

Geschäftsbericht 2023

84. Geschäftsjahr **(1939-2023)**

Unnaer Kreis-Bau- und
Siedlungsgesellschaft mbH



Bilderquellen

Foto Seite 30: Martin Kolander, UKBS
Fotos Seite 62 und 63: WIR, Wohnen im Revier
Alle anderen Fotos: Michael Heimsath, UKBS

Impressum

Herausgeber: UKBS, Unna
Texte & Bilder: UKBS, Unna
Verantwortlich für den Inhalt: UKBS, Unna
Konzept, Layout & Satz: Interemotion Marketing GmbH, Lünen

© UKBS, Unna, im Mai 2024

Inhalt

1. Vorwort	5
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	65
10.1 Allgemein	66
10.2 Stakeholderanalyse	67
10.3 Wesentlichkeitsanalyse	67
10.4 ausgewählte Kennzahlen	70

1. Vorwort

Liebe Leserin, lieber Leser,

wieder liegt ein unruhiges Jahr hinter uns. Die Nachwirkungen der abklingenden Pandemie auf der einen Seite und in direkter Folge die Auswirkungen des russischen Überfalls auf die Ukraine sorgen nach wie vor für große Unsicherheit. Hinzu kommen die Auseinandersetzungen in der Folge des Terrors der Hamas gegenüber dem Staat Israel.

Ereignisse, die auch enorme Auswirkungen auf unsere Wirtschaft haben. Hohe Energiepreise und gestiegene Baukosten auf der einen Seite, schlechtere Finanzierungsbedingungen und ein ausgeprägter Fachkräftemangel auf der anderen Seite. Faktoren, die auch die Wohnungswirtschaft mit Sorge erfüllen.

Dennoch konnte die UKBS dank einer vorausschauenden Planung alle bereits begonnenen Bauprojekte fertigstellen. Zudem wurde ein in NRW einmaliges Projekt in Unna-Königsborn realisiert: Fünf energieautarke und enttechnisierte Mehrfamilienhäuser, deren Wärme- und Energiebedarf ausschließlich über Photovoltaik-Elemente erzeugt wird. Ein für die Bewohner*innen kostenloses E-Carsharing-Angebot rundet das innovative und zukunftsweisende Wohnkonzept ab.

Auch die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes haben wir weiter vorangetrieben, ebenso die Elektromobilität, sei es auf zwei oder vier Rädern – vom E-Carsharing Projekt über die Infrastruktur für E-Ladesäulen bis hin zu weiteren Fahrradhäusern mit Ladepunkten in den Quartieren.

Viel Energie und Engagement fließen in unsere Bestrebungen, die gesteckten Klimaschutzziele weiter zu intensivieren, um unseren Mieter*innen auch langfristig ein Zuhause zu ermöglichen, in dem sie sich wohlfühlen und welches zugleich bezahlbar bleibt.

Die UKBS, Ihr guter Nachbar. Unser Slogan steht gerade in Zeiten, in denen Ängste und Sorgen allgegenwärtig sind, für Zuverlässigkeit und Kontinuität. Denn wir möchten als kommunales Wohnungsunternehmen für all unsere Mietinteressierten der Ansprechpartner sein, an den sie sich jederzeit vertrauensvoll wenden können.

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 Seit dem 14.12.1979 hat die Gesellschaft folgende Gesellschafter:

- › VBU 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 %
Zusammen	2.600.000,00€	100,00 %

Stammkapital

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

Gegenstand

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

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

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

Mitgliedschaften

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



3.

Organe der Gesellschaft

3. Organe der Gesellschaft

1. Geschäftsführung

Geschäftsführer
Matthias Fischer

Prokuristen
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
Thomas Möller
Prof. Dr. Johannes Hofnagel

Stadt Unna:

Jens Toschläger
(bis 09.03.2023)
Bürgermeister Dirk Wigant
(ab 09.03.2023)
Dr. Ronja Kossack

Bürgermeister Dirk Wigant
(bis 09.03.2023)
Markus von der Heide
(ab 09.03.2023)
Beatrix Wiczorek

Stadt Bergkamen:

Bürgermeister Bernd Schäfer

Kay Schulte

Marc Alexander Ulrich
(bis 15.06.2023)
Jens Toschläger
(ab 15.06.2023)
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 Bergemann 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 2023 zu verschiedenen Terminen Prüfungen durchgeführt.

3. Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafter hielten 2 Gesellschafterversammlungen ab. In der Gesellschafterversammlung am 24.05.2023 wurde der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 verabschiedet.

Der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat wurde einstimmig Entlastung erteilt.



4.

Lagebericht der Geschäftsführung

4. Lagebericht der Geschäftsführung

4.1 Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

Allgemein Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland blieb, ebenso wie in den Jahren zuvor, auch 2023 weiterhin angespannt. Trotz nachlassender Inflation und gesteigener Lohnneinkommen im Vergleich zum Vorjahr blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus, da die Einkommen in Deutschland real gerechnet über längere Zeit zurückgegangen sind.

Auch die anhaltenden Kämpfe in der Ukraine geben wenig Hoffnung für eine absehbare Entspannung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, ebenso der Krieg zwischen Israel und der Hamas. Geopolitische Risiken sorgen weiterhin für Unruhe.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank hatten zudem zur Folge, dass die Investitionen in Wohnbauten auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch erlitten. Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen waren in den ersten drei Quartalen 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich rückläufig. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe. Hier ist davon auszugehen, dass der Zuwachs im Wesentlichen auf energetische Sanierungen zurückzuführen ist.

Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zufolge sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preisbereinigt im Jahr 2023 um 0,3 %, kalenderbereinigt ein Rückgang um 0,1 %. Preisbereinigt lag das BIP im Jahr 2023 lediglich um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung geriet damit deutlich ins Stocken.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte gegenüber 2022 um nominal 1,0 % zulegen und erzielte im Jahr 2023 rund 376 Milliarden Euro, was einem Anteil von ca. 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche entspricht.

Steigende Baukosten, der ausgeprägte Fachkräftemangel sowie zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen machen jedoch dem Baugewerbe weiterhin zu schaffen. Preisbereinigt weist das Baugewerbe im Jahr 2023 zwar ein geringes Plus von 0,2 % auf, die Bauinvestitionen sanken jedoch preisbereinigt um 2,1 %.

Die Erwerbstätigkeit stieg im Baugewerbe trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau um 0,6 %. Im Bereich der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung mit ca. 477.000 Erwerbstätigen auf dem Niveau des Vorjahres.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind 2023 im Jahresmittel um 8,5 % gestiegen. Im Jahr 2022 lag der Anstieg im Jahresmittel noch bei 16,4 %.

Eine gestiegene Nachfrage an Baustoffen mit abnehmender Coronakrise sowie Lieferschwierigkeiten und Verteuerung der Energiepreise durch den Ukraine-Krieg ließen die Baupreise in den vergangenen vier Jahren von Ende 2019 bis Ende 2023 um 39,4 % ansteigen – so viel wie seit den 70er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts nicht mehr.

Auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) lagen im Vergleich zum Vorjahr um 6,6 % höher.

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

Öffentlich geförderter Wohnraum kann perspektivisch dazu beitragen diese Lücke zu schließen, steht nach Einschätzung der Kommunen aktuell jedoch nicht ausreichend zur Verfügung. Auch die Zahlen an öffentlich geförderten Neubauten liegen unter dem tatsächlichen Bedarf.

Die Einwohnerzahl im Kreis Unna wird sich bis 2030 voraussichtlich um 1,2 % verringern, von 392.013 (Stand 01.01.2023) auf 387.476 Einwohner*innen.

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 (+12,0 %).

Wohnungsmarkt im Kreis Unna

**Wohnungs-
verwaltung** Die Vermietungssituation der UKBS hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die UKBS bewirtschaftete den eigenen Hausbesitz, der zum 31.12.2023

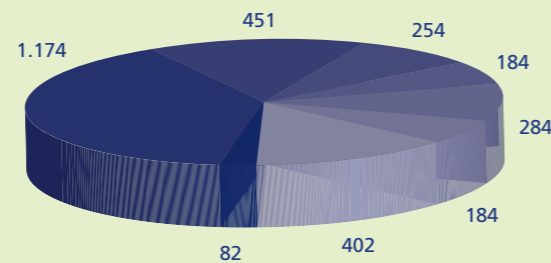
3.015	Wohnungen und
54	Büro- und sonstige Einheiten in insgesamt 414 Häusern
952	Garagen/Stellplätze

mit einer Gesamtwohn-/Nutzfläche von 225.235,66 m² umfasst.



