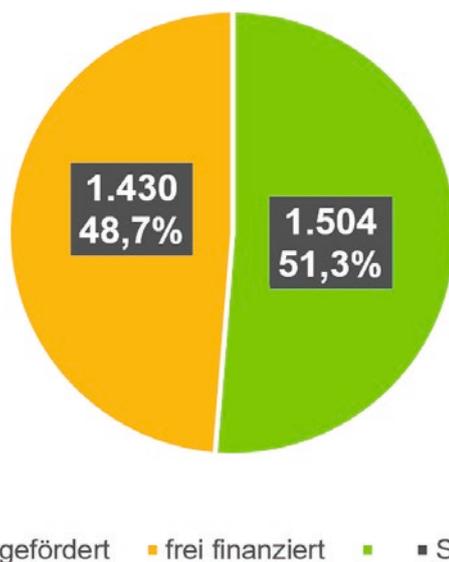
Mitarbeiterstruktur inkl. Auszubildene nach Geschlechtern zum 31.12.2024



Mitarbeiterstruktur in Führungspositionen inkl. Stellvertretungen und Stabsstellen zum 31.12.2024



Verhältnis von öffentlich geförderten zu frei finanzierten Wohnungen zum 31.12.2024:



## 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.

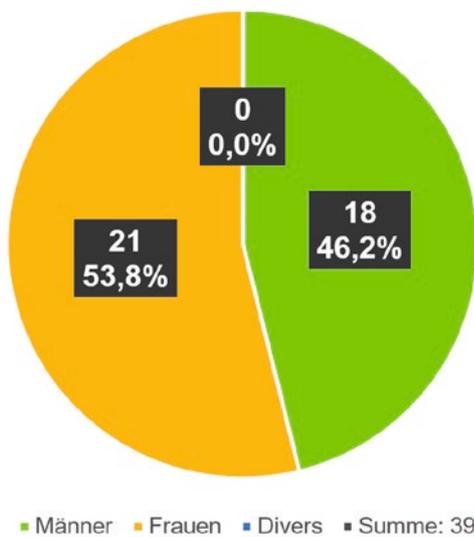
Die Zufriedenheit der Mitarbeitenden am Arbeitsplatz geht einher mit einem familienfreundlichen und flexiblen Arbeitszeitmodell seitens des Arbeitgebers. Das Ziel sollte eine gute Balance zwischen Berufsleben, der sogenannten Erwerbsarbeit auf der einen Seite sowie dem Familienleben mit seiner sogenannten 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 Kümmern 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.

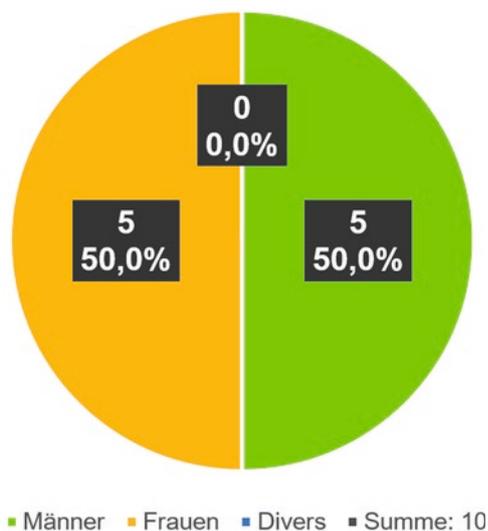
## Übersicht

Die Gleichstellung der Geschlechter gehört zu einem unserer zentralen Werte als Arbeitgeber. Zum 31.12.2024 befanden sich 21 Frauen sowie 18 Männer in einem aktiven Beschäftigungsverhältnis, was einem Verhältnis von 53,8% zu 46,2% entspricht.



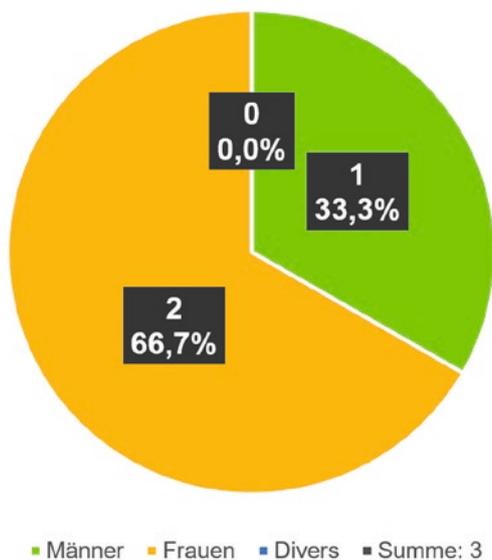
Mitarbeiterstruktur inkl. Auszubildene nach Geschlechtern zum 31.12.2024

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



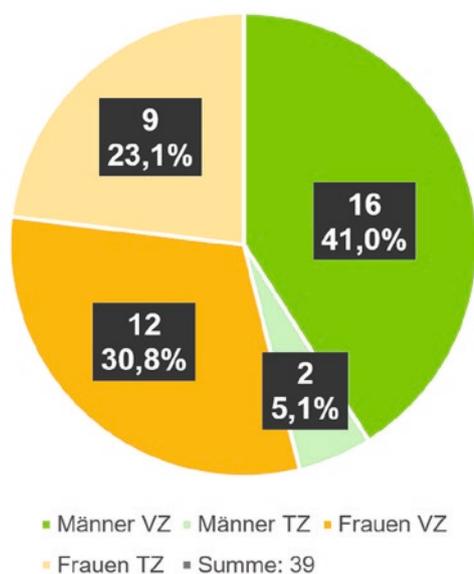
Mitarbeiterstruktur in Führungspositionen inkl. Stellvertretungen und Stabsstellen zum 31.12.2024

Zum Stichtag 31.12.2024 befanden sich zwei Frauen sowie ein Mann in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann. Eine Frau sowie ein Mann schlossen im Verlaufe des Jahres 2024 ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann erfolgreich ab und erhielten einen Anschlussvertrag bei der UKBS.



