

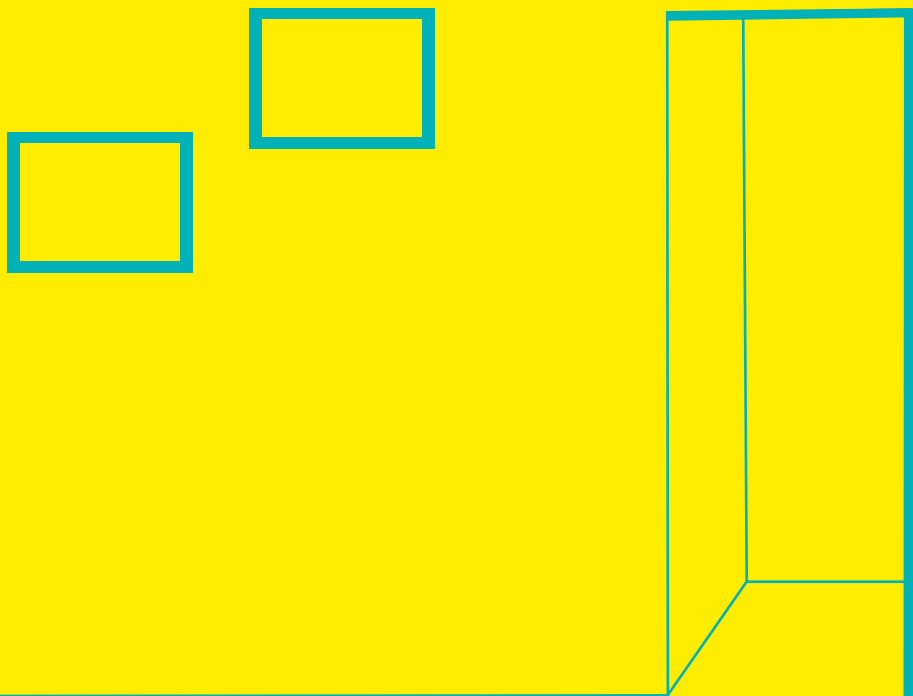
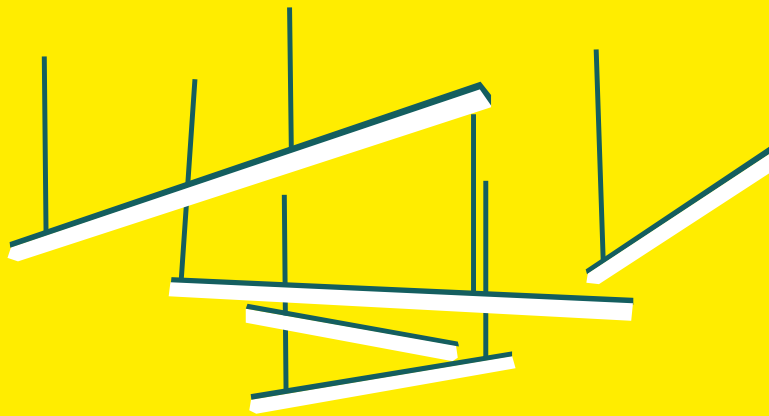


Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG

Geschäftsbericht 2025



Geschäftsbericht 2025



Inhalt

Das Unternehmen

Organe der Genossenschaft	5
Sitz der Genossenschaft	5
Genossenschaftsregister	5

Lagebericht 2025

Grundlagen des Unternehmens	8
Geschäftsverlauf	9
Wirtschaftliche Lage	10–13
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	14–15

Jahresabschluss für
das Geschäftsjahr 2025

Bilanz	18–19
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2025	21–25
Anlage A	26–27
Anlage B	28–29

Bericht des
Aufsichtsrates

30–31

Verzeichnis der
gewählten Vertreter

32–33

Impressum



Auf ein Wort

Liebe Mitglieder,
liebe Leserinnen,
liebe Leser,

ein besonderes Ereignis im vergangenen Geschäftsjahr war sicherlich das Sommerfest zu unserem 135-jährigen Bestehen. Dieses mit Ihnen, unseren Mitgliedern, gebührend feiern zu können, hat uns viel Freude bereitet. Im Mai 2025 konnten wir erfreulicherweise mit unserem Neubauprojekt Willy-Jacob-Weg 1a+b beginnen. Aufgrund eines Bombenfundes gleich zu Beginn der Arbeiten und auch durch den langen und kalten Winter 2025/2026 hat sich der Terminplan etwas verschoben, so dass sich ein Fertigstellungstermin eher auf Frühjahr 2027 terminieren lässt.

Zudem bleibt unser Augenmerk auf werterhaltende und wertverbessernde Maßnahmen an unserem Gebäudebestand. Dazu gehört auch die Planung und Umsetzung energetischer Maßnahmen, aber immer vor dem Hintergrund, die Bezahlbarkeit des Wohnens für unsere Mitglieder zu gewährleisten.

Insgesamt haben wir das Geschäftsjahr 2025 mit einem guten Ergebnis abgeschlossen. Einzelheiten dazu können Sie dem Bericht auf den nächsten Seiten entnehmen.

Allen Mitarbeitenden danken wir sehr herzlich, für ihr Engagement und ihre Loyalität. Den Vertretern und Vertreterinnen sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates danken wir ebenfalls für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.



Marion Klankwarth-Jarmer *Stefan Kruber*
Marion Klankwarth-Jarmer Stefan Kruber

36 %

Eigenkapitalquote

1.5 K

Immobilien

2

Vorstand

51

Vertreter

5

Aufsichtsrat

2.5 K

Mitglieder

Das Unternehmen

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Marion Klankwarth-Jarmer
hauptamtlich

Stefan Kruber
nebenamtlich

Aufsichtsrat

Michael Koops, Vorsitzender
Peter Jessen, stellv. Vorsitzender
Dr. Inken Fuhrmann
Thorsten Stich
Arne Levsen

Vertreterversammlung

51 Mitglieder (gem. Satzung)
Die Namen der gewählten, derzeit amtierenden
VertreterInnen, sind in der Anlage veröffentlicht.