Anzahl Wohnungen

Bergkamen	451
Bönen	254
Fröndenberg	184
Hamm	284
Holzwickede	184
Kamen	402
Selm	82
Unna	1.174
Gesamt	3.015



Für die Mieter bestand auch 2023 ein angemessenes Preis-/Leistungsverhältnis. Die Mieten lagen in 2023 im Bereich der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Im Berichtsjahr waren 220 Mieterwechsel (2022: 198 Mieterwechsel) zu verzeichnen. Dies entspricht einer Fluktuationsrate von 7,0 % (2022: 6,4 %).

Am Bilanzstichtag lag der Leerstand bei 62 Wohnungen (2022: 31 Wohnungen) mit einer Leerstandsquote in Höhe von 2,0 % (2022: 1,0 %). Der modernisierungs-/abrissbedingte Leerstand davon betrug 16 Wohnungen (2022: 21 Wohnungen).

Die durch vorübergehenden Leerstand entstandenen Kosten betragen 343,0 T€ (2022: 286,5 T€).

Von den Kosten entfallen 36,4 T€ (2022: 30,5 T€) auf modernisierungs-/abrissbedingten Leerstand; die restlichen Kosten sind bedingt durch Mieterwechsel. In den Leerstandskosten sind 115,4 T€ (2022: 128,7 T€) Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Forderungsausfälle waren im Geschäftsjahr 2023 in Höhe von 145,4 T€ (2022: 98,1 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 4.069 T€ (2022: 3.704 T€) ausgegeben. Damit wurden in 2023 in Relation zur Sollmiete rd. 28,7 % (Vorjahr: 27,6 %) verausgabt. Dies sind 18,37 € pro durchschnittliche m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 17,47 € pro durchschnittliche m²). Hierbei sind neben den Fremdkosten (3.140 T€; Vorjahr: 3.142 T€) auch der Personal- und Sachaufwand sowie die Verrechnung mit den Versicherungserstattungen eingeschlossen.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 Investitionen in Höhe von rd. 15,3 Mio. € getätigt.

Investitionen

Selm

Der im 3. Quartal 2021 begonnene Neubau von 4 Mehrfamilienwohnhäusern mit 26 WE in Selm, Schulstr. 4 a-d, wurde im Mai 2023 fertiggestellt und im September 2023 und Oktober 2023 an die Mieter übergeben.

Neubautätigkeit

Unna

Der im 3. Quartal 2021 begonnene Neubau von 9 Reihenhäusern in Unna, Döbelner Str. 1 a-h, wurde im April 2023 fertiggestellt und im Mai 2023 an die Mieter übergeben.

Der im 4. Quartal 2021 begonnene Neubau von 5 Wohngebäuden mit 35 WE in Unna, Heinrichstr. 5, 7, 9, 11, 13 wurde im November 2023 fertiggestellt und im Dezember 2023 an die Mieter übergeben.

In Bauvorbereitung befinden sich: Neubau von Wohnraum und Kindertagesstätten in Bergkamen, Kamen, Selm und Unna (teilw. nach Abriss) sowie Maßnahmen zur Erreichung der Klimaziele 2045 in 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	2023	2022	2021
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,7	1,7	1,9
Eigenkapitalrentabilität	%	2,5	3,1	2,9
Eigenkapitalquote	%	16,0	17,2	20,2
Fremdkapitalquote	%	77,2	74,1	72,4
Cashflow	T€	5.036	4.830	4.586
Jahresüberschuss	T€	683,3	851,3	804,5
Sollmiete	€/m ² /mtl.	5,33	5,27	5,18
Modernisierung und Instandhaltung	€/m ²	18,37	17,47	21,17
Erlösschmälerungen Sollmiete	%	1,6	1,2	2,2
Fluktuationsquote	%	7,0	6,4	7,2
Leerstandsquote am Bilanzstichtag	%	2,0	1,0	1,6
- davon mod.-/abrissbed. Leerstand	%	0,5	0,7	0,5

4.2 Darstellung der Lage

Im Geschäftsjahr wird ein Jahresüberschuss von 683,3 T€ (2022: 851,3 T€) ausgewiesen. Dieser wurde im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung erzielt. Die Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr 2023 dahingehend geändert, dass Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit aktiviert wurden (182,5 T€ unter den anderen aktivierten Eigenleistungen). Ansonsten wäre ein Jahresüberschuss von 500,8 T€ ausgewiesen worden. Das Jahresergebnis bleibt mit rd. 200 T€ unter der Prognose für das Geschäftsjahr zurück, weil Fremdkapitalzinsen eines Darlehnsgebers in der Planung für das Geschäftsjahr 2023 nicht berücksichtigt wurden.

Ertragslage

GuV-Analyse	2023 T€	%	2022 T€	%	Veränderung T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (einschl. Bestandsveränderungen)	21.344	95,0	20.148	94,7	1.196
Andere aktivierte Eigenleistungen	857	3,8	595	2,8	262
Gesamtleistung	22.201	98,8	20.743	97,5	1.458
Andere betriebliche Erträge	277	1,2	534	2,5	-257
Betriebsleistung	22.478	100,0	21.277	100,0	1.201
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.103	44,9	9.700	45,6	403
Personalaufwand	2.860	12,7	2.671	12,6	189
Abschreibungen	4.389	19,5	4.010	18,8	379
Andere betriebliche Aufwendungen	1.494	6,6	1.353	6,4	141
Zinsaufwand	2.360	10,5	1.963	9,2	397
Sonstige Steuern	774	3,4	774	3,6	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	21.980	97,6	20.471	96,2	1.509
Betriebsergebnis	498	2,4	806	3,8	-308
Finanzergebnis	-1		-1		0
Neutrales Ergebnis	186		44		142
Ergebnis vor Ertragsteuern	683		849		-166
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		2		-2
Jahresüberschuss	683		851		-168

Der Anstieg der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung basiert im Wesentlichen auf der Erstvermietung neuer Objekte und Mieterhöhungen.

Der Anstieg der Abschreibungen resultiert aus der Neubautätigkeit sowie Erwerben.

Vermögens- und Finanzlage

Strukturbilanz	2023 T€	%	2022 T€	%	Veränderung T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	91	0,1	79	0,0	12
Sachanlagen	162.690	93,3	151.800	93,8	10.890
Finanzanlagen	17	0,0	4	0,0	13
	162.798	93,4	151.883	93,8	10.915
Umlaufvermögen					
<i>Langfristig</i>					
Rechnungsabgrenzungsposten	159	0,1	0	0,0	159
<i>Kurzfristig</i>					
Unfertige Leistungen und Vorräte	7.761	4,5	7.301	4,5	460
Flüssige Mittel	2.289	1,3	924	0,6	1.365
Bausparguthaben	906	0,5	1.257	0,8	-351
übrige Aktiva	431	0,2	526	0,3	-95
	11.387	6,5	10.008	6,2	1.379
Gesamtvermögen	174.344	100,0	161.891	100,0	12.453
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
<i>Langfristig</i>					
Gezeichnetes Kapital	2.600	1,5	2.600	1,6	0
Gewinnrücklagen	24.580	14,1	24.352	15,1	228
Jahresüberschuss	683	0,4	851	0,5	-168
	27.863	16,0	27.803	17,2	60
Fremdkapital					
<i>Langfristig</i>					
Pensionsrückstellungen	169	0,1	172	0,1	-3
Verbindlichkeiten (Finanzkredite)	134.568	77,2	119.951	74,1	14.617
Rechnungsabgrenzungsposten	367	0,2	400	0,2	-33
	135.104	77,5	120.523	74,4	14.581
<i>Kurzfristig</i>					
Rückstellungen	230	0,1	242	0,1	-12
Erhaltene Anzahlungen	8.610	4,9	7.612	4,7	998
übrige Verbindlichkeiten	2.537	1,5	5.711	3,6	-3.174
	11.377	6,5	13.565	8,4	-2.188
Gesamtkapital	174.344	100,0	161.891	100,0	12.453

Die Bilanzsumme beträgt am 31.12.2023 174,3 Mio. € (2022: 161,9 Mio. €).

Der Anteil des Anlagevermögens am Gesamtvermögen beträgt 93,4 % (2022: 93,8 %).

Die Eigenkapitalquote beträgt 16,0 % (2022: 17,2 %).

Den langfristigen Vermögenswerten in Höhe von 162,8 Mio. € (2022: 151,9 Mio. €) standen langfristige Deckungsmittel aus Eigen- und Fremdkapital in Höhe von 163,8 Mio. € (2022: 148,3 Mio. €) gegenüber.