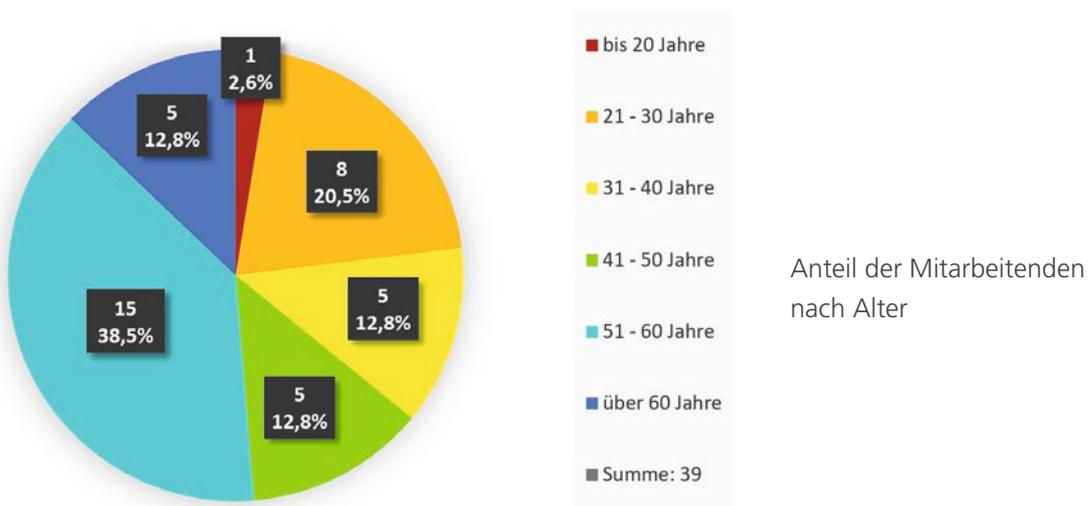
Mitarbeiterstruktur der Auszubildenen zum 31.12.2024

Von den 18 beschäftigten Männern arbeiteten 16 in Vollzeit, zwei in Teilzeit. Von den 21 beschäftigten Frauen waren 12 in Vollzeit tätig, neun in Teilzeit.

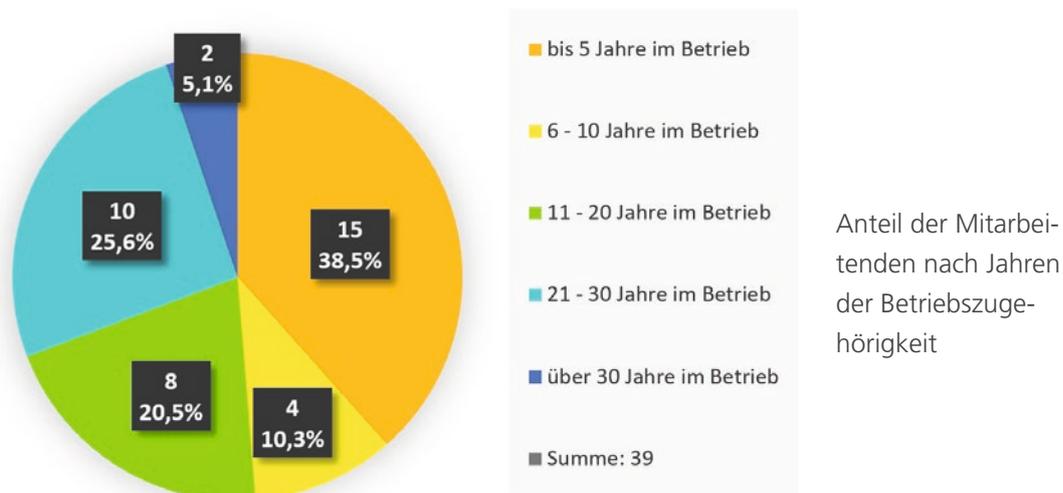


Voll- und Teilzeit-Beschäftigung aller Mitarbeitenden zum 31.12.2024

Bei der UKBS sind Personen von 20 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. 14 Mitarbeitenden im Alter zwischen 20 und 40 Jahren standen zum 31.12.2024 25 Kolleg\*innen von 41 bis über 60 Jahren gegenüber.



Die Mitarbeiterfluktuation ist äußerst gering. Mehr als die Hälfte der Beschäftigten ist bereits länger als 10 Jahre bei der UKBS tätig, 12 der 39 Mitarbeitenden sogar bereits über 20 Jahre.



Die Auswertungen schließen alle sich zum Ende des Jahres 2024 im aktiven Arbeitsverhältnis befindlichen Personen ein. Mitarbeitende, die sich zum 31.12.2024 in Eltern- oder Altersteilzeit befanden, flossen nicht mit in die Ergebnisse ein

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](mailto:info@ukbs.de)