Kommissionen des Aufsichtsrates

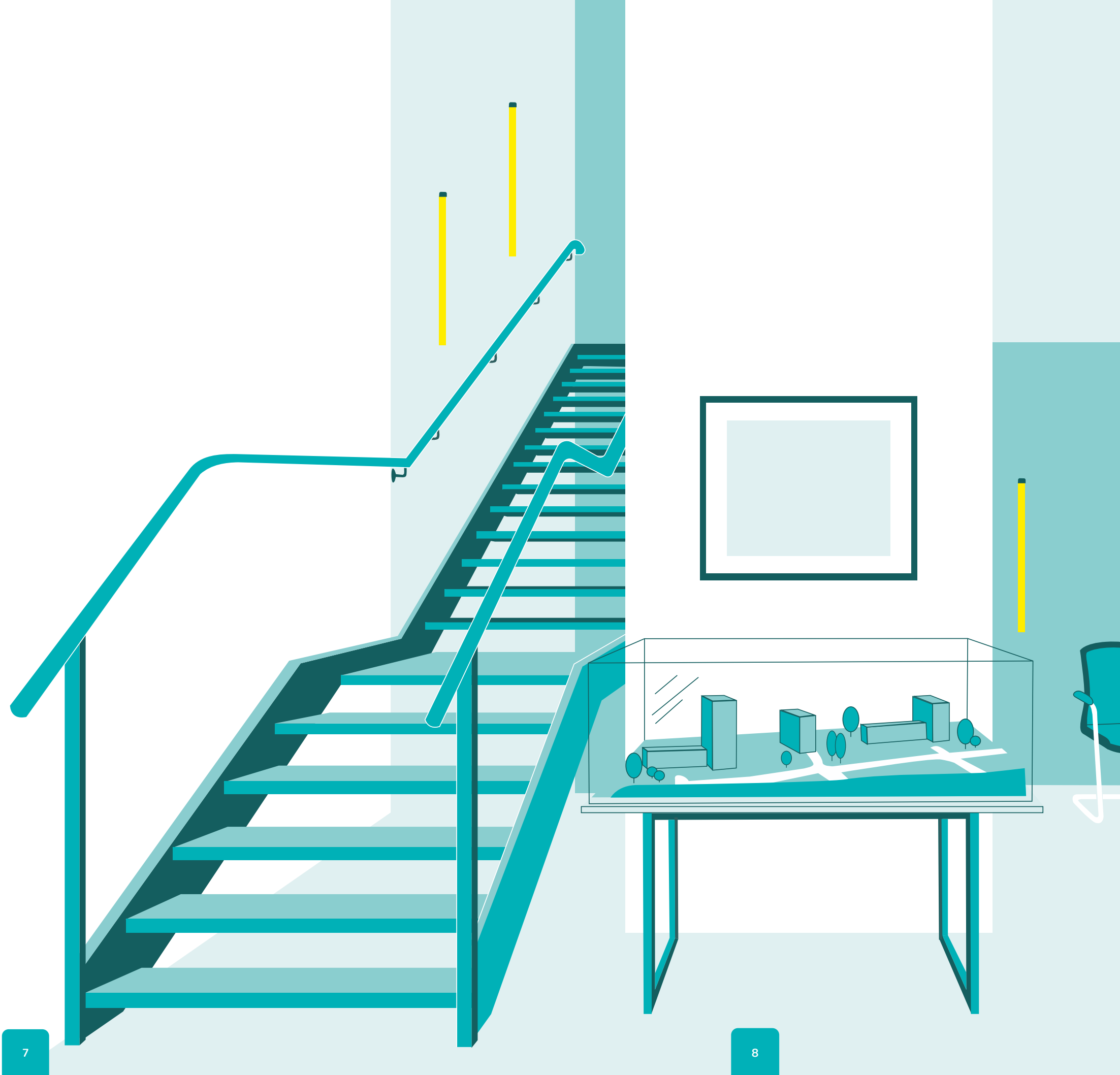
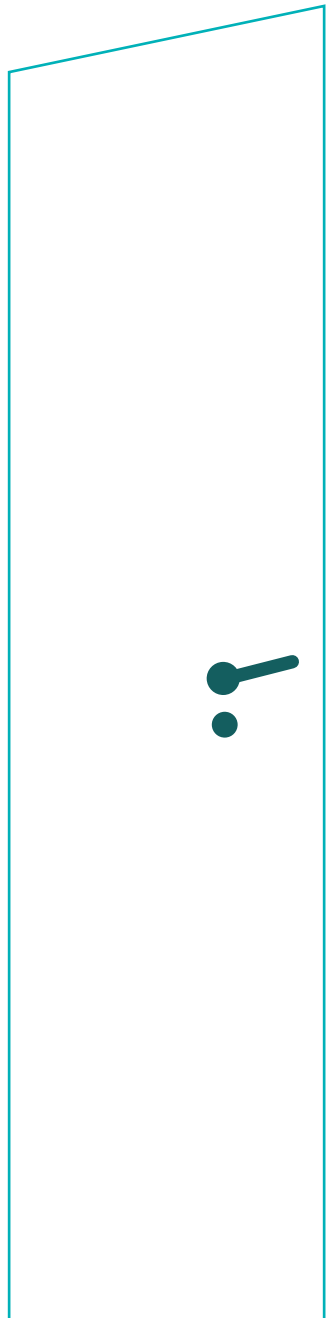
Revisionskommission:
Peter Jessen, Vorsitzender
Thorsten Stich
Dr. Inken Fuhrmann

