

Geschäftsjahr 2025



BAUGENOSSENSCHAFT »HANSA« E.G.
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

...hier wohne ich gerne!

Einladung zur 87. Mitgliederversammlung

am Montag, dem 22. Juni 2026

um 17.30 Uhr im „Metro-Kino“,
Holtenauer Straße 162-170, 24105 Kiel

Mitgliederversammlung

BAUGENOSSENSCHAFT „HANSA“ e. G. Wohnungsunternehmen

Lindenstraße 5, 24118 Kiel
Telefon 56 56 26, Telefax 579 11 58
www.hansa-kiel.de, info@hansa-kiel.de

Am Montag, dem 22. Juni 2026, findet um 17.30 Uhr unsere diesjährige

Mitgliederversammlung

im „Metro-Kino“, Holtenauer Straße 162-170, 24105 Kiel, statt.

Tagesordnung:

- | | |
|---|--|
| 1. Eröffnung und Begrüßung | 8. Genehmigung des gemeinsamen Beschlusses des Aufsichtsrates und Vorstandes zur Zuschreibung der zweckgebundenen „Bau-erneuerungsrücklage“ in die freien „Andere Ergebnismrücklagen“ mit dem Abschluss des Geschäftsjahres 2026 |
| 2. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes des Verbandes Norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. über das Geschäftsjahr 2024 und Beschlussfassung | |
| 3. Bekanntgabe des Jahresabschlusses 2025 und der Geschäftsberichte
a) des Vorstandes
b) des Aufsichtsrates | 9. Wahlen zum Aufsichtsrat |
| | 10. Sonstige Anträge |
| 4. Beschlussfassung über die Einstellung in andere Ergebnismrücklagen
Die Mitgliederversammlung stimmt der im Jahresabschluss zum 31.12.2025 berücksichtigten durch Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchstabe l der Satzung beschlossenen Einstellung in die Ergebnismrücklagen zu. | 11. Verschiedenes |
| 5. Feststellung des Jahresabschlusses 2025 | Das zusammengefasste Ergebnis des Prüfungsberichtes 2024, der Jahresabschluss 2025 und das Protokoll der 86. Mitgliederversammlung vom 23.06.2025 können nach vorheriger Anmeldung in den Büroräumen eingesehen werden. |
| 6. Beschlussfassung über die Verteilung des Bilanzgewinnes 2025 | Der Mitgliedsausweis bzw. das Bestätigungsschreiben des Beitritts berechtigt zum Eintritt. |
| 7. Entlastung
a) des Vorstandes
b) des Aufsichtsrates | BAUGENOSSENSCHAFT „HANSA“ e. G.
W O H N U N G S U N T E R N E H M E N

Häbry
Vorsitzender des Aufsichtsrates |



Energetische Sanierung in Projensdorf

Nachdem 2024 mit der energetischen Sanierung unseres Objektes in der Lindenstraße 11 die energetische Ertüchtigung unseres Wohnungsbestandes in der Innenstadt zum Abschluss gekommen ist, konzentrieren wir unsere Bemühungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen aus den Gebäuden auf die übrigen Stadtteile.

Das 1964 errichtete Objekt in Projensdorf wird nun über entsprechende Baumaßnahmen für die Zukunft neu aufgestellt. Die Planungen haben wir bereits 2023 aufgenommen, letztendlich starten konnten wir im September 2025. Die planerischen Aufgaben sowie die Baubegleitung haben wir dem Büro **neuwerk** Architekten übertragen.

Wesentlicher Bestandteil der Sanierung ist die Dämmung der Gebäudehülle. Wir haben uns in Anlehnung an die Sanierung unseres Objektes Hansastraße 54/56 dazu entschlossen, den Wandaufbau des Gebäudes zu erneuern. So wird das vorhandene Verblendmauerwerk abgetragen, auf das bestehende Hintermauerwerk eine Dämmung aufgebracht und ein neues Verblendmauerwerk aufgebaut. Auch durch erforderliche Fundamentarbeiten für den neuen Wandaufbau ist diese Form der Bauausführung kostenintensiver als z. B. ein Wärmedämmverbundsystem, zum einen bilden wir damit aber den Charakter des Gebäudes besser ab, zum anderen ist dies durch nicht erforderliche, künftige Anstricharbeiten nachhaltiger.

Abweichend hiervon werden die Innenwände der Loggien mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Durch den begrenzten Platz und der ursprünglichen verputzten Ausführung der Wände ist dies für diesen Bereich die u. E. beste Lösung. Des Weiteren werden die Kellerniedergänge und die Balkonbrüstungen erneuert, sowie die Kellerdecke und der Fußboden im Dachgeschoss gedämmt.

Der ungewöhnlich lange und kalte Winter hat unsere Zeitplanungen gehörig durcheinandergebracht. Die beauftragten Firmen arbeiten nun mit Hochdruck daran, einen Abschluss der Maßnahme noch 2026 zu ermöglichen. Unsere Mieter sind während der Bauphase erheblichen Lärm- und Staubbelastungen ausgesetzt. In der Sommerzeit ist gerade die nur eingeschränkte Nutzung der Balkone bedauerlich. Für das Verständnis der Mieter und die Kooperation bei der Umsetzung bedanken wir uns ausdrücklich.

Impressionen aus Projensdorf



Hausnotruf

Wir weisen auch in dieser Ausgabe unseres Geschäftsberichtes auf die bestehende Zusammenarbeit der Baugenossenschaft **„HANSA“** mit dem „Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.“ über die Installation eines Hausnotrufgerätes in den Wohnungen unserer Mieter hin.