Zum Stichtag besteht eine Überdeckung in Höhe von 10 T€.

Der eingeräumte Kontokorrentkredit in Höhe von 8,0 Mio. € wird bei hohen Abflüssen aufgrund 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 2023 stets gegeben.

4.3 Zweckerreichung

Mit der ausgeübten Tätigkeit hat die UKBS der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Zielsetzung, Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen zu errichten, zu erwerben und zu bewirtschaften, auch im Jahr 2023 entsprochen.

4.4 Risiko- und Chancenbericht

Risiken der künftigen Entwicklung Neubautätigkeit
Anhaltend hohe Bau- und Finanzierungskosten 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.

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

Der russische Einmarsch in die Ukraine führt weiterhin zu erheblichen Auswirkungen, ebenso die hinzugekommenen Auseinandersetzungen zwischen Israel und der Hamas. Nicht nur Steigerungen bei der Inflation, den Energiepreisen sowie den Zinsen sind die Folge. Unmutsbekundungen und Konflikte zwischen den unterschiedlichen Glaubensrichtungen sorgen ebenfalls für Unruhe und Unsicherheit. Auch die weiterhin hohe Zahl an Geflüchteten führt nach wie vor zu einem angespannten Wohnungsmarkt.

Klimaneutralität

Die größte Herausforderung für die Gesellschaft liegt in den gesetzlichen Vorgaben, den Bestand klimaneutral und ressourcenschonend auszurichten. Die Umrüstung des Wohnungsbestandes auf alternative Energieträger ist eine der Hauptaufgaben, die mit hohen Investitionen bzw. Instandhaltungsaufwendungen verbunden ist. Hierfür ist es von immenser Bedeutung, dass Fördermittel bereitgestellt werden, die diese Maßnahmen ermöglichen und die Voraussetzung für bezahlbaren Wohnraum bilden, da eine Finanzierung ohne zusätzliche Mittel sehr herausfordernd ist. Weitere Herausforderungen liegen im derzeitigen Fachkräftemangel, dem damit verbundenen Problem der eingeschränkten Kapazitäten von Fachbetrieben sowie technischer Verfügbarkeiten.

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. Wenn möglich und sinnvoll, wird mit Forward-Darlehen gearbeitet. Bei diesen Krediten muss voraussichtlich mit höheren Zinssätzen gerechnet werden. 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.

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 Fluktuationen 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 einzelnen Quartieren in unmittelbarer 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 Mieter*innentreffen, 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. **Finanzierungsmaßnahmen**

Forward-Darlehen zur Anschlussfinanzierung bestehen zum Bilanzstichtag nicht.

4.5 Prognosebericht

Die Wohnungswirtschaft erwartet auch für das Jahr 2024 weiterhin Zurückhaltung bei den Investitionen. Insgesamt prognostizieren die Institute einen Rückgang der Investitionen in Wohnbauten zwischen 3,7 % und 4,2 %. Erst für das Jahr 2025 wird eine Entwicklung in die andere Richtung vermutet.

Auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen von Bauprojekten im Jahr 2023 wird für 2024 ein noch stärkerer Einbruch erwartet. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend vermutlich weiter fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Im Herbst 2022 hatte die Gesellschaft aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit die Neubautätigkeit gestoppt. Da der Gesellschaft bewusst ist, wie dringend bezahlbarer Wohnraum benötigt wird, hatte sie im 1. Halbjahr 2023 eine Strategie entwickelt, unter welchen Bedingungen die Neubautätigkeit fortgesetzt werden könnte. Eine mögliche Neubautätigkeit wurde festgemacht an refinanzierbaren Baukosten. Das dafür notwendige zusätzliche Eigenkapital soll durch Verkäufe von Wohn- und Gewerbeimmobilien erzielt werden. Vor diesem Hintergrund soll die Neubautätigkeit moderat fortgesetzt werden. Im Geschäftsjahr 2024 sind in diesem Segment Investitionen von 3.576 T€ vorgesehen.

Die aktuelle Entwicklung der Neubautätigkeit steht im Widerspruch zu den Zielen der Bundesregierung, jährlich rund 400.000 neue Wohnungen zu errichten. Die in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm zum Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist jedoch eine erste wichtige Maßnahme, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen – insbesondere vor dem Hintergrund des stetig steigenden Wohnungsbedarfes einer wachsenden Einwohnerzahl sowie den angestrebten Klimazielen.

Auch bei den geplanten Modernisierungsvorhaben bleibt die Lage in der Branche angespannt: 13 % weniger Wohnungsmodernisierungen im Jahr 2024 und rund 18 % weniger im Folgejahr 2025 werden laut einer Umfrage des GdW prognostiziert. Dies entspricht einem Anteil von ca. 28.000 Wohnungen, die von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten nicht klima- und altersgerecht umgebaut werden können. Und auch bei den restlichen Wohneinheiten muss die ursprünglich geplante Maßnahmentiefe um ca. 22 % reduziert werden, einem Anteil von ca. 35.000 Wohneinheiten.

Auch die UKBS kann das Volumen im Bereich klimaneutraler Modernisierungen bzw. Heizungsaustausch – auch aufgrund der vergleichsweise intensiven Neubautätigkeit – voraussichtlich nicht wie geplant umsetzen. In diesem Zusammenhang wird auch die kommunale Wärmeplanung erwartet. Die Gesellschaft wird weiterhin den Bestand durch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 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, sofern das unter den Finanzierungsbedingungen für Neubauten bzw. Modernisierungen möglich ist.

Die Geschäftsführung hat für das Geschäftsjahr 2024 einen im Herbst 2023 genehmigten Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 10.627 T€ unter Berücksichtigung der Erträge aus den geplanten Bestandsveräußerungen rd. 10.286 T€ 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 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

Plan 2024

Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	21.738 T€
Instandhaltungsaufwendungen (Fremdkosten)	3.504 T€
Abschreibungen	4.765 T€
Zinsaufwendungen	3.387 T€
Personalaufwand	2.960 T€

Eine Fortschreibung des Planes – insbesondere die Reduzierung von Neubauprojekten – ist aktuell in Bearbeitung.

Unna, den 28.03.2024

Matthias Fischer
Geschäftsführer
 Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH



5.

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiva		31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	91.062,57	78.856,57
II.	Sachanlagen		
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	127.179.415,04	96.650.150,06
	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	27.596.111,77	28.052.039,79
	Grundstücke ohne Bauten	4.613.327,33	3.891.499,11
	Technische Anlagen und Maschinen	851.126,62	910.146,00
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	390.425,10	430.173,30
	Anlagen im Bau	849.605,85	21.076.429,59
	Bauvorbereitungskosten	1.210.092,04	162.690.103,75
III.	Finanzanlagen		
	Beteiligungen	12.500,00	0,00
	Andere Finanzanlagen	4.160,00	16.660,00
	Anlagevermögen insgesamt	162.797.826,32	151.883.507,07
B. Umlaufvermögen			
I.	Vorräte		
	Unfertige Leistungen	7.709.559,55	7.192.929,17
	Andere Vorräte	50.869,24	107.805,62
	Geleistete Anzahlungen	11.468,42	7.771.897,21
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
	Forderungen aus Vermietung	184.006,30	154.586,89
	Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	673,02	4.245,93
	Sonstige Vermögensgegenstände	235.812,26	420.491,58
III.	Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	2.288.754,66	923.594,90
	Bausparguthaben	906.288,38	3.195.043,04
	Rechnungsabgrenzungs- posten		
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	158.988,57	0,00
	Bilanzsumme	174.344.246,72	161.890.930,75

Passiva		31.12.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital			
I.	Gezeichnetes Kapital	2.600.000,00	2.600.000,00
II.	Gewinnrücklagen		
	Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.300.000,00	1.300.000,00
	Bauerneuerungsrücklage	6.153.295,31	6.153.295,31
	Andere Gewinnrücklagen	17.126.239,25	24.579.534,56
III.	Jahresüberschuss	683.310,96	851.327,56
	Eigenkapital insgesamt	27.862.845,52	27.803.534,56
B. Rückstellungen			
	Rückstellungen für Pensionen	169.064,00	172.199,00
	Sonstige Rückstellungen	229.650,11	398.714,11
C. Verbindlichkeiten			
	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	105.824.748,58	105.695.477,20
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.044.099,29	18.550.935,02
	Erhaltene Anzahlungen	8.610.214,46	7.612.150,85
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	483.315,52	416.209,31
	Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	746.259,63	986.526,05
	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	7.191,92 (5.756,92)	12.378,11 (12.378,11)
	Rechnungsabgrenzungsposten	366.857,69	399.671,12
	Bilanzsumme	174.344.246,72	161.890.930,75