Sitz der Genossenschaft

24148 Kiel
Poppenrade 5
Telefon (0431) 72 40 - 0
info@wbg-kiel-ost.de
www.wbg-kiel-ost.de

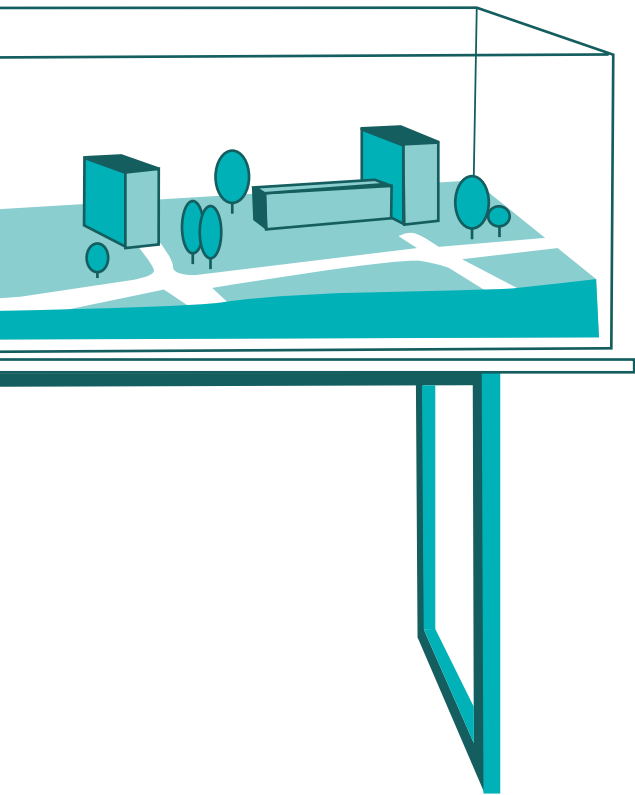
Genossenschaftsregister

Eintragung beim Amtsgericht Kiel
unter GenR 409



1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel verfügt zum 31.12.2025 über 1.512 eigene Wohnungen, 23 Gewerbeflächen und 433 Stellplätze – davon 144 Garagen – und verwaltet weitere 1.446 Wohnungen (davon 6 Mietverwaltungen), 415 Stellplätze und 32 Gewerbeflächen sowie 235 Gemeinschaftsflächen im Kieler Stadtgebiet und im Kieler Umland. Die Anzahl der eigenen Wohnungen bleibt somit unverändert. Es gab einen Abgang von 7 Garagen. Die dadurch freiwerdende Fläche wurde für das Neubauvorhaben Willy-Jacob-Weg 1a und 1b benötigt. Bei den fremdverwalteten Wohnungen hat sich die Anzahl der Wohnungen um 39 erhöht, die Anzahl der Stellplätze und Gemeinschaftsflächen ist gleichgeblieben. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen, ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Nutzungsgebühren und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung zufriedener Mitglieder, die achtsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.



2. Wirtschaftsbericht
2.1. Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist weiterhin günstig. Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen in Schleswig-Holstein wird auch aktuell von einem positiven Wanderungssaldo getragen. Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung konnte bislang mehr als ausgeglichen werden. Im Ausblick setzt sich diese Entwicklung fort. Insgesamt wird weiter mit steigenden Haushaltszahlen gerechnet, dabei auch mit einer wachsenden Zahl älterer Menschen (Altersgruppe 60+). Durchschnittlich lebten in Schleswig-Holstein zuletzt in jedem Haushalt knapp 2 Personen. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen knapp 76 % aller Privathaushalte. Folge der Entwicklungen waren und sind Nachfrageverschiebungen auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung bleibt hoch. Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer Phase tiefgreifender struktureller Umbrüche und Probleme. Der Zollkonflikt mit den USA schwelte zuletzt im Zusammenhang mit den territorialen Ansprüchen der USA auf Grönland weiter und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung bleibt hoch. Eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnte die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Ebenso dürfte das erreichte Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten den Wohnungsbau immer noch bremsen. Daher lassen sich die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche weiterhin nicht zuverlässig abschätzen.

2.2. Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2025	Ist 2025	Ist 2024
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	7.930	7.991	7.781
Instandhaltungsaufwendungen	3.013	2.629	3.218
Zinsaufwendungen	555	582	553
Jahresüberschuss	1.171	1.241	1.044

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Im Jahresüberschuss spiegeln sich in der positiven Planabweichung höhere Einnahmen aus der Betreuungstätigkeit, geringeren Instandhaltungsaufwendungen und höheren Zinsaufwendungen, in denen zwei Disagien enthalten sind, wider. Die Nutzungsgebühren wurden von uns im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen im Jahr 2025 durchschnittlich 6,82 €/m² nach 6,63 €/m² im Vorjahr. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote ist mit 7,14 % (8,07 % im Vorjahr) erneut leicht gesunken. Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, durchschnittlich 27,31 €/m² (Vorjahr 33,22 €/m²). Zusätzlich wurden im Jahr 2025 845 T€ (nach Zuschüssen) für geplante Neubaumaßnahmen und für u.a. Fahrradstellplätze (Vorjahr 509 T€) aufgewendet.

Die Genossenschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr an 21 Gebäuden Maßnahmen zur CO2-Reduzierung umgesetzt. Dabei wurden die Gebäudehüllen ertüchtigt und Maßnahmen der Anlagenoptimierung durchgeführt. Damit konnten die, für das abgelaufene Geschäftsjahr geplanten Maßnahmen zur CO2-Reduzierung, weitestgehend umgesetzt werden. Aufgrund von Terminengpässen wurde eine Maßnahme zeitlich verschoben. In den erhöhten Zinsaufwendungen sind zwei Disagien von insgesamt 41.151 € enthalten. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes planmäßig fortgeführt haben und die Ertragslage stabil ist.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2025 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2025	2024	Veränderung
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Bewirtschaftungstätigkeit	1.594,4	1.202,3	392,1
Bauträgertätigkeit (einschl. unbeb. Grd.stcke.)	-20,4	-3,1	-17,3
Bautätigkeit/Modernisierung, Anlageverm.	-87,7	-66,2	-21,5
Verwaltungsbetreuung	-194,4	-121,2	-73,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-28,8	-48,3	19,5
Betriebsergebnis	1.263,1	963,5	299,6
Neutrales Ergebnis	-22,2	80,8	-103,0
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.240,9	1.044,3	196,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.240,9	1.044,3	196,6

Der Jahresüberschuss ergibt sich, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Das Ergebnis der Verwaltungsbetreuung zeigt, dass die Erträge nicht ausreichen, die Personal- und Sachkosten zu decken. Durch sukzessive Erhöhung der Verwaltervergütung und der Erweiterung unseres Angebotes wird eine Verbesserung des Verwaltungsbetreuungsergebnisses angestrebt.