Über dieses Hausnotrufgerät haben Sie die Möglichkeit, bei gesundheitlichen Notfällen jederzeit und unverzüglich von jeder Stelle Ihrer Wohnung einen Notruf an die „Johanniter-Unfall-Hilfe“ zu senden. Die Notrufzentrale der „Johanniter-Unfall-Hilfe“ kann dann umgehend für Hilfe sorgen. Als

Mitglied der **„HANSA“** wird die „Johanniter-Unfall-Hilfe“ Ihnen einen Sondertarif für die angefragten Leistungen anbieten.

Sollten Sie Interesse haben, melden Sie sich bitte zu den Bürozeiten am Vormittag bei der Baugenossenschaft. Wir werden bei Bedarf Beratung durch die „Johanniter-Unfall-Hilfe“ organisieren.

Nutzen Sie die Möglichkeit für sich selbst oder für Ihre Angehörigen. Ein Hausnotrufgerät kann ein wenig Sicherheit geben, und im Fall der Fälle sogar lebensrettend sein.

Tauben kontra Balkonnutzung

Uns erreichen in den letzten Jahren vermehrt Beschwerden unser Mieter*innen über eine ansteigende Anzahl von Tauben, die Balkone als Nestbauflächen für sich entdeckt haben. Damit einher geht eine erhebliche Verschmutzung nicht nur des betroffenen Balkons, sondern auch der umliegenden Fassadenflächen, Fensterbänke und natürlich auch der benachbarten Balkone.

Die vorgehend geschilderte Situation bedeutet für die betroffenen Mieter*innen eine erhebliche Belästigung. Der optische Zustand der Liegenschaften leidet darunter ebenfalls. Wir bitten Sie daher an dieser Stelle um Ihre Mitarbeit.

- Kontrollieren Sie möglichst mehrmals am Tag Ihren Balkon. Sollten Sie dort Nistmaterial feststellen, entfernen Sie es.
- Tauben nutzen jede erdenkliche Ablage, um

auf den Balkonen zu nisten. Ggf. entfernen Sie Blumenkübel o.Ä. für die Zeit, in denen Sie Versuche von Tauben feststellen, bei Ihnen zu nisten. Die Tauben sind hartnäckig ...

- Rüsten Sie Ihren Balkon ggf. mit einem Schutznetz aus.
- Füttern Sie keine Tauben, Möwen, Krähen oder andere Tiere auf Ihrem Balkon, vom Balkon oder aus dem Fenster.
- Werfen Sie keine Essenreste, Brot oder andere Lebensmittel auf den Rasen.

Durch diese Maßnahmen helfen Sie uns dabei zu vermeiden, dass Tauben sich auf den Balkonen heimisch fühlen. Unsere Auffassung hierzu teilen nicht alle unsere Mieter*innen, das ist uns bewusst. Im Interesse der betroffenen Parteien und auch der Genossenschaft bitten wir trotzdem um entsprechende Beachtung.

Bericht des Aufsichtsrates der Baugenossenschaft „HANSA“ e. G. Wohnungsunternehmen

für das Geschäftsjahr 2025

Die Baugenossenschaft „HANSA“ e. G. hat sich auch im Geschäftsjahr 2025 positiv entwickelt.

Das Geschäftsjahr 2025 konnte mit einem guten Ergebnis abgeschlossen werden.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist wie immer unverändert gut.

Der Aufsichtsrat hat sich im Berichtsjahr 2025 regelmäßig in seinen Sitzungen über die Lage und die Entwicklung der Baugenossenschaft „HANSA“ e. G. sowie über die Aktivitäten in den Bereichen Wohnungsneubau, Modernisierung und Bewirtschaftung informiert.

Vom Vorstand wurde der Aufsichtsrat in regelmäßig stattfindenden Sitzungen über die Geschäftsentwicklung, die Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse in Kenntnis gesetzt.

Die dem Aufsichtsrat obliegenden Prüfungen wurden vorgenommen und die erforderlichen Beschlüsse gefasst und deren Durchführung kontrolliert.

Von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung hat sich der Aufsichtsrat regelmäßig überzeugt. Im Geschäftsjahr 2025 befasste sich der Aufsichtsrat mit dem Jahresabschluss 2024, dem Lagebericht und der Gewinnverwendung. Der aufgestellte Jahresabschluss 2024 sowie die Gewinnverwendung wurden vom Aufsichtsrat beschlossen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang, unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes, ist durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. im Mai 2025 durchgeführt worden.

Die Verbandsprüferin berichtete dem Vorstand und dem Aufsichtsrat online über das Ergebnis ihrer Prüfung.

Die Prüfung hat keinen Anlass zu Beanstandungen gegeben.

Der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk wurde erteilt

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31.12.2025, dem Lagebericht sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu.

Der Jahresabschluss 2025 wird der Mitgliederversammlung zur Feststellung vorgelegt.

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung, entsprechend der Vorlage des Vorstandes, vor:

- den Jahresabschluss per 31. Dezember 2025 mit einer Bilanzsumme von 18.001.818,39 € festzustellen
- der im Jahresabschluss zum 31.12.2025 berücksichtigten durch Vorstand und Aufsichtsrat gemäß § 28 Buchstabe l) der Satzung beschlossene Einstellung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von 461.489,78 € zuzustimmen
- eine Dividende von 4 % in Höhe von 32.052,80 € auf die Geschäftsguthaben an die Mitglieder der Baugenossenschaft „HANSA“ e. G., entsprechend ihren Geschäftsanteilen, zu zahlen.

Des Weiteren schlägt der Aufsichtsrat vor, dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Bericht des Aufsichtsrates der Baugenossenschaft „HANSA“ e. G. Wohnungsunternehmen

für das Geschäftsjahr 2025

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für die offene, konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Ein besonderer Dank geht an die Mitarbeiterin und Mitarbeiter aus der Verwaltung und dem Facility Management. Sie haben die positive Entwicklung der Baugenossenschaft „HANSA“ e. G. entscheidend mitgestaltet.