Eröffnungsfeier der fünf energieautarken und enttechnisierten Mehrfamilienhäuser in der Heinrichstraße in Unna

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

	2023		2022	
	€	€	€	€
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		20.654.438,07		19.783.258,50
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen		173.379,75		117.344,72
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		516.630,38		248.146,94
Andere aktivierte Eigenleistungen		856.887,19		594.832,00
Sonstige betriebliche Erträge		593.271,90		606.237,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.103.118,11		9.699.502,83
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	2.258.403,71			2.094.107,97
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung	602.397,57 (140.578,35)	2.860.801,28		577.172,04 (153.024,15)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.388.984,86		4.009.758,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.623.760,29		1.382.387,27
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.440,59		2.400,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.363.410,60		1.966.299,32
davon aus Aufzinsungen Rückstellungen		(3.080,00)		(3.136,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-56,00		-2.131,37
Ergebnis nach Steuern		1.457.028,74		1.625.123,43
Sonstige Steuern		773.717,78		773.795,87
Jahresüberschuss		683.310,96		851.327,56



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 2023 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:

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

Im Jahr 2023 wurden erstmalig alle aktivierungsfähigen Fremdkapitalzinsen in Höhe von 182.542,57 € im Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ aktiviert, um die Zinsbelastung aus der Herstellungsphase über die Nutzungsdauer der Wohnbauten planmäßig abzuschreiben und damit eine ratierliche Auswirkung auf die Ertragslage vor dem Hintergrund der aktuell herausfordernden Rahmenbedingungen für Neubauten zu erzielen.

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 7.709.559,55 € betreffen am Bilanzstichtag noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten und Mieterstrom (31,8 T€). 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	1,31 % p.a. – Vorjahr 1,78 % p.a.
Rententrend	2,00 % p.a.
Biometrische Rechnungsgrundlagen	Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck

Der Unterschiedsbetrag gem. § 253, Abs. 6 HGB beträgt 1.062,00 € (Vorjahr: 4.904 €).

Mit der Berechnung der versicherungsmathematischen Gutachten zum Stichtag 31.12.2023 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, die der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 berechnet, wurden folgende Honorare (ohne Umsatzsteuer) erfasst:

Jahresabschlussprüfung	24.785,00 €
Steuerberatungsleistungen	9.187,50 €
Sonstige Leistungen	13.856,46 €

C. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2023 nicht eingetreten.

D. Erläuterungen zur Bilanz

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



Anlagenspiegel

	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+)/(-)	Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022	Abschreibungen (kumuliert) Stand 01.01.2023	Veränderungen i.Z.m. Abgängen /Umbuchungen	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen (kumuliert) Stand 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€		€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Lizenzen	468.550,04	43.955,80	-34.523,15	0,00	91.062,57	78.856,57	389.693,47	-34.523,15	31.749,80	386.920,12
Insgesamt	468.550,04	43.955,80	-34.523,15	0,00	91.062,57	78.856,57	389.693,47	-34.523,15	31.749,80	386.920,12
Sachanlagen										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten davon Fremdkapitalzinsen	192.585.633,48	4.411.131,64 182.542,57	-10.787,00	29.456.159,68	127.179.415,04	96.650.150,06	95.935.483,42	-10.786,50	3.338.025,84	99.262.722,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.106.029,03	332.352,87	0,00	-21.707,09	27.596.111,77	28.052.039,79	7.053.989,24	-21.706,07	788.279,87	7.820.563,04
Grundstücke ohne Bauten	3.891.499,11	721.828,22	0,00	0,00	4.613.327,33	3.891.499,11	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.973.670,26	59.853,59	0,00	21.824,69	851.126,62	910.146,00	1.063.524,26	21.706,07	118.991,59	1.204.221,92
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.115.744,49	72.189,56	-25.612,43	0,00	390.425,10	430.173,30	685.571,19	-25.612,43	111.937,76	771.896,52
Anlagen im Bau	21.076.429,59	8.664.715,68	0,00	-28.891.539,42	849.605,85	21.076.429,59	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	790.052,65	984.777,25	0,00	-564.737,86	1.210.092,04	790.052,65	0,00	0,00	0,00	0,00
Insgesamt	256.539.058,61	15.246.848,81	-36.399,43	0,00	162.690.103,75	151.800.490,50	104.738.568,11	-36.398,93	4.357.235,06	109.059.404,24
Finanzanlagen										
Beteiligungen	0,00	12.500,00	0,00	0,00	12.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Finanzanlagen	4.160,00	0,00	0,00	0,00	4.160,00	4.160,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Insgesamt	4.160,00	12.500,00	0,00	0,00	16.660,00	4.160,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Insgesamt	257.011.768,65	15.303.304,61	-70.922,58	0,00	162.797.826,32	151.883.507,07	105.128.261,58	-70.922,08	4.388.984,86	109.446.324,36

Bei den Beteiligungen handelt es sich um die 50%ige Beteiligung an der in 2023 gegründeten ABUS – Ausbildungs-, Beschäftigungs- und Service-gGmbH, Unna. Der erste Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 wurde noch nicht abschließend erstellt.

Bei den Forderungen aus Vermietung handelt es sich um rückständige Mieten sowie abgerechnete Betriebskosten. Von den Forderungen wurde eine Einzelwertberichtigung von 2.424,11 € und eine Pauschalwertberichtigung von 10.000,00 € abgesetzt.

Bei den sonstigen Vermögensgegenständen sind im Wesentlichen Forderungen aus Steuervorauszahlungen sowie aus einem Hinterlegungsbetrag in Höhe von 165.813,95 € ausgewiesen.

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.-Versammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Rücklagenspiegel				
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	1.300.000,00	0,00	0,00	1.300.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.153.295,31	0,00	0,00	6.153.295,31
Andere Gewinnrücklagen	16.898.911,69	227.327,56	0,00	17.126.239,25

Bei den sonstigen Rückstellungen handelt es sich um Rückstellungen für noch anfallende Jahresabschlusskosten (36.500,00 €), für Personalaufwand im Rahmen von Jahresabschlussarbeiten (15.000,00 €), für Resturlaubsansprüche (24.500,00 €) und für Altersteilzeit (153.650,11 €).

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	105.824.748,58 (105.695.477,20)	2.800.048,51 (8.016.839,57)	103.024.700,07 (97.678.637,63)	8.187.749,31 (10.629.813,59)	94.836.950,76 (87.048.824,04)	105.824.748,58 (105.695.477,20)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	30.044.099,29 (18.550.935,02)	1.029.081,51 (491.699,54)	29.015.017,78 (18.059.235,48)	2.217.545,49 (1.907.493,08)	26.797.472,29 (16.151.742,40)	11.620.994,91 (11.550.935,02)
Erhaltene Anzahlungen	8.610.214,46 (7.612.150,85)	8.610.214,46 (7.612.150,85)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	483.315,52 (416.209,31)	483.315,52 (416.209,31)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	746.259,63 (986.526,05)	746.259,63 (986.526,05)				
Sonstige Verbindlichkeiten	7.191,92 (12.378,11)	7.191,92 (12.378,11)				
Gesamtbetrag	145.715.829,40 (133.273.676,54)	13.676.111,55 (17.535.803,43)	132.039.717,85 (115.737.873,11)	10.405.294,80 (12.537.306,67)	121.634.423,05 (103.200.566,40)	

() = Vorjahresbeträge

Es bestehen zur Besicherung der Verbindlichkeiten Verpfändungen von Bausparguthaben in Höhe von 906.288,38 € (Vorjahr: 1.256.610,18 €).

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, Schulstraße
- 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.

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 31.12.2023 1.548.720,00 €, Laufzeit von 01.10.2014 bis 30.09.2034. Der Marktwert der abgesicherten Risiken beträgt zum 31.12.2023 -36.941,94 €.

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 der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	234.494,84
Erträge aus Versicherungsschäden	160.471,61
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	59.386,53
Erträge aus früheren Jahren	22.996,19
Auflösung von Wertberichtigungen und Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	20.399,32
Sonstige Erträge	95.523,41
Gesamt	593.271,90

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Betriebskosten	6.827.124,95
Instandhaltungskosten	3.140.245,80
Andere Aufwendungen	135.747,36
Gesamt	10.103.118,11

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen:

	€
Sächliche Verwaltungskosten	983.373,21
Abschreibung und Wertberichtigungen auf Mietforderungen	145.363,83
Andere Aufwendungen	495.023,25
Gesamt	1.623.760,29

Bei den sonstigen Steuern handelt es sich im Wesentlichen um Grundsteuern des Miethausbesitzes.