Vermögenslage

Ausgehend von den Zahlen des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 stellt sich die Vermögenslage im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	Tsd. €	%	Tsd. €	%	Tsd. €
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	48.040,8	83,1	48.955,9	88,0	-915,1
Verkaufsgrundstücke	218,8	0,4	218,8	0,4	0,0
Sonstige Posten des Umlaufvermögens	9.537,9	16,5	6.487,1	11,6	3.050,8
Bilanzsumme	57.797,5	100,0	55.661,8	100,0	2.135,7
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	20.642,3	35,7	19.444,4	34,9	1.197,9
Langfristiges Fremdkapital	30.640,8	53,0	30.286,4	54,4	354,4
Kurzfristiges Fremdkapital, andere Rückstellungen und Rechnungsabgrenzungsposten	6.514,4	11,3	5.931,0	10,7	583,4
Bilanzsumme	57.797,5	100,0	55.661,8	100,0	2.135,7

Das Anlagevermögen beträgt 83,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 1.197,9 T€ zu. Davon entfallen 1.240,9 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich einer Dividende von 38,8 T€ für das Vorjahr. Das Geschäftsguthaben hat sich um 4,2 T€ verringert. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um rd. 3,8 % gestiegenen Bilanzsumme 35,7 % (Vorjahr 34,9 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Detaillierte Kapitalflussrechnung	2025	2024
	Tsd. €	Tsd. €
+ Jahresüberschuss	1.240,9	1.044,3
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.778,0	1.762,0
+/- Gewinn/Verlust aus Abgang v. Gegenständen d. Anlagevermögens	6,6	0,0
= Cashflow nach DVFA/SG	3.025,5	2.806,3
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	875,0	-351,4
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	582,0	72,2
+/- Zunahme/Abnahme kurzfrister Rückstellungen	1,4	-17,0
+ Zinsaufwendungen	581,8	553,2
- Zinserträge	-53,5	-60,0
= Cashflow aus lfd. Geschäftstätigkeit	5.012,2	3.003,3
- Einzahlungen aus Abgängen v. Gegenständen d. Anlagevermögens	-6,6	0,0
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.138,8	-861,8
+ Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	823,9	0,7
+ Erhaltene Zinsen	53,5	60,0
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.268,0	-801,1
+/-Veränderungen Geschäftsguthaben	-4,2	15,5
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	2.573,0	250,0
- planmäßige Tilgungen	-1.710,7	-1.652,0
- außerplanmäßige Tilgungen/Darlehensrückzahlungen	-507,9	-652,5
- Gezahlte Zinsen	-581,8	-553,2
- Auszahlungen für Dividenden	-38,8	-38,2
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-270,4	-2.630,4
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.473,8	-428,2
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.444,6	2.872,8
Finanzmittelbestand am 31.12.	5.918,4	2.444,6

2.4 Finanzielle (und nicht finanzielle) Leistungsindikatoren

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass, neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 2 %, weitere Liquidität geschöpft wird, damit ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dadurch die Eigenkapitalquote wesentlich zu beeinträchtigen. Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 30 Jahren und öffentliche Baudarlehen aus Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,63 % (im Vorjahr, 1,83 %). Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen und nicht finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	In	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	35,7	34,9
Eigenkapitalrentabilität	%	6,0	5,4
Durchschnittliche mtl. Nutzungsgebühr	€/m²	6,82	6,63
Fluktuationsquote	%	7,14	8,07
Leerstandsquote zum 31.12.2025	%	0,13	0,40
Ø Instandhaltungskosten	€/m²	27,31	33,22
Ø bereinigte Instandhaltungs- u. nachträgl. Herstellungskosten	€/m²	27,45	38,86

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausreichte, den planmäßigen Kapitaldienst von 2.292,5 T€ zu bedienen und eine Dividende für das Vorjahr von 38,8 T€ auszuschütten. Der Finanzmittelbestand hat sich zum 31.12.2025 um 3.473,8 T€ auf 5.918,4 T€ erhöht. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und eine regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen monatlich und quartalsweise Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Unser Risikomanagement wird regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Zinsänderungsrisiken ergeben sich aus der Entwicklung des allgemeinen Zinsniveaus auf dem Kapitalmarkt. Ein höheres bzw. wieder steigendes Marktzinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite. Aufgrund der gleichmäßigen Verteilungen der Zinsbindungsfristen, halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in den kommenden Jahren bei bestehenden Darlehen dennoch in einem überschaubaren Rahmen, insbesondere auch daher, da sich die Zinsen der in den kommenden Jahren auslaufenden Darlehen auf dem Niveau der aktuellen Zinssituation befinden.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen bisher nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert. Die Heizkostenvorauszahlungen unserer Mieter werden regelmäßig dem Niveau der Vorauszahlungen an die Energie-Versorgungsunternehmen angepasst.

Dennoch können durch weiter steigende Heizkosten und damit verbundener finanzieller Überforderung einzelner Mieter Erlösausfälle resultieren. Die Genossenschaft beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten aufgrund möglicherweise weiter steigender Baupreise. Das Kostensteigerungsrisiko wird durch eine vorsichtige Kostenprognose in der Planungsphase der Investitionen und ein Kostencontrolling gesteuert.

Steigende Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, nicht mehr wirtschaftlich dargestellt werden können.