Sie haben sich den Herausforderungen an ein wohnungswirtschaftliches Unternehmen, welches sich den gemeinnützigen Zielen nach wie vor verpflichtet sieht, gestellt und sich für das Wohl unserer Baugenossenschaft „HANSA“ e. G. eingesetzt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich für das gute und kooperative Zusammenwirken.

Kiel, den 28. April 2026

Eckard Häbry
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Angela Probst
stellvertr. Vorsitzende des Aufsichtsrates

Aus dem Kreis unserer Mitglieder

verstarben 2025 und 2026

Ingeburg von den Berg

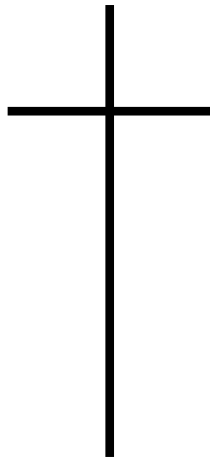
Marianne Deisemann

Inga Knutzen

Reinhard Piepgras

Monika Pöppel

Claudia Wendlandt



Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die wirtschaftliche Entwicklung in Schleswig-Holstein folgte nach den bisher vorliegenden Zahlen für das 1. Halbjahr 2025 zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) in etwa der gesamtdeutschen Entwicklung. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg das BIP um 2,5 % (davor + 4,6 %). Preisbereinigt/real resultiert ein leichtes Minus von 0,2 % (davor + 1,1 %).

In Deutschland insgesamt legte die Wirtschaftsleistung im Vergleichszeitraum um 2,6 % nominal zu (davor + 3,6 %). Real gab es ein Nullwachstum (davor - 0,2 %).

Die schleswig-holsteinische Industrie musste nominal Umsatzrückgänge hinnehmen (- 3,7 %/real - 5 %), während das Bauhauptgewerbe nach Einbrüchen infolge hoher Bau-/Finanzierungskosten im 1. Halbjahr 2025 wieder nominale Zuwächse beim Umsatz verbuchen konnte (+ 5,7 % /real + 3,2 %). Treiber waren der Tiefbau und der Wirtschaftsbau. Im Wohnungsbau stagnierten die Umsätze (real - 2,2 %). Im selben Zeitraum verbuchten die Betriebe nominale Zuwächse beim Auftragseingang (+ 7 %/real + 4,3 %). Mit nominal 14 % legte der Tiefbau deutlich zu. Auch der Wohnungsbau zeichnet ein Plus von 6,9 % (real + 4,5 %).

Noch einmal mehr Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung/ Leichter Anstieg der Arbeitslosigkeit/mehr Wohngeldempfänger

Auch 2025 gab es in Schleswig-Holstein ein leichtes Plus bei der Erwerbstätigkeit. Im Vergleich der dritten Vorjahresquartale 2024/2025 (letzter Datenstand) stieg die Zahl um 2.500 auf 1,484 Mio. Zuwächse gab es im Bereich Öffentliche/sonstige Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+ 8.800). Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (letzter Stand Oktober 2025) ist im Vorjahresver-

gleich leicht gestiegen (+ 1.400 auf 1.072.800). Das sind 138.100 mehr als vor zehn Jahren. Zuwächse verzeichneten vor allem das Gesundheits-/Sozialwesen (+ 5.200), die Immobilienwirtschaft, die freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen (+ 1.100) und die öffentliche Verwaltung (+ 900). Rückgänge gab es bei den sonstigen wirtschaftlichen Dienstleistungen (- 2.900), im Verarbeitenden Gewerbe (- 2.100), im Handel (- 1.300), in der Arbeitnehmerüberlassung (- 1.000).

Die Arbeitslosenquote in Schleswig-Holstein ist im Dezember 2025 gegenüber dem Vorjahresmonat erneut leicht gestiegen (von 5,7 auf 5,8 % - Deutschland 6,2 %). Insgesamt waren 94.400 Arbeitslose registriert. Anderes als in Bundesländern mit Autoindustriestandorten und industriellen Zulieferern sorgt die Wirtschaftsstruktur in Schleswig-Holstein für vergleichsweise viel Stabilität am Arbeitsmarkt.

Die niedrigste Arbeitslosenquote bei den Kreisen wurde in Plön und Stormann gemessen (4,4 %). Die höchste Quote hatte Dithmarschen mit 6,6 %. Unter den kreisfreien Städten hatte Kiel mit 7,8 % die niedrigste und Neumünster mit 8,4 % die höchste Quote. 2005 lag die landesweite Arbeitslosenquote noch bei 11,6 % und im Jahr vor der Finanz-/Wirtschaftskrise bei 8,4 %.

Während bestimmte Branchen unverändert Probleme haben, ihren Fachkräftebedarf zu decken, lässt die Nachfrage in anderen Bereichen nach. Insbesondere in der Arbeitnehmerüberlassung, der Baubranche und Teilen des verarbeitenden Gewerbes wirkten sich die aktuellen konjunkturellen Schwierigkeiten auf den Personalbedarf aus. Mit einer positiveren Konjunktorentwicklung kann sich die Lage schnell ändern. Zudem rechnet die letzte Arbeitsmarktprojektion für Schleswig-Holstein mit einer demografiebedingten Arbeitskräftelücke bis

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

2035 von ca. 155.000 Personen. Bei gutem Wirtschaftswachstum könnten bis 2035 gut 326.000 Arbeitskräfte fehlen.