Aufgrund bestehender Leasingverträge fallen jährlich Aufwendungen von 73.731,87 € 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 4.215 T€. Zur Finanzierung sind Darlehensvalutierungen vorgesehen.

E. Sonstige Angaben

Aus Mietkautionen bestehen Treuhandverbindlichkeiten/-vermögen von 1.568.786,28 €.

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 €.

Während des Geschäftsjahres waren im Durchschnitt 30 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:

	2023	2022
Forderungen aus Vermietung	2.650,96	26.767,02
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.499,42	9.019,98
Verb. aus Lieferungen und Leistungen	673,02	908,50

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber ehem. Mitgliedern der Geschäftsführung und deren Hinterbliebenen ist mit 169.064,00 € bilanziert. Die Pensionszahlungen betragen im Geschäftsjahr 14.594,93 €.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates wurden für ihre Tätigkeit im Geschäftsjahr 2023 42.060,00 € (Vorjahr: 49 T€) 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 196.939,00 € (Vorjahr: 204 T€). Davon betreffen 9.131,00 € Beiträge zu einer Unterstützungskasse.

Dem Aufsichtsrat gehörten im Geschäftsjahr folgende Mitglieder an:

Aufwandsentschädigung und Sitzungsgelder in €		
(Vorsitzender)		
Mario Löhr	Landrat Kreis Unna	3.960,00
(Stellvertreter)		
Theodor Rieke	Diplom-Ökonom i. R.	3.180,00
Angelika Chur	Rentnerin	2.100,00
Olaf Lauschner	Dipl.-Agrar-Ingenieur	2.100,00
Anke Schneider	selbstständige Diplom-Designerin	2.280,00
Margarethe Strathoff	Schadensachbearbeiterin, HUK-Coburg Versicherung	2.100,00
Jens Toschläger	Erster Beigeordneter Kreisstadt Unna (bis 09.03.2023)	200,00
Dirk Wigant	Bürgermeister Stadt Unna (ab 09.03.2023)	1.540,00
Dr. Ronja Kossack	wissenschaftl. Mitarbeiterin Hochschule Hamm-Lippstadt	2.100,00
Bernd Schäfer	Bürgermeister Stadt Bergkamen	3.360,00
Kay Schulte	Diplom-Ing. Architekt	1.920,00
Dr. Uwe Liedtke	Erster Beigeordneter Stadt Kamen	3.360,00
Heinrich Kissing	Geschäftsführer, Fa. GEOK GmbH	1.920,00
Stefan Heitkemper	kaufm. Leiter, Dortmunder U	2.280,00

Klaus Böning	Kraftwerker, Fa. RWE Generation SE	1.920,00
Klaus Viertmann	Diplom-Geologe, Fa. uventus GmbH	1.740,00
Michael Feige	Bergmann i. R.	2.100,00
Thomas Bergermann	Energieanlagenelektroniker, Fa. ThyssenKrupp Steel Europe	2.280,00

Der Gesellschafterversammlung wird vorgeschlagen, aus dem ausgewiesenen Jahresüberschuss eine Gewinnausschüttung in Höhe von 624.000,00 € vorzunehmen und den Restbetrag in Höhe von 59.310,96 € in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Unna, den 28.03.2024

Matthias Fischer
Geschäftsführer
 Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH



9 Einfamilien-Reihenhäuser · Unna · Döbelner Straße 1 a-h

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 mit beschränkter Haftung, Unna, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Unnaer Kreis-Bau- und Siedlungsgesellschaft mit beschränkter Haftung, Unna, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- › vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

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

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, 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 ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- › gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- › beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

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

- › beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- › beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft
- › führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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.

Düsseldorf, 10. April 2024

gez.
Engbert

Wirtschaftsprüfer

gez.
Linke

Wirtschaftsprüferin

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.



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 2023 fanden Sitzungen des Aufsichtsrates statt, in denen insbesondere der Jahresabschluss 2022, der Geschäftsbericht, der Bericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung, das Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm 2023 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 Rechnungswesen, dem Jahresabschluss 2022, dem Geschäftsbericht und dem Bericht über die durchgeführte gesetzliche Prüfung befasst.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht 2023 wurden vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüft. Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde mit Datum 10.04.2024 erteilt. Wir stimmen mit diesem Prüfungsergebnis überein.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und dem Vorschlag der Geschäftsführung zuzustimmen, die Gewinnverwendung wie folgt zu beschließen:

- › eine Dividende in Höhe von 624,0 T€ auszuschütten,
- › den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 59,3 T€ in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.
- › ein Verzicht auf die Gewinnausschüttung zu Gunsten der Neubautätigkeit in den Jahren 2025 - 2030.

Der Aufsichtsrat dankt der Geschäftsführung und den Mitarbeitenden für die im Geschäftsjahr 2023 geleistete Arbeit.

Unna, den 21.05.2024

Landrat Mario Löhr
Der Vorsitzende des Aufsichtsrats





9.

WIR – Wohnen im Revier

9. WIR – Wohnen im Revier



WIR Förderpreis 2022/23

WIR – Wohnen im Revier e.V. lobt alle zwei Jahre den WIR Förderpreis aus und fördert damit vor allem das ehrenamtliche Engagement im Ruhrgebiet. Das Projekt „Lernbahnhof“ aus Wetter mit einem Mentor:innen-Konzept für Menschen mit Zuwanderungsgeschichte ist zum Sieger des diesjährigen WIR Förderpreises gekürt worden. Informationen zu den weiteren Sieger:innen und dem WIR Förderpreis unter: wir-wohnenimrevier.de/foerderpreis

Die Planung für das WIR Forum 2024 ist gestartet. Auch im kommenden Jahr laden wir wieder ein, um mit regionalen AkteurlInnen der Wohnungswirtschaft, Kommunen und Wissenschaft ins Gespräch zu kommen und sich in guter Atmosphäre zu aktuellen Themen, Herausforderungen und Lösungen auszutauschen. Vor allem das Thema „Nachhaltigkeit“ soll dabei im Fokus der Tagung stehen. Die Veranstaltung wird im Juni 2024 im Haus Witten stattfinden.

Zum zweiten Mal wird aktuell die WIR Akademie Fokus durchgeführt. Dieses Weiterbildungsprogramm für die WIR-Unternehmen setzt auf die Konzeptentwicklung durch erfahrene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der teilnehmenden Unternehmen. Aktuell arbeiten sechs Expertinnen und Experten aus den WIR-Unternehmen gemeinsam an einer Fragestellung zum Thema Klimapfad. Wir freuen uns auf die Ergebnisse im kommenden Jahr!



Herzlichen Glückwunsch an den neuen Vorstand von WIR – Wohnen im Revier e.V.! Wir freuen uns, dass Norbert Riffel, Geschäftsführer VBW Bochum, Thomas Bruns, Geschäftsführer HGW Herne und Stephan Patz, Geschäftsführer GBB Bottrop und GWG Gladbeck seit April 2023 gemeinsam den Vorstand bilden. Viel Erfolg für die gemeinsame Arbeit!

WIR

WOHNEN IM REVIER



Kontakt:

WIR – Wohnen im Revier e.V.
Sabrina Hoffmann
Springorumallee 20a
44795 Bochum

Tel: (+49) 234 890 34 - 44

E-Mail: sabrina.hoffmann@wir-wohnenimrevier.de

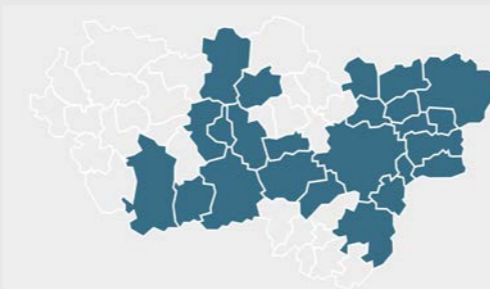
Web: www.wir-wohnenimrevier.de

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

www.wir-wohnenimrevier.de



10.

Nachhaltigkeitsbericht

10. Nachhaltigkeitsbericht

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 rücken 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.

10.2 Stakeholderanalyse

In einer Stakeholderanalyse wurden im Januar 2024 die für die Gesellschaft aktuell wichtigsten Stakeholder definiert. Das Ergebnis wird wiederkehrend analysiert und aktualisiert:

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

10.3 Wesentlichkeitsanalyse

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.