Der Investitionsfokus verlagert sich absehbar mehr auf den Bestand. Gerade die Erfüllung nun gesetzlicher Klimaziele zwingt die Wohnungswirtschaft bei begrenzten eigenen finanziellen und personellen Ressourcen zur Priorisierung.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Klimaschutz und die daraus resultierenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft stellen unser Unternehmen vor große Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO2-Emissionen entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten. Mit der Wiederaufnahme der Planungen für ein Neubauprojekt, entstehen in den kommenden Jahren wieder zusätzliche Neubauwohnungen.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4. Prognosebericht

Die Geschäftsaussicht der Genossenschaft stellt sich trotz der aktuellen Rahmenbedingungen weiterhin positiv dar. Aufgrund der aktuellen Marktlage auch unter Betrachtung der weiteren Entwicklung ist weder mit nennenswertem Leerstand noch mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Globale Risiken, die sich insbesondere aus dem anhaltenden Ukraine-Krieg, internationalen Handelskonflikten und geoökonomischer Konfrontation ergeben, führen zu einem hohen Grad an Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Durch den Nahost-Konflikt ab 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise. Weitere Folge können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig den Immobilienbestand optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit wird ausgewogen fortgeführt. Insbesondere verfolgt die Genossenschaft mit der Strategie der energetischen Modernisierung konsequent das Ziel, die Klimaziele zu erreichen und den Anstieg der Nebenkosten für die Mieter dauerhaft zu dämpfen.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird ein Ergebnis von 984 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2026 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2025	Plan 2026
	Tsd. €	Tsd. €
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	7.991	8.130
Instandhaltungsaufwendungen	2.629	3.158
Zinsaufwendungen	582	575
Jahresüberschuss	1.241	984

Die Stadtwerke Kiel, die 90 % unseres Wohnungsbestandes mit Fernwärme versorgen, planen die Strom- und Fernwärmeproduktion 2035 vollständig klimaneutral zu gestalten. Entsprechend sollen sich auch die CO2-Emissionen dieser Gebäude verringern. Für das nächste Geschäftsjahr sind CO2-Minderungsmaßnahmen von 43 Gebäuden vorgesehen (Ertüchtigung der Gebäudehüllen, Maßnahmen der Anlagenoptimierung). Bezüglich der CO2-Umlage ergibt sich nach dem Stufenmodell für die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2026 eine Belastung von rd. 26 T€.

Kiel, den 24. März 2026


Marion Klankwarth-Jarmer


Vorstand
Stefan Kruber

Jahresabschluss
2025



Handelsbilanz zum 31.12.2025

Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG

Aktivseite	31.12.2025		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.417,00	5.027,00
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen			
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	46.365.251,70		48.062.263,81
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.573,52		6.765,52
3. Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51
4. Technische Anlagen und Maschinen	139.996,02		148.377,71
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	47.550,57		59.024,08
6. Anlagen im Bau	1.449.887,99		0,00
7. Bauvorbereitungskosten	0,00	48.009.260,31	644.367,37
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00		25.570,00
2. Andere Finanzanlagen	4.530,00	30.100,00	4.530,00
Summe Anlagevermögen		48.040.777,31	48.955.926,00
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	205.080,00		205.080,00
2. Bauvorbereitungskosten	13.758,12		13.758,12
3. Unfertige Leistungen	3.253.879,96		3.472.642,21
4. Andere Vorräte	25.216,94	3.497.935,02	27.262,17
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.704,92		20.717,46
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	20.008,69		3.902,99
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.249,15		8.254,68
4. Sonstige Vermögensgegenstände	275.077,69	334.040,45	502.976,43
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.918.437,21	2.444.622,23
Summe Umlaufvermögen		9.750.412,68	6.699.216,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten		6.326,69	6.668,72
Bilanzsumme		57.797.516,68	55.661.811,01

Passivseite	31.12.2025		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. Der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	102.080,00		108.960,00
2. Der verbleibenden Mitglieder	1.947.520,00		1.945.440,00
3. Aus gekündigten Geschäftsanteilen	640,00	2.050.240,00	0,00
mit rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile : 5.600,00 € (5.760,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	2.478.511,65		2.354.421,51
2. Andere Ergebnisrücklagen	16.024.958,92	18.503.470,57	14.944.958,92
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	51.788,92		50.683,91
2. Jahresüberschuss	1.240.901,39		1.044.335,34
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.204.090,14	88.600,17	-1.004.433,53
Summe Eigenkapital		20.642.310,74	19.444.366,15
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	1.286.564,83	1.286.564,83	1.285.163,33
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.550.668,72		30.176.276,52
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	101.311,31		116.848,46
3. Erhaltene Anzahlungen	4.069.039,94		3.972.493,33
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	106.466,90		70.761,17
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		10,00
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	888.842,88		464.886,28
5. Sonstige Verbindlichkeiten	49.013,86	35.765.343,61	50.110,94
davon aus Steuern: 28.499,78 € (30.482,86 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.212,20 € (2.068,97 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		103.297,50	80.894,83
Bilanzsumme		57.797.516,68	55.661.811,01

Gewinn- und Verlustrechnung

Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG

für die Zeit vom 01.01.2025 - 31.12.2025	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	11.411.583,19		11.129.859,31
b) aus Betreuungstätigkeit	459.862,99		424.801,02
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	141.787,34	12.013.233,52	169.386,37
2. Veränderungen des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken sowie unfertigen Leistungen		-218.762,25	167.150,45
3. Sonstige betriebliche Erträge		138.760,66	269.684,65
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	5.550.596,56		6.380.476,13
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	16.914,90	5.567.511,46	7.770,46
Rohergebnis		6.365.720,47	5.772.635,21
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.378.953,00		1.231.120,39
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	344.864,52	1.723.817,52	271.072,04
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.778.052,09	1.778.052,09	1.761.960,69
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		835.209,13	683.805,41
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00		806,46
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	53.468,17	53.468,17	59.228,65
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 0,00 € (0,00 €)	581.790,10	581.790,10	553.193,98
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	0,00
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.500.319,80	1.331.517,81
13. Sonstige Steuern		259.418,41	287.182,47
14. Jahresüberschuss		1.240.901,39	1.044.335,34
15. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		51.788,92	50.683,91
16. Einstellungen in Ergebnismrücklagen			
a) in die gesetzliche Rücklage		124.090,14	104.433,53
b) in andere Ergebnismrücklagen		1.080.000,00	900.000,00
17. Bilanzgewinn		88.600,17	90.585,72

Anhang zum Jahresabschluss 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Poppenrade 5, 24148 Kiel und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim

Amtsgericht Kiel (Reg. Nr. 409).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden entgeltlich erworben und mit 20% und 33% planmäßig abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit abnutzbar – unter Berücksichtigung planmäßiger sowie außerplanmäßiger Abschreibungen bewertet. Bei den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sind ggfs. gewährte Zuschüsse abgesetzt. Fremdkapitalzinsen und Kosten der allgemeinen Verwaltung werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten erfolgten auf der Grundlage einer angenommenen Nutzungsdauer von 80 Jahren. Die ab 1994 neu errichteten Wohnbauten wurden linear mit 2%, die Außenanlagen wurden mit Sätzen zwischen 3% und 20% linear abgeschrieben. Die Aktivierung der Modernisierungskosten (nachträgliche Herstellungskosten) wurde grundsätzlich über die Restnutzungsdauer der Gebäude verteilt.