Rund 50.000 Haushalte bezogen Ende 2024 in Schleswig-Holstein Wohngeld. In 2023 waren es 44.055 (+ 77 % zu 2022). Im Zuge der letzten Wohngeldnovelle 2022 wurde der Kreis der empfangsberechtigten Haushalte in Schleswig-Holstein auf rund 60.000 erweitert. Der durchschnittliche monatliche Wohngeldanspruch belief sich Ende 2024 auf 289 Euro. Insgesamt wurden dafür von Bund und Land ca. 200 Mio. Euro aufgewandt. Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Empfängerhaushalte lag vor Wohngeldbezug bei 41 %. Mit Wohngeld sank die Belastung im Durchschnitt auf 20 %.

Entwicklung der Einwohnerzahl

Der Zensus 2022 hat für Schleswig-Holstein eine Einwohnerzahl von 2,928 Mio. festgestellt. Im Jahresmittel 2024 wurden 2,958 Mio. und Ende September 2025 2,960 Mio. Einwohner gezählt. Die Entwicklung wird (letzter Datenstand 2024) weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen. Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 17.083) konnte so mehr als ausgeglichen werden. Im Ausblick setzt sich die Entwicklung fort. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung lag zuletzt bei 45,6 Jahren. 2000 lag der Altersschnitt noch bei 41,4. Mit 48,7 bzw. 47,8 Jahren haben die Kreise Ostholstein und Plön weiterhin die im Schnitt älteste Bevölkerung.

Dessen ungeachtet gilt für Schleswig-Holstein die Prognose der mittlerweile 16. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Stand 2024). Danach legt die Einwohnerzahl bis Anfang der 2030-er

Jahre noch zu (auf 2,982 Mio.). Für die kreisfreien Städte wird mit einer eher stagnierenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Mit Ausnahme Flensburgs. Mit Blick auf die Landkreise wird weiteres Einwohnerwachstum in Dithmarschen, im Herzogtum-Lauenburg, Pinneberg, Segeberg und Schleswig-Flensburg erwartet. Maßgeblich für die tatsächliche Entwicklung ist die reale Zuwanderung. Als gesichert gilt, dass über den Prognosezeitraum mit einer weiterwachsenden Zahl älterer Menschen zu rechnen ist (Altersgruppe 60 +). Deren Anteil an der Gesamtbevölkerung soll von 24 % auf 28,5 % steigen. Was u. a. Folgen für den Arbeitsmarkt haben dürfte. Von einer Fortsetzung der regional unterschiedlichen Entwicklung ist auszugehen, wobei Sondereinflüsse zu berücksichtigen sind.

Insgesamt wird weiter mit steigenden Haushaltszahlen gerechnet (von zuletzt 1,457 Mio. auf 1,484 Mio. bis 2030). Durchschnittlich lebten in Schleswig-Holstein zuletzt in jedem Haushalt knapp 2 Personen. Mit 602.000 hatten die Einpersonenhaushalte das größte Gewicht. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen knapp 76 % aller Privathaushalte.

Folge der Entwicklung waren und sind Nachfrageverschiebungen auch 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 Durchschnittswohnung im Bestand hatte zuletzt gleichwohl eine Fläche von 93,7 m². 2000 waren es in Schleswig-Holstein noch 85,8 m². Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag zuletzt bei 49,1 m². 20 Jahre davor waren es in Schleswig-Holstein noch 40,4 m².

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Zuwanderung

Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hatte der Druck deutlich nachgelassen. 2022 hatte sich das infolge zahlreicher Konflikte (und insbesondere durch den Krieg in der Ukraine) wieder verändert.

Nach 35.000 Asylsuchenden im Jahr 2015 wurden 2022 nach Ausbruch des Kriegs gegen die Ukraine 37.434 Neuankömmlinge gezählt. Seitdem sinken die Zahlen – 2025 wurden 7.772 Asylsuchende registriert. Mit Blick auf die Herkunftsländer dominieren unverändert die Ukraine (5.340), gefolgt von Afghanistan, Syrien, der Türkei und dem Irak.

Wohnungsbestand / Wohnungsbedarf

1.540.371 Wohnungen gab es laut Zensus 2022 in Schleswig-Holstein. 2024 waren es laut Statistik 1.560.314 in 857.381 Gebäuden. Insbesondere regionale Aspekte, der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten und ganz grundsätzlich Aspekte der finanziellen Leistbarkeit haben Einfluss auf die Wohnraumnachfrage. Dazu kommen veränderte Anforderungen und Wohnbedarfe, die im Bestand nicht immer zu erfüllen sind (u. a. Barrierefreiheit). Laut Zensus 2022 waren 64 % des heutigen Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein 1979 bereits gebaut. 43 % sind allein zwischen 1950-1979 entstanden.

Laut Wohnungsmarktprognose Schleswig-Holstein werden bis 2035 rund 105.000 Wohnungen zusätzlich benötigt. Das Land hatte in einer vorlaufenden Prognose (Empirica) den Neubaubedarf bis 2030 auf 154.000 Einheiten beziffert, ein

wesentlicher Teil davon in Geschosswohnungen. In dieser Perspektive hätten bis 2030 durchschnittlich 10.000 Wohnungen p. a. fertig gestellt werden müssen. Die tatsächlichen Baufertigstellungen lagen seit 2015 im Durchschnitt bei 12.400 Wohnungen p. a. und im Schnitt der letzten 20 Jahre bei 10.400.

Gleichwohl sagen die reinen Fertigstellungszahlen wenig darüber, wie bedarfsgerecht gebaut wurde (Lage/Größe/Bezahlbarkeit). So lebt in der Realität mehr als 1/3-tel der Familien mit mehreren Kindern unterhalb der Armutsgrenze. Bei den Alleinerziehenden sind es 40 %. Die zu ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten passende Wohnraumversorgung stellt sie noch einmal vor besondere Herausforderungen.