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

Das Ergebnis wird wiederkehrend analysiert und aktualisiert.

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

ESRS	Kategorie	Unterkategorie	Maßnahmen bei der UKBS
ESRS E1	Klimawandel	Energie	Einsatz regenerativer Energien
ESRS E1	Klimawandel	Energie	Energetische Modernisierung und Sanierung
ESRS E1	Klimawandel	Energie	E-Mobilität KFZ und Fahrräder (eigener Fuhrpark, Infrastruktur E-Ladesäulen, E-Car-Sharing-Angebote, Fahrradhäuser)
ESRS E2	Umweltverschmutzung	Belastende Stoffe, Mikroplastik	Kunststoff bei Werbemitteln vermeiden; Investitionen in Kunststoffartikel generell überdenken; Müllreduzierung durch Recycling- und Mehrwegprodukte
ESRS E2	Umweltverschmutzung	Luft, Wasser, Boden	Verbrennung fossiler Energieträger reduzieren/vermeiden
ESRS E3	Wasser- und Meeresressourcen	Verbrauch	Einbau von Wasserzählern, Energiesparbrauseköpfen und Perlatoren unter Berücksichtigung einer erhöhten Gefahr der Legionellenbildung
ESRS E3	Wasser- und Meeresressourcen	Abwasser	Nutzung des Abwassers als Wärmequelle
ESRS E3	Wasser- und Meeresressourcen	Gewinnung	Regenwasser für die Gartenbewässerung sowie WC-Spülungen
ESRS E4	Biodiversität und Ökosysteme	Verlust der biologischen Vielfalt	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
ESRS E4	Biodiversität und Ökosysteme	Bodennutzung, -verdichtung und -versiegelung	Prüfung, ob befestigte Flächen im Sanierungsfall und Neubau durchlässig hergestellt/entsiegelt werden können
ESRS E5	Ressourcenverbrauch und Kreislaufwirtschaft	Abfallwirtschaft	Kontrolle und Vergleich der Abfallmengen in m ³ sowie Abfallart; Aufklärung zur Abfalltrennung intensivieren
ESRS E5	Ressourcenverbrauch und Kreislaufwirtschaft	Kreislaufwirtschaft	Geplante Madaster-Registrierung: Plattform zur Wiederverwendung von Baustoffen in einem Baustoffkataster; Fokus auf mit grüner Energie hergestellte Baustoffe erhöhen
ESRS E5	Ressourcenverbrauch und Kreislaufwirtschaft	Einweg/Mehrweg/Recycling	Verzicht auf Kunststoffflaschen; Umstellung auf Trinkwassernutzung aus dem Hahn; Recycling von Tonerpatronen; Recycling von Elektroschrott
ESRS E5	Ressourcenverbrauch und Kreislaufwirtschaft	Trennung	Verwendung von reinen bzw. trennbaren Baustoffen; Verzicht auf Verbundbaustoffe
ESRS E5	Ressourcenverbrauch und Kreislaufwirtschaft	Digitalisierung	Forcierung des papierlosen Büros
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen	Arbeitszeitmodelle Teilzeit, Gleitzeit, mobiles Arbeiten
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen	Moderne und barrierefreie Arbeitsplätze mit höhenverstellbaren Schreibtischen und ergonomischen Bürostühlen; Schallschutz-Installationen; Aufzug und Rampe
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen	Jobrad-Angebot; Fahrradhaus mit kostenloser Lademöglichkeit
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen	Angemietete PKW-Stellplätze für die Mitarbeitenden
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen	Auszeichnung „Pluspunkt Familie“ für Vereinbarkeit von Beruf und Pflege
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen	Weiterbildungen; Seminare; EBZ-Akademie; WIR-Akademie
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen	Teamevents; Betriebsausflüge; Mitarbeitendenvertretung; Tool für Verbesserungsvorschläge und Beschwerden
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsbedingungen	Regelmäßiges Überdenken sowie ggf. Anpassung der Arbeitszeitprozesse
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsschutz, Gesundheit	Betriebsarzt; Impfungen durch AG in der Arbeitszeit; Gesundheitsbeauftragte*r; Zuschüsse zu Zahnersatz sowie Arbeitsbrillen/Kontaktlinsen; mehr Ersthelfer*innen als verpflichtend; Betriebshandbuch Arbeitsschutz im Intranet
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsschutz, Gesundheit	Ernährungsschulungen; kostenloser Obst- und Gemüsekorb sowie Getränke
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Gleichbehandlung für alle	Gleichstellung der Geschlechter in allen Positionen und Abteilungen (m/w/d)
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Arbeitsrecht	Anlehnung an Tarifvertrag TVÖD-VKA; zusätzliche Betriebsrente durch die Versorgungskasse des Bundes und der Länder (VBL); unbefristete Beschäftigungsverhältnisse
ESRS S1	Arbeitnehmerschutz	Privatsphäre	Überwiegend Ein- und Zweiraumbüros; Datenschutzbeauftragte*r
ESRS S2	Beschäftigte in der Wertschöpfungskette	Arbeitsbedingungen, Arbeitsrecht, Gleichbehandlung für alle, angemessene Bezahlung	Sofern möglich, werden vorzugsweise regionale Unternehmen beauftragt; angestrebt wird eine Zusammenarbeit bevorzugt mit Unternehmen, die sich sozial, ökologisch und ökonomisch verantwortlich verhalten
ESRS S3	Betroffene Gemeinschaften	Wirtschaftliche Aspekte	ABUS Ausbildungs-, Beschäftigungs- und Service-gGmbH (gemeinsame Tochtergesellschaft mit der Werkstatt im Kreis Unna GmbH)

ESRS	Kategorie	Unterkategorie	Maßnahmen bei der UKBS
ESRS S3	Betroffene Gemeinschaften	Soziale und kulturelle Aspekte	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
ESRS S4	Konsument*innen und Endverbraucher*innen	Persönliche Sicherheit und soziale Integration	Adäquater und bezahlbarer Wohnraum mit angemessenen Wohnungsgrößen (derzeitige durchschnittliche Kaltmiete je m ² Wohnraum in Höhe von 5,33 €); 1.496 der 3.015 Wohneinheiten sind öffentlich gefördert
ESRS S4	Konsument*innen und Endverbraucher*innen	Soziale Integration	Unterkünfte und Hilfsangebote für Geflüchtete
ESRS S4	Konsument*innen und Endverbraucher*innen	Informationsbezogene Auswirkungen, soziale Integration	Bau von Kindergärten
ESRS S4	Konsument*innen und Endverbraucher*innen	Informationsbezogene Auswirkungen, persönliche Sicherheit, soziale Integration	Objektpaten und Servicetechniker; Seniorenpaten; Mehrgenerationen-Wohnen; haushaltsnahe Dienstleistungen; Events wie Ausflüge, Mieterfeste, Mieterjubiläen und Ehrungen der Ehrenamtlichen; Infoveranstaltungen; Rollatoren- und Bustraining in Kooperation mit der Verkehrsgesellschaft Kreis Unna mbH
ESRS G1	Unternehmensführung	Unternehmensführung, Geschäftsgebaren, Unternehmenskultur, politisches Engagement, Umgang mit Geschäftspartnern, Zahlungsmodalitäten, Korruption, Bestechung	Unternehmensleitbild; Compliance Vereinbarungen; Vergaberichtlinien; Ausschreibungen; regionale Geschäftspartner; Austausch mit Landtags- und Bundestagsabgeordneten; IKS (Internes Kontroll System); QVS (Qualitätsgemeinschaft Verkehrssicherung); Wirtschaftsprüfung; EDV-Prüfung; Kontrolle nach dem Vier-Augen-Prinzip; Prüfung der Wirtschaftlichkeit (z.B. Zinskonditionenvergleich, Ausgabenmanagement, Benchmarking)