Bei dem Gebäude Peter-Hansen-Straße 121-123 wurden umfassende energetische Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, weshalb die Restnutzungsdauer um 30 Jahre verlängert worden ist. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden über 50 Jahre planmäßig linear abgeschrieben.

Die Inventare der technischen Anlagen und Maschinen wurden mit 5% und 12,50% linear abgeschrieben. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear mit Sätzen zwischen 8% und 33%, bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu 1.000,00 €, entsprechend den steuerlichen Vorschriften im Rahmen eines Sammelpostens, mit 20% abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt. Das Umlaufvermögen wurde nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet. Die unfertigen Leistungen, das unbebaute Grundstück und die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen, sonstigen Vermögensgegenstände und Flüssigen Mittel wurden zum Nennwert bilanziert. Bei den Forderungen aus Vermietung wurden uneinbringliche Forderungen direkt abgeschrieben. Gemäß § 250 (3) HGB wurde vom Wahlrecht, Disagien nicht zu aktivieren, Gebrauch gemacht.

Aktive latente Steuern aus temporären Bilanzdifferenzen und Verlustvorträgen werden entsprechend § 274 a Nr. 4 HGB nicht bilanziert.

Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Für einen Beschäftigten wurde ein Altersteilzeitvertrag nach dem Blockmodell abgeschlossen, künftige Gehaltssteigerungen werden berücksichtigt. Die Freistellungsphase des Vertrages beginnt am 01.08.2028 und endet am 31.07.2031. Die Sicherung erfolgt durch Wertpapiere in einem Treuhanddepot.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- 1. Die Entwicklung des Anlagevermögens ist dem beigefügten Anlagenspiegel (Anlage A) zu entnehmen.
- 2. Die Zugänge im Geschäftsjahr betreffen vor allem die Herstellungskosten für einen Neubau, sowie die Neugestaltung von Außenanlagen in Form eines Fahrradhauses am Objekt Peter-Hansen-Straße 121-123, sowie diverser Fahrradstellplätze im Bestand.
- 3. Die Anlagen im Bau enthalten die bisher angefallenen Herstellungskosten des Neubaus Willy-Jacob-Weg 1a+1b. Es wurden Zuschüsse der Investitionsbank Schleswig-Holstein i.H.v. insgesamt 823.900,00 € abgesetzt (aufgeteilt in den Spalten Zu- und Abgänge).
- 4. In dem Posten „unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 3.253.879,96 € (Vorjahr 3.472.642,21 €) enthalten.
- 5. Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden die Instandhaltungsrücklagen für 6 Eigentumswohnungen der Genossenschaft mit 53,8 T€ ausgewiesen.
Mit Ausnahme der Instandhaltungsrücklagen befindet sich unter den Forderungen keine Position mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Auch sind in dieser Position keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.
- 6. Es wurden 10% des Jahresüberschusses in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Damit erhöhte sie sich um 124.090,14 € auf 2.478.511,65 € und in die anderen Ergebnismrücklagen wurden 1.080.000,00 € aus dem Jahresüberschuss eingestellt, so dass diese sich auf 16.024.958,92 € erhöht haben. Die Ergebnismrücklagen enthalten somit insgesamt 18.503.470,57 €.
- 7. Gemäß § 246 (2) S. 2 HGB sind Vermögensgegenstände, die dem Zugriff aller übrigen Gläubiger entzogen sind und ausschließlich der Erfüllung von Schulden aus Altersversorgungsverpflichtungen dienen, mit diesen Schulden zu verrechnen. Daher wurde die Rückstellung aus Altersteilzeit mit dem dazugehörigen Wertpapierdepot saldiert.

Sonstige Wertpapiere des Umlaufvermögens (beizulegender Zeitwert, Anschaffungskosten, § 255, Abs.4 HBG)	21.319,04 €
Sonstige Rückstellungen (Erfüllungsbetrag)	136.179,91 €
Saldo	114.860,87 €

8. In den sonstigen Rückstellungen sind enthalten:

Rückstellung für Personalkosten (inkl. Altersteilzeit)	116.060,87 €
Rückstellung für Prüfungskosten u. Beratung	43.770,00 €
Rückstellung für Urlaubskosten	244,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten	26.100,00 €
Rückstellung für Archivierung	40.000,00 €
Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten (Sanierungsobliegenheit)	765.000,00 €
Rückstellung für Schönheitsreparaturen WIE 70	295.389,96 €
Gesamt	1.286.564,83 €

Die Sonstigen Rückstellungen enthalten die zweckgebundene Rückstellung für Schönheitsreparaturen einer Wirtschaftseinheit (Verpflichtung der Vermieterin aus Altverträgen). Diese wurde nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages bewertet.
Mit der Inanspruchnahme einer im Jahr 2013 gebildeten Rückstellung von 15 T€ für den Ausgleichsbeitrag einer angekündigten Sanierung wird in 2026 gerechnet. Die Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten beinhaltet neben der vorgenannten Rückstellung außerdem einen Betrag von 750 T€ für die Sanierung von Laubengängen zweier Objekte.

9. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten ist in der Anlage B im Einzelnen dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- 1. In den sonstigen betrieblichen Erträgen ist u.a. die Position Erträge aus Erstattung von Instandhaltungskosten in Höhe von 67,9 T€ enthalten. Diese beinhalten hauptsächlich angeforderte Fördermittel des Energie- und Klimafonds des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle.
- 2. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten u.a. 754,8 T€ Verwaltungskosten sowie 23,6 T€ periodenfremden Aufwand. Dieser ist hauptsächlich aufgrund von Abweichungen bei Anträgen und Förderzusagen von Mitteln des Energie- und Klimafonds des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle für 2024 entstanden.
- 3. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind zwei Disagien von insgesamt 41.151,00 € enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:
Haftung aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten: 76.693,78 €
Dieser Betrag ergibt sich in voller Höhe aus einer Grundsuld (ursprünglich 150.000,00 DM) aus dem Jahr 2000, die bezüglich der Errichtung eines Stadtteilcafés im Objekt Peter-Hansen-Straße 126-130 für das Land Schleswig-Holstein im zugehörigen Grundbuch eingetragen ist.
Mit der Insanspruchnahme wird nicht gerechnet, weil eine Änderung des Förderzwecks derzeit nicht geplant ist.

2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, neben branchentypischen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage der nächsten zwei Jahre von Bedeutung sind:

Verpflichtungen aus Instandhaltungsmaßnahmen der Objekte	
August-Sievers-Ring 24-26 und 28-30	90.000,00 €
Verpflichtungen aus der Neubaumaßnahme des Objektes	
Willy-Jacob-Weg 1a + 1b	3.350.000,00 €

3. Die Genossenschaft besitzt 100 Prozent der Kapitalanteile der Betreuungs- und Verwaltungsgesellschaft Kiel-Ost GmbH mit Sitz in 24148 Kiel, Poppenrade 5

Eigenkapital zum 31.12.2025	59.125,66 €
davon:	
Stammkapital zum 31.12.2025	25.570,00 €
Gewinnvortrag zum 31.12.2025	33.677,47 €
Jahresüberschuss zum 31.12.2025	-121,81 €

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	8	5
Technische Mitarbeiter	0	2
Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.	5	3
Gesamt	13	10

Außerdem wurden durchschnittlich 3 Auszubildende von Januar bis Dezember 2025 beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 2.080,00 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

7. Mitglieder des Vorstandes:
Marion Klankwarth-Jarmer
Stefan Kruber

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:
Michael Koops, Vorsitzender
Peter Jessen, stellv. Vorsitz.
Dr. Inken Fuhrmann
Thorsten Stich
Arne Levsen

Kiel, den 24. März 2026
Der Vorstand

Marion Klankwarth-Jarmer
Stefan Kruber

2.514

Mitgliederbewegung
Anfang 2025

108

Mitgliederbewegung
Zugang 2025

140

Mitgliederbewegung
Abgang 2025

2.482

Mitgliederbewegung
Ende 2025

Anlage A

Bezeichnung	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen							
	AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Neue AK/HK		Afa kumliert	Afa	Abgänge	Umbuchung	Afa kumliert	Buchwert am	Buchwert am
	per 31.12.2024	AK/HK	AK/HK		per 31.12.2025		per 31.12.2024	des GJ	Veränd. Afa	Afa	per 31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
	€	€	€		€		€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	154.630,43	1.705,20	136.022,68	0,00	20.312,95		149.603,43	2.789,20	133.496,68	0,00	18.895,95	1.417,00	5.027,00
Sachanlagen													
Grundstücke mit Wohnbauten	89.543.212,48	43.402,52	36.537,62	0,00	89.550.077,38		41.480.948,67	1.736.329,63	32.452,62	0,00	43.184.825,68	46.365.251,70	48.062.263,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	144.210,39	0,00	0,00	0,00	144.210,39		137.444,87	192,00	0,00	0,00	137.636,87	6.573,52	6.765,52
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,00	0,00	0,00	0,51		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,51	0,51
Technische Anlagen und Maschinen	201.770,25	0,00	10.471,28	0,00	191.298,97		53.392,54	8.378,65	10.468,24	0,00	51.302,95	139.996,02	148.377,71
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	389.146,18	18.889,61	13.444,44	0,00	394.591,35		330.122,10	30.362,61	13.443,93	0,00	347.040,78	47.550,57	59.024,08
Anlagen im Bau	0,00	1.072.143,88	445.480,30	823.224,41	1.449.887,99		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.449.887,99	0,00
Bauvorbereitungskosten	644.367,37	178.857,04	0,00	-823.224,41	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	644.367,37
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	90.922.707,18	1.313.293,05	505.933,64	0,00	91.730.066,59		42.001.908,18	1.775.262,89	56.364,79	0,00	43.720.806,28	48.009.260,31	48.920.799,00
Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.570,00	0,00	0,00	0,00	25.570,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.570,00	25.570,00
Andere Finanzanlagen	4.530,00	0,00	0,00	0,00	4.530,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.530,00	4.530,00
Summe Finanzanlagen	30.100,00	0,00	0,00	0,00	30.100,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.100,00	30.100,00
Anlagevermögen gesamt	91.107.437,61	1.314.998,25	641.956,32	0,00	91.780.479,54		42.151.511,61	1.778.052,09	189.861,47	0,00	43.739.702,23	48.040.777,31	48.955.926,00

Anlage B

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar (Vorjahr in Klammern):

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon				gesichert	
		Restlaufzeit				€	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €		zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.550.668,72 (30.176.276,52)	1.680.708,35 (1.716.902,18)		7.615.630,15 (6.882.506,40)	21.254.330,22 (21.576.867,94)	30.550.668,72 (30.176.276,52)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	101.311,31 (116.848,46)	15.736,02 (15.537,15)		41.932,15 (49.667,68)	43.643,14 (51.643,63)	101.311,31 (116.848,46)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	4.069.039,94 (3.972.493,33)	4.069.039,94 (3.972.493,33)					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	106.466,90 (70.761,17)	106.466,90 (70.761,17)					
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (10,00)	0,00 (10,00)					
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	888.842,88 (464.886,28)	847.234,13 (357.056,10)		41.608,75 (107.830,18)			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)					
Sonstige Verbindlichkeiten	49.013,86 (50.110,94)	49.013,86 (50.110,94)					
Gesamtbetrag	35.765.343,61 (34.851.386,70)	6.768.199,20 (6.182.870,87)		7.699.171,05 (7.040.004,26)	21.297.973,36 (21.628.511,57)	30.651.980,03 (30.293.124,98)	GPR

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erfolgt über Buchhypotheken (7.723.597,69 € nominal / Restkapital 2.102.145,65 €) und Buchgrundschulden (50.702.932,42 € nominal / Restkapital 27.973.434,66 €).