Stabilisierung bei der Zahl der Baugenehmigungen

Seit 2000 markierte das Jahr 2021 den letzten Höchstwert bei den Baugenehmigungen (15.488). 2023 gab es infolge hoher Gestehungs-/Finanzierungskosten einen Einbruch (10.866). 2024 wurden lediglich 9.602 Genehmigungen gezählt. Für 2025 liegen Zahlen erst bis einschließlich November vor (9.730 – Vorjahreszeitraum 8.871). Der Abwärtstrend scheint damit vorerst gestoppt.

Auf den reinen Neubau entfielen bis November 2025 8.392 Wohnungen (+ 13,6 % zum Vorjahreszeitraum/davor -13,7 %). 5.507 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern wurden genehmigt (+ 11,5 %/davor - 11,6 %). Davon die meisten in den Kreisen Segeberg, Rendsburg-Eckernförde und Nordfriesland.

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Gebiet	Baugenehmigung WE in MFH
FLensburg	255
KIEL	313
LÜBECK	385
NEUMÜNSTER	207
Dithmarschen	407
Herzogtum Lauenburg	234
Nordfriesland	615
Ostholstein	430
Pinneberg	400
Plön	112
Rendsburg-Eckernförde	645
Segeberg	659
Steinburg	115
Stormarn	307
Summe 01.–11.2025	5.507

Im selben Zeitraum wurden für 2.885 Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern Baugenehmigungen erteilt (+ 17,9 % / davor – 17,9 %).

Abbau beim Bauüberhang

Die zuletzt noch knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite und insgesamt belastenden Rahmenbedingungen (Gestehungs-/Finanzierungskosten) spiegeln sich weiter im Bauüberhang (genehmigte aber nicht fertiggestellte Wohnungen). Nach deutlichen Anstiegen in den Vorjahren schmilzt der Bauüberhang das zweite Mal in Folge ein Stück weit ab (von 34.845 auf 32.306 und zuletzt 29.952). Rechnerisch umfasst der Bauüberhang immer noch mehr als zwei Jahresbauleistungen. 2000 waren 18.347 Wohnungen im Bauüberhang – bei 14.794 Fertigstellungen.

Baufertigstellungen

Im Gesamtjahr 2024 wurden 11.033 Fertigstellungen gemeldet. Für 2025 liegen noch keine Zahlen vor.

Laut Statistischem Landesamt ist damit frühestens im 2. Halbjahr zu rechnen. Mit Blick auf den Trend der letzten Zeit ist mit einem erneuten Rückgang zu rechnen. Die Baugenehmigungen spiegeln sich mit der Unschärfe des Bauüberhangs zeitversetzt in den Fertigstellungen wider.

Wohnungswirtschaft in Schleswig-Holstein

Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und einer regional guten, teilweise nur unzureichend gedeckten Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten (Ø 1,8 %). Die Fluktuation lag im Schnitt bei 7,5 %. Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Kosten- und Marktentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen in Schleswig-Holstein lag zuletzt bei 6,74 Euro/m² netto-kalt und damit in aller Regel unverändert unterhalb des Marktes.

Aber auch hier finden steigende Kosten für den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum notwendig ihren Niederschlag in teils deutlicher steigenden Durchschnittsmieten (Kostendeckung). Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietenschnitt von 10,08 Euro netto-kalt ermittelt (Neuvertragsmieten Stand 2024 ohne preisgebundenen Wohnraum). In den Jahren davor waren es 9,76, 9,73, 8,75, 8,28 bzw. 7,98 Euro. Im Neubau wurden 2024 im Mittel 14,00

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

und im Bestand 10,00 Euro netto-kalt vereinbart (davor 13,23 bzw. 9,50). Die Neuvertragsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen lagen weiter unter denen anderer Marktakteure (Ø 9,42 Euro Neubau/Bestand).

Die regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort. Auch künftig ist, den äußeren Rahmenbedingungen (Kosten) geschuldet, ein weiterer ggf. deutlicher Anstieg der gemessenen Wohnkosten zu erwarten. Zum einen kommen infolge der geringen Fluktuation immer weniger günstige Bestandswohnungen ohne vorherige Wohnwertverbesserungen auf den Markt. Zum anderen sind allein für die Umsetzung der schleswig-holsteinischen Klimaziele bis 2040 noch sehr erhebliche Investitionen in den Bestand zu tätigen, die vor- und auch refinanziert werden müssen.

Die Marktentwicklung spiegelt sich ebenso in der Entwicklung der tatsächlich gezahlten Kosten der Unterkunft (KdU - SGB II). Waren es im Landeschnitt 2020 noch 7,23 sind es zuletzt 8,97 Euro/m² gewesen (+ 24%).

Die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete ./. Haushaltsnettoeinkommen) in Schleswig-Holstein lag (letzter Stand 2022) bei durchschnittlich 30,1% (27,8% Deutschland gesamt). Zu berücksichtigen ist, dass der Trend zu kleineren Privathaushalten einen rechnerischen Anstieg der Mietbelastungsquote bewirkt. Folge der Arbeitsmarkt-/Sozialpolitik ist ebenso, dass ein Teil der Haushalte aufgrund sehr geringer Einkommen bzw. Transferleistungen zwangsläufig höhere Mietbelastungsquoten hat. Darüber hinaus hängt die Mietbelastungsquote im Einzelfall stark vom Einzugsdatum ab. Gerade ältere Mietverträge weisen regelmäßig ein im Verhältnis zur ortsüblichen Vergleichsmiete deutlich unterdurchschnittliches Preisniveau auf. Umgekehrt die

höchsten Bruttokaltmieten zahlten 2022 Haushalte, wenn sie erst in den vorlaufenden 4 Jahren in ihre Mietwohnung eingezogen waren. Laut Destatis lag die bundesdurchschnittliche Bruttokaltmiete von Haushalten mit einem Einzugsjahr von 2019 oder später mit 9,80 Euro/m² um 34,2% höher als bei Haushalten, die vor 1999 in ihre Mietwohnung eingezogen waren (7,30 Euro/m²). Der Zensus 2022 hatte für Schleswig-Holstein insgesamt ein durchschnittliches Bestandsmietniveau von 7,41 Euro netto/kalt festgestellt.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau

Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2025 gut 400 Mio. Euro in Modernisierung, Instandsetzung und den Neubau investiert. Der Investitionsfokus verlagert sich absehbar mehr auf den Bestand und ggf. den Ersatzneubau. Gerade die Erfüllung gesetzlicher Klimaziele zwingt die Wohnungswirtschaft bei begrenzten eigenen finanziellen und personellen Reserven zu Priorisierung.

Geförderter Wohnungsbau in Schleswig-Holstein

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist weiter rückläufig. Ende 2025 gab es rund 45.700 Wohnungen mit Zweckbindung. Allerdings konnten in den letzten Jahren auch nennenswert neue Bindungen begründet werden (+ 11.000 zwischen 2016/2024).

Ohne Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2034 auf gut 21.000 Einheiten sinken. Seit 2023 hat sich infolge steigender Bauzinsen die Zahl der aus Mitteln der Landesförderung

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

finanzierten Projekte und damit die Zahl neuer Zweckbindungen auf rund 2.000 p. a. verdoppelt. 2025 wurden landesweit 2.128 Wohnungen in 71 Projekten mit 416,6 Mio. Euro unterstützt. Förderungsschwerpunkte sind Flensburg, Kiel und Lübeck. Die Nachfrage nach Fördermitteln ist hoch. Für 2026 haben sich 137 Projekte mit knapp 3.900 zu fördernden Wohnungen beworben. 1.800 können mit einer Förderung rechnen. Zusammen mit dem freifinanzierten Anteil werden 4.200 Wohnungen auf den Weg gebracht.

Das Finanzvolumen der auslaufenden Förderperiode 2023-2026 beläuft sich nunmehr auf gut 1,6 Mrd. Euro. 1,2 Mrd. Euro kommen aus Landesmitteln, 400 Mio. Euro vom Bund. Gefördert wird im „Regelstandard Erleichtertes Bauen“. Im Wesentlichen durch das Weglassen im Einzelfall entbehrlicher Bauleistungen/-qualitäten konnten erstmals seit 40 Jahren Wohnraumförderung die Herstellungskosten nach letztem Stand im Schnitt um 14,5 % gesenkt werden.

Stand der Energiewende in Schleswig-Holstein, Monitoringbericht Energiewende und Klimaschutz in Schleswig-Holstein 2025

§ 3 Absatz 1 EWKG-SH formuliert das Ziel, dass die mit den Sektorzielen für 2030 im Bundesklimaschutzgesetz (KSG) verbundenen prozentualen Minderungsraten gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019 in Schleswig-Holstein möglichst übertroffen werden. Der Energiesektor müsste bei diesem Ansatz bundes- wie landesweit bis 2030 gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019 mindestens 64 % Minderung erbringen, die Industrie 38 %, der Gebäudesektor (private Haushalte und Gewerbe/Handel/Dienstleistungen – GHD) 44 %, der Verkehr 49 % und die

Landwirtschaft 19 %. Wie auch beim KSG ist eine gegenseitige Verrechnung im Falle des Über- und Unterschreitens der sektorenbezogenen Minderungsziele nach § 3 Absatz 1 EWKG-SH zulässig.

Im Gegensatz zum Bund gelten für Schleswig-Holstein keine jahresscharfen Minderungsziele.

Damit wird anerkannt, dass in einzelnen Jahren z. B. durch konjunkturelle Effekte, Witterungsbedingungen oder Sprünge bei Minderungsaktivitäten großer Emittenten (Industrie/Energie/Verkehr) Abweichungen vom linearen Zielpfad zu erwarten sind. Der lineare Zielpfad hat also indikativen Charakter.

Bei Erreichung der Sektorziele würde in Schleswig-Holstein in Summe eine Minderung der THG-Emissionen um mindestens 57 % bis 2030 gegenüber 1990 realisiert. Dass die Gesamtminderungsrate geringer als die auf Bundesebene ist, liegt daran, dass Schleswig-Holstein einen hohen Anteil von Emissionen in Sektoren hat, die unterdurchschnittliche Minderungsraten erbringen müssen (insbesondere Landwirtschaft) und einen geringeren Anteil von Emissionen in Sektoren mit überdurchschnittlichen Minderungsraten (insbesondere Energiewirtschaft).

Gebäudesektor in Schleswig-Holstein – Emissionsminderung in Zahlen

Der Gebäudesektor hat laut letztem Monitoringbericht 2025 seine Emissionen bis 2024 gegenüber 1990 um 43 % gesenkt (Deutschland 52 %). Gründe für die unterdurchschnittliche Minderung in Schleswig-Holstein sind der überdurchschnittliche Anstieg der Einwohnerzahlen, ein überdurchschnittlicher Rückgang des Energieverbrauchs und der THG-Emissionen im Gebäudesektor in den