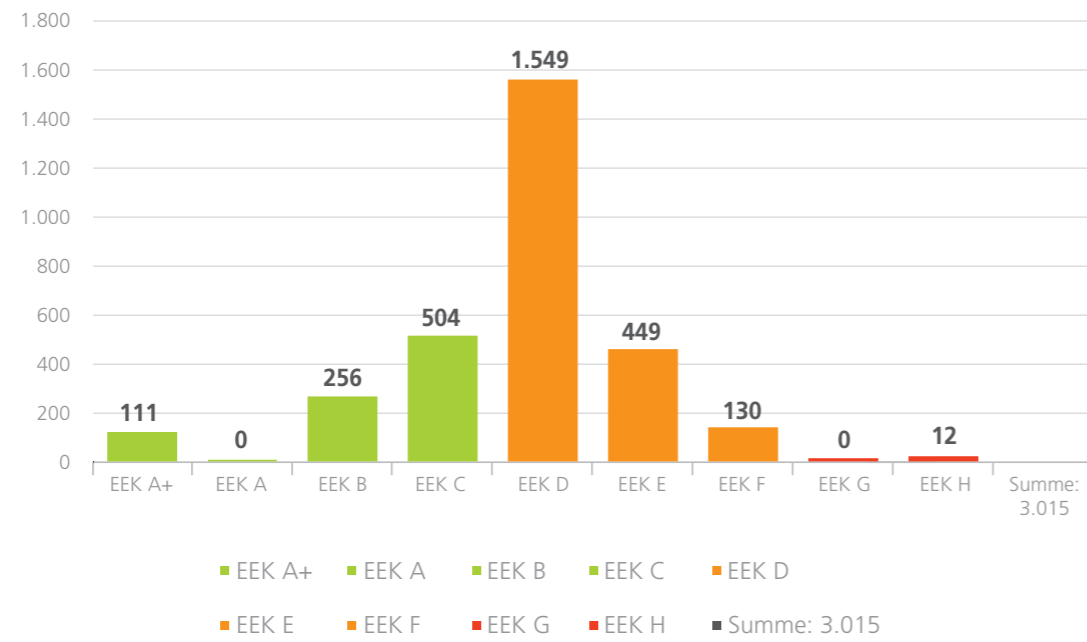
10.4 ausgewählte Kennzahlen

ESRS E1 – E5 (Environment / Umwelt)

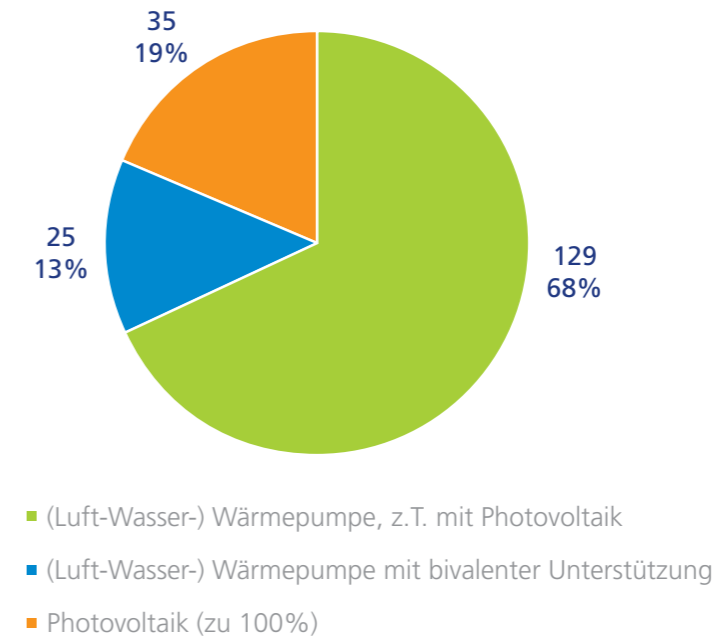
CO₂-Ausstoß der Gesellschaft für das Jahr 2022 (Zahlen für das Jahr 2023 noch nicht vorliegend)

Absolute Kennzahlen des Unternehmens	klimateilneutral
Zugrundeliegende Berechnung der Emissionen nach nEHS/GEG (für CO ₂ -Abgabe)	
Absolute CO ₂ -Emissionen für Scope 1 & 2	5.215,7
Absolute CO ₂ -Emissionen für Scope 1, 2 & 3	6.331,2
Relative Kennzahlen des Unternehmens	klimateilneutral
CO ₂ -Emissionen für Gesamtfläche (Wohn-, Gewerbe- & Verwaltungsgebäude) (kg CO ₂ e/m ² /a) für Scope 1 & 2	24,6
CO ₂ -Emissionen für Gesamtfläche (Wohn-, Gewerbe- & Verwaltungsgebäude) (kg CO ₂ e/m ² /a) für Scope 1, 2 & 3	29,8
CO ₂ -Emissionen (Scope 1, 2 & 3) je Mitarbeitendem (t CO ₂ e/VZÄ/a)	191,9
Energieverbrauch je Mitarbeitendem (MWh/VZÄ/a)	857,4
Relative Kennzahlen des Wohnungsbestandes	klimateilneutral
CO ₂ -Emissionen je Wohnfläche (kg CO ₂ e/m ² /a) für Scope 1 & 2	24,3
CO ₂ -Emissionen je Wohnfläche (kg CO ₂ e/m ² /a) für Scope 1, 2 & 3	29,6
CO ₂ -Emissionen je Wohneinheit (t CO ₂ e/Anzahl/a)	134,7
Energieverbrauch je Wohnfläche (kWh/m ² /a)	857,4
Energieverbrauch je Wohneinheit (kWh/Anzahl/a)	9.054,1

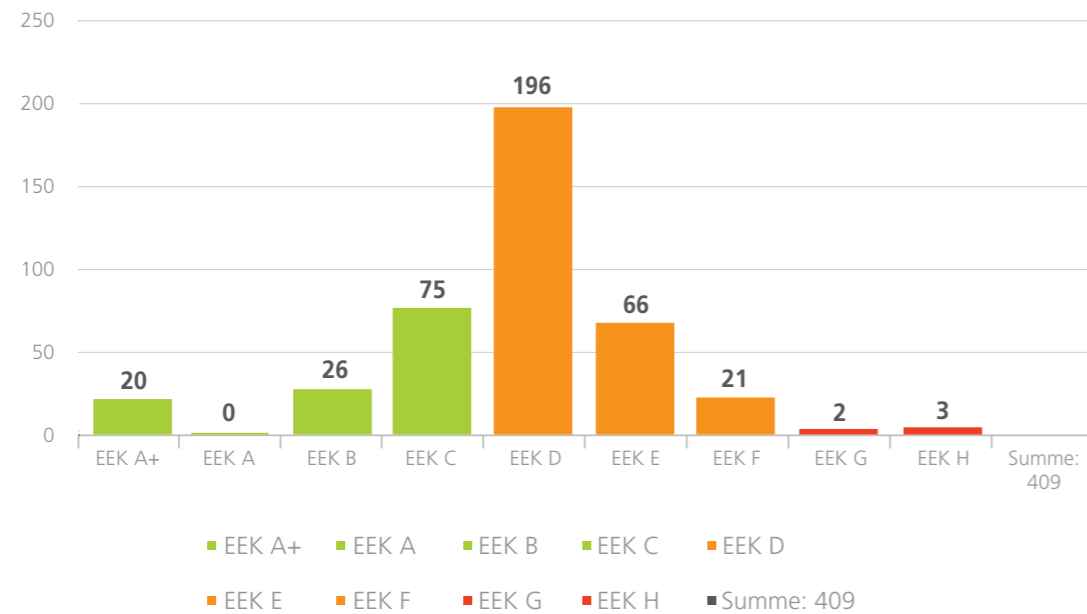
Anzahl Wohneinheiten (WE) in den verschiedenen Energieeffizienzklassen (EEK) zum 31.12.2023:



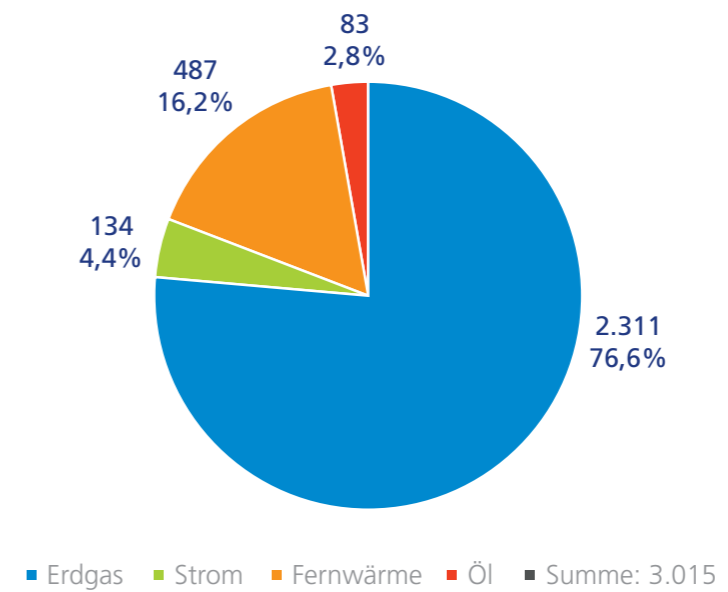
Anzahl der mit regenerativen Energien versorgten Einheiten zum 31.12.2023:



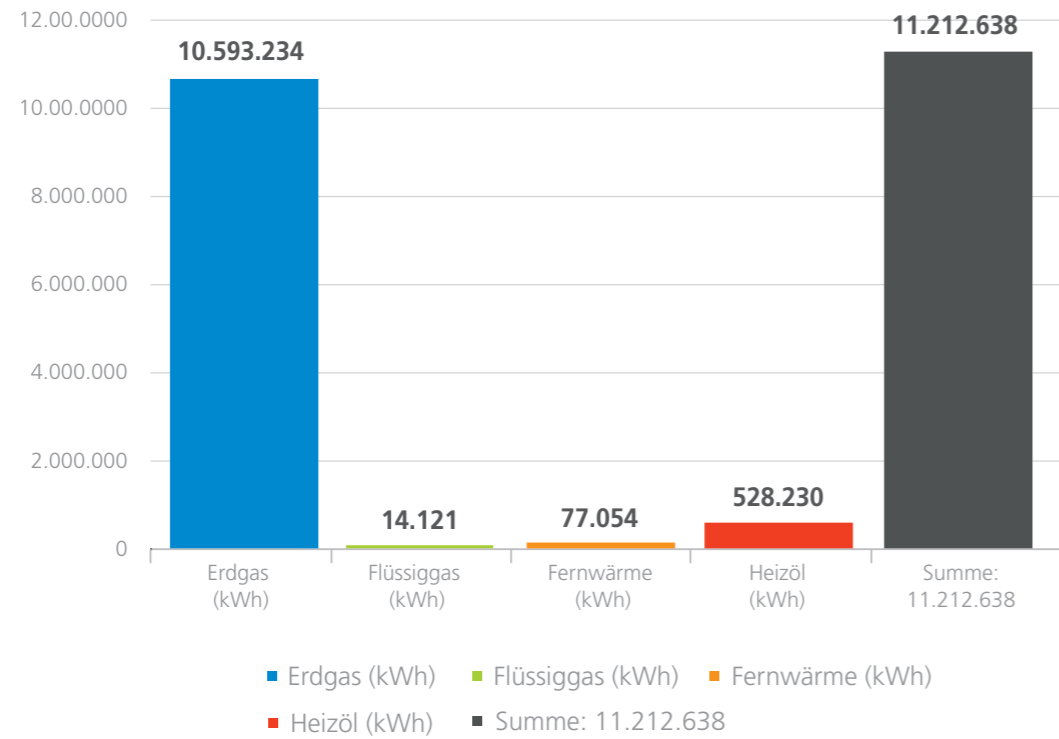
Anzahl Wohngebäude (WG) in den verschiedenen Energieeffizienzklassen (EEK) zum 31.12.2023:



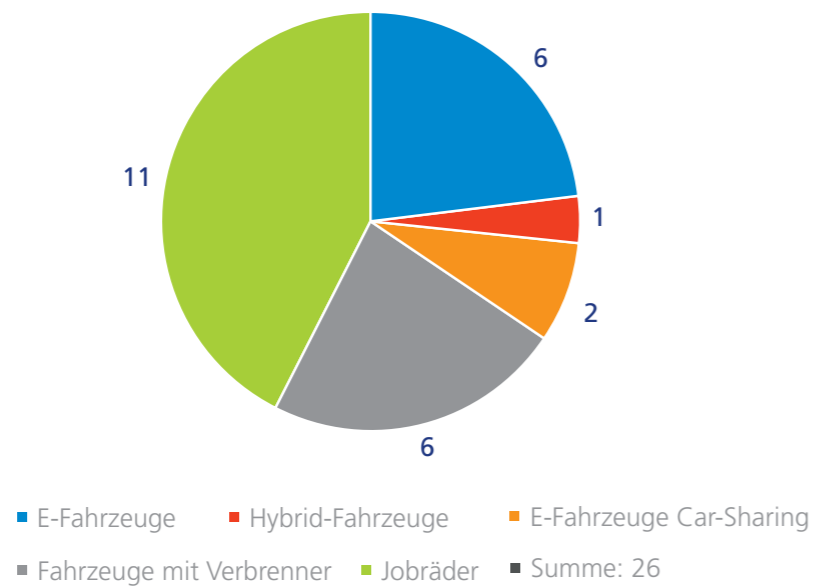
Aufschlüsselung der Energieträger in den Wohneinheiten/Wohngebäuden zum 31.12.2023:



Jahresverbräuche fossiler Brennstoffe im Bestand zum 31.12.2023:

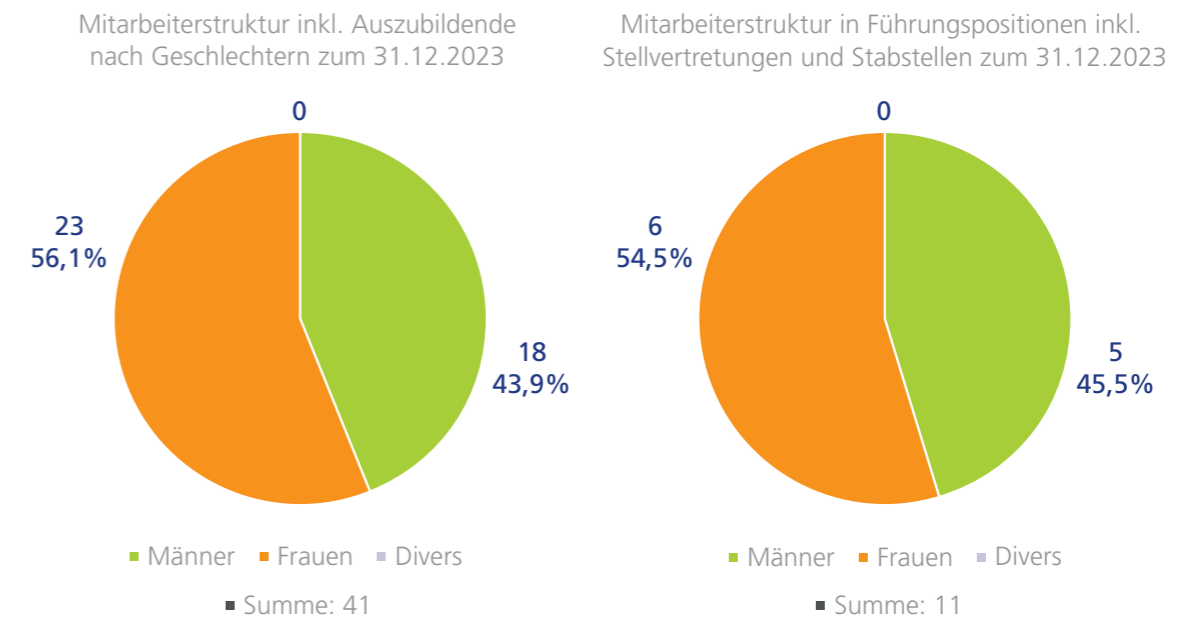


Mobilität bei der UKBS zum 31.12.2023:

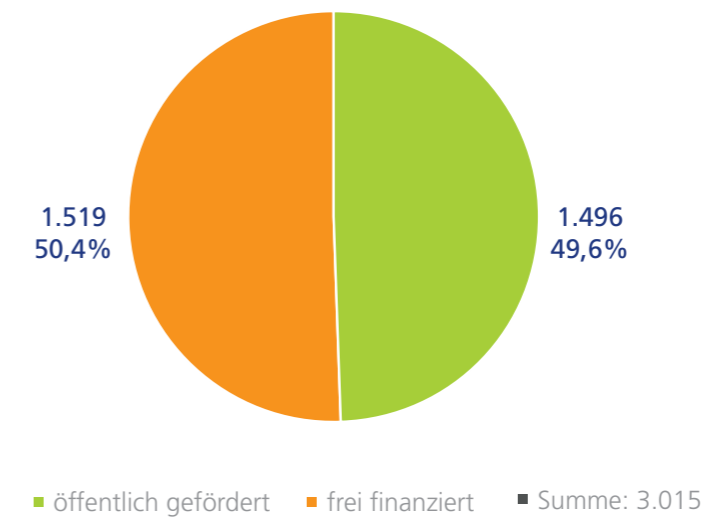


ESRS S1 – S4 (Social / Soziales)

Mitarbeiterstruktur nach Geschlechtern zum 31.12.2023:



Verhältnis von öffentlich geförderten zu frei finanzierten Wohnungen zum 31.12.2023:



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.

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