Die Sicherung der Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern erfolgt über Buchgrundschulden (422.148,14 € nominal / Restkapital 101.311,31 €).

Bericht des Aufsichtsrates

Im Jahr 2025 hat sich die Genossenschaft neben der schrittweisen Umsetzung der energetischen Sanierung und Modernisierung des Bestands mit dem Neubau der 36 Wohnungen im Willy-Jacob-Weg beschäftigt. Obwohl sich die Baukosten bisher im gesteckten Rahmen bewegen, wird gleichwohl mit Sorge auf die aktuell nicht auszuschließende Preisentwicklung als Folge der Kriegssituation im Persischen Golf geschaut. Perspektivisch wurden erste Überlegungen im Rahmen der Prognoseplanung für kommende Bauprojekte angestellt.

Die Vertreterversammlung fand am 16. Juni 2025 im Stadtteilcafé der AWO-Servicehausanlage in der Peter-Hansen-Straße statt. Im Zentrum der Versammlung stand der Jahresabschluss 2024. Zudem wurde auf das Sommerfest für alle Mitglieder, Mieterinnen und Mieter im Juli 2025 hingewiesen.

In 7 Aufsichtsratssitzungen, davon 5 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand, wurden alle relevanten Angelegenheiten der Genossenschaft behandelt. Zudem befasste sich die Revisionskommission insbesondere mit dem Jahresabschluss.

Die ausführlichen schriftlichen und mündlichen Berichte des Vorstandes über die allgemeine Geschäftsentwicklung, die wirtschaftliche Lage, die Durchführung der laufenden Bauprogramme und ihre Finanzierung sowie die Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes wurden in den gemeinsamen Sitzungen eingehend erörtert. Dies geschah in vertrauensvoller und harmonischer Zusammenarbeit. Zudem erfolgte obligatorisch als alleinige Sitzung im unmittelbaren Anschluss an die Vertreterversammlung die jährliche Konstituierung des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat hat sich mit dem Vorstand beraten und ihn bei der Geschäftsführung überwacht. In alle wesentlichen Entscheidungen war der Aufsichtsrat eingebunden und hat bei allen zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.



In 2025 befasste sich der Aufsichtsrat neben den planmäßig vorgesehenen Instandhaltungsmaßnahmen insbesondere mit folgenden Projekten und Verfahren:

- Die Begleitung des Neubauvorhabens Willy-Jacob-Weg mit 36 Wohneinheiten.
- Die Sanierung der Laubengänge in den Häusern Poppenrade Nr. 13 und 25.
- Die energetische Sanierung im eigenen Bestand, hier insbesondere Peter-Hansen-Straße 121 bis 123 und Hangstraße 4 bis 6.
- Bewertung der regelmäßig vorgelegten Quartalszahlen im Abgleich zur Wirtschafts- und Prognoseplanung.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12. 2025 und den Lagebericht sowie den Vorschlag zur Verteilung des Bilanzgewinns am 24. März 2026 beraten und mit dem Ergebnis geprüft, dass allen Vorlagen einstimmig zugestimmt wird.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- Den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2025 anzunehmen.
- Den Jahresabschluss 2025 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) in der vorgelegten Form festzustellen.
- Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2025 zuzustimmen.
- Dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat in der Zeit vom 30. März bis 17. April 2026 den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 geprüft. Nach einem ausführlichen Gespräch mit dem Verbandsprüfer und der Präsentation des vorläufigen Prüfergebnisses in einem informellen Termin mit Aufsichtsrat und Vorstand wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsbau-Genossenschaft Kiel-Ost eG für die geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Kiel, 19. Mai 2026

Michael Koops
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Verzeichnis der gewählten Vertreter

Gewählt ab
18.06.2021

01

Wahlbezirk
PLZ 24148

Abraham, Stephan	Kroll, Wilfried
Böhnke, Freddy	Kühl, Sabine
Bohnstengel, Christel	Lau, Rolf
Bräunig, Garnet Helen	Löbowitz, Sabine
Colmorgen, Tim	Dr. Nolte, Andreas
Dr. Gehler, Jörg	Pabst, Ulrike
Günther, Aaron-Kai	Pagel, Rainer
Guss, Bodo	Prade, Thomas Reinhard
Henze, Ann-Christin	Preßler, Katja
Herchenröder, Sylvia	Pusch, Christoph
Herchenröder, Sven	Schlünzen, Bernd
Hofmann, Rüdiger	Thoring, Elke
Jeß, Heinz	Trebess, Kai
Klebowski, Stephan	Tuunainen, Tommi
Knobloch, Brigitte	Wellendorf, Jens
Kohl, Nina	Wolf, Markus
	Wollin, Hildegard
	Zigelski, Michael

02

Wahlbezirk
Sonstige

Abend, Christian	Hansen, Bernd Friedrich
Aßmus, Reinhard	Harbs, Klaus-Dieter
Brömel, Michaela	Hilsebein, Tomas
Bunde, Gregor	Lange, Jochen
Cordes, Kerstin	Naschke, Anett
Ermeling, Monika	Neumann, Karsten
	Niehus, Dieter
	Nolte, Thomas
	Pollisch, Sven
	Puhlmann, Lutz
	Stolley, Jens

Stand: 27.04.2026

**Wohnungsbau-Genossenschaft
Kiel-Ost eG**

Gegründet 1889
Poppenrade 5
24148 Kiel

Tel.: 0431 7240-0
info@wbg-kiel-ost.de
www.wbg-kiel-ost.de

Registergericht: Amtsgericht Kiel
Registernummer: GnR 409 KI

Fotos: WbG Kiel Ost eG

Druck + Layout: KIELER BOTSCHAFT GmbH, Kiel

**Wohnungsbau-
Genossenschaft
Kiel-Ost eG**

Poppenrade 5
24148 Kiel

Tel.: 0431 7240-0
info@wbg-kiel-ost.de
www.wbg-kiel-ost.de