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

neuen Bundesländern nach der deutschen Einheit (wirkt dämpfend auf die gesamtdeutsche Zahl), Methodik-Folgen da Energieverbrauch/Emissionen dem Bereich GHD in der Energie-/THG-Bilanzierung als Restgröße zugeschlagen werden, die nicht eindeutig anderen Sektoren zuzuordnen sind. Zudem ergab ein Abgleich von Daten der Energiestatistik und der Netzbetreiber, dass die in Schleswig-Holstein verbrauchten Gasmengen der Jahre ab 2012 deutlich nach oben korrigiert und dem Sektor GHD zugerechnet wurden. Unklar ist der Einfluss des Energieverbrauchs beim Militär, der ebenfalls im Sektor GHD bilanziert wird und für Schleswig-Holstein nicht getrennt ausgewiesen werden kann. Ein Großteil der Emissionen entsteht hier weiter durch das Heizen mit Erdgas/Heizöl. Die Fort-

schritte in Wohngebäuden sind demnach zu gering, um die Minderungsziele sicher zu erreichen. Die deutlichen Rückgänge 2023 und 2024 sind weniger strukturell begründet (Sanierungsquote/steigender Anteil Erneuerbarer im Gebäudebetrieb), sondern auf vergleichsweise milde Winter und gleichwohl zuletzt hohe Energiepreise zurückzuführen. Beides wirkt tendenziell in Richtung Verbrauchsminderung.

Die erste Machbarkeitsstudie des Landes Schleswig-Holstein aus 2024 veranschlagt für die Dekarbonisierung des Wohngebäudebestandes bis 2045 (§ 3 EWKG-SH 2040) Investitionen zwischen 82,5 und 151,6 Mrd. Euro (je nach Umsetzungsszenario/Kostenstand 1. Quartal 2024).

Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen, Kiel Lagebericht des Geschäftsjahres 2025

Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. mit Sitz in Kiel verfügt zum Ablauf des Geschäftsjahres 2025 über 496 Wohnungen im Stadtgebiet von Kiel. 356 Wohnungen und damit rund 72 % des gesamten Wohnungsbestandes befinden sich im Bereich Kiel-Mitte, während in den Stadtteilen Suchsdorf mit 48 Wohnungen, Projensdorf mit 34 Wohnungen und Hassee mit 58 Wohnungen insgesamt etwa 28 % gelegen sind.

Die Gesamtwohnfläche beträgt 27.845 m². Hierbei weisen die Wohnungen im Bereich Kiel-Mitte eine Wohnfläche von etwa 67 % der Gesamtwohnfläche auf. Die Wohnfläche der in den Kieler

Stadtteilen gelegenen Wohnungen beträgt entsprechend etwa 33 %.

Im Bereich Kiel-Mitte verfügt die Baugenossenschaft über 15 Garagen und 14 Stellplätze; in Hassee in einer Tiefgarage über 36 Stellplätze. Des Weiteren verfügt die Baugenossenschaft über ein Büro in der Lindenstraße 5 mit 103 m².

Das vorrangige Unternehmensziel ist weiterhin nicht eine Gewinnmaximierung, sondern eine optimale Versorgung der Mitglieder mit modernen Wohnungen in einem gepflegten Wohnumfeld auf der Basis geordneter wirtschaftlicher Verhältnisse.

Wirtschaftsbericht

Rahmenbedingungen

Die aktuellen Untersuchungen gehen weiterhin von einer hohen Anziehungskraft vieler deutscher Großstädte, so auch der Stadt Kiel, aus. Der statistische Bericht zur Bevölkerungsprognose 2023-2031 der Stadt Kiel bestätigt diese Angaben. Hiervon profitieren u. a. die Stadtteile, in denen unser Wohnungsbestand belegen ist.

Wir rechnen nicht damit, dass die Zahl der neu zur Verfügung gestellten Wohnungen diesen Zuwachs in Gänze auffangen wird. Die Nachfrage nach guten und bezahlbaren Wohnungen in Kiel wird das Angebot weiter übersteigen.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine sowie der kriegerischen Auseinandersetzung zwischen den USA und Israel auf der einen und dem Iran auf der anderen Seite belasten die

konjunkturelle Entwicklung weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss.

Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Krieges strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit genauso schwer zu prognostizieren sind, wie ggf. zu erwartende Flüchtlingszuströme aus den kriegerischen Handlungen im Nahen Osten.

Geschäftsverlauf

Insgesamt wurde im Geschäftsjahr 2025 ein Jahresüberschuss in Höhe von 493,5 T€ erwirtschaftet gegenüber 408,9 T€ in 2024. Diese Entwicklung entspricht den Erwartungen.

Im Geschäftsjahr 2025 lag die Zahl der Wohnungswechsel bei 27 und betrug damit 5,4%.

Es konnte zum Jahresende nahezu eine Vollvermietung erreicht werden. Es bestanden 2 stichtagsbezogene Wohnungsleerstände. Die „HANSA“ behauptet damit ihre gute Stellung am Kieler Wohnungsmarkt.

Die bereits in früheren Jahren begonnene Modernisierung der Wohnungen soll in vollem Umfang weiter betrieben werden. Der Schwerpunkt wird dabei zunehmend auf die Wohnungen in Suchsdorf, Projensdorf und Hassee gelegt.

Die Entwicklung unserer Genossenschaft beurteilen wir weiterhin positiv. Im Zuge von Neuvermietungen und Mietanpassungen konnten die Mieten moderat von durchschnittlich 6,34 €/mtl./m² auf 6,43 €/mtl./m² erhöht werden.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für das Unternehmen von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2025 T€	Ist 2025 T€	Ist 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	2.170,0	2.164,9	2.134,3
Instandhaltungskosten	500,0	352,3	450,0
Zinsaufwendungen	165,0	160,9	166,0
Jahresüberschuss	290,0	493,5	408,9

Für die Baugenossenschaft waren im Geschäftsjahr fünf Mitarbeiter unter der Leitung des Vorstandes tätig, davon eine Mitarbeiterin als Teilzeitkraft und zwei Mitarbeiter als geringfügig Beschäftigte.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Ertragslage

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

	2025 T€	2024 T€	Veränderung T€
Bewirtschaftungstätigkeit	441,0	403,8	37,2
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-13,8	-49,5	35,7
Finanzergebnis	66,2	44,9	21,3
Neutrales Ergebnis	0,1	9,7	-9,6
Jahresüberschuss	493,5	408,9	84,6

Der Jahresüberschuss in Höhe von 493,5 T€ wird wie in den Vorjahren hauptsächlich aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von 441,0 T€ getragen. Das zum Vorjahr gestiegene Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit ist überwiegend auf gestiegene Mieterträge (30,7 T€), gestiegenen Erlösen aus Umlagen (36,9 T€) und gesunkenen Instandhaltungs- und Betriebskosten (120,5 T€) bei gleichzeitig reduzierten Bestandsveränderungen (-96,3 T€) und erhöhten Abschreibungen (-56,1 T€) zurückzuführen.

Im Sonstigen Geschäftsbetrieb wirkt sich im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich das 2024 durchgeführte Mieterfest positiv aus.

Im Finanzergebnis sind die Veränderungen auf gestiegene Zinserträge zurückzuführen.

Im Neutralen Ergebnis sind die gegenüber dem Vorjahr niedrigeren Erträge aus Anlageverkäufen auf höhere Anlagenverkäufe im Vorjahr zurückzuführen.

Gewinnverwendung

Der Vorstand der Baugenossenschaft schlägt der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverwendung für das Geschäftsjahr 2025 vor:

	€	€
Der Bilanzgewinn ergibt sich aus dem Jahresüberschuss		493.542,58
abzüglich Einstellung		
– in die gesetzliche Rücklage	49.360,00	
– in andere Ergebnissrücklagen	412.129,78	-461.489,78
		<u>32.052,80</u>
Gewinnverwendung für 2025:		
– 4 % Dividende auf die Geschäftsguthaben per 01.01.2025 (801.320,00 €)		<u>32.052,80</u>

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanz- und Liquiditätsmanagements richteten wir auch 2025 unser Augenmerk besonders darauf, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Kreditgebern termingerecht nachzukommen.

Darüber hinaus gestalteten wir die Zahlungsströme so, dass sowohl Mittel für die Zahlung einer Dividende von 4% vorhanden waren als auch ausreichende Liquidität zur Finanzierung laufender Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten bereitstand.

Die Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Finanzierungsmitteln handelt es sich um Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen von mindestens 10 Jahren. Derzeitige Zinsschwankungen wirken sich dementsprechend nicht aus.

Für die Sicherung günstiger Zinsen bei späteren Finanzierungserfordernissen haben wir 2012 einen Bausparvertrag (Bausparsumme 640 T€) abgeschlossen. Dieser 2022 fällig gewordene Vertrag wurde aufgrund fehlender Notwendigkeit noch nicht in Anspruch genommen.

Bei unseren Bestandsobjekten halten sich die Zinsänderungsrisiken auf Grund hoher Tilgungsanteile und des kleinen Volumens an langfristig aufgenommenen Finanzierungsmitteln in sehr beschränktem Rahmen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Modernisierungs- und Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Zahlungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichen für die planmäßigen Tilgungen und die Zahlung der vorgesehenen Dividende, sondern darüber hinaus auch als Mittel für Investitionen zur Verfügung standen.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Kapitalflussrechnung	2025
	T €
Jahresüberschuss	493,5
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	670,5
Cashflow nach DVFA/SG*	1.164,0
Abnahme sonstiger Aktiva	86,2
Zunahme sonstiger Passiva	72,7
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	1,2
Zinsaufwendungen	160,9
Zinserträge	-66,2
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.418,8
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-685,2
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	500,0
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-500,0
Einzahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	-1,4
Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanl. i.R.d. kurzfrist. Finanzdisposition	0,0
erhaltene Zinsen	66,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-620,4
Veränderungen Geschäftsguthaben	3,2
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	0,0
planmäßige Tilgungen	-310,7
gezahlte Zinsen	-160,9
Auszahlungen für Dividenden	-31,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-500,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	298,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.2025	1.971,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.2025	2.269,4
Zusammengefasste Kapitalflussrechnung	
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.971,0
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1.418,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-620,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-500,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.269,4
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	
Cashflow nach DVFA/SG	1.164,0
planmäßige Tilgungen	-310,7
Cashflow nach DVFA/SG nach planmäßigen Tilgungen	853,3

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Unsere finanziellen Mittel setzen sich zum jeweiligem Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

	31.12.2025 T €	31.12.2024 T €
Finanzanlagen	1.100,0	1.100,0
Flüssige Mittel	2.269,4	1.971,0
Bausparguthaben	284,0	282,6
	3.653,4	3.353,6

Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen im Geschäftsjahr wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur aus:

Vermögens- und Kapitalstruktur

	31.12.2025 T €	%	31.12.2024 T €	%	Veränderung zum Vorjahr T €
Vermögensstruktur					
Aktiva					
Anlagevermögen (einschl. Geldbeschaffungskosten)	14.069,5	78,2	14.469,1	81,4	-399,6
Umlaufvermögen	3.932,3	21,8	3.304,3	18,6	628,0
Bilanzsumme	18.001,8	100,0	17.773,4	100,0	228,4
Kapitalstruktur					
Passiva					
Eigenkapital	9.057,6	50,3	8.592,5	48,4	465,1
Fremdkapital langfristig	7.851,4	43,6	8.162,1	45,9	-310,7
Fremdkapital kurzfristig (einschl. Rückstellungen)	1.092,8	6,1	1.018,8	5,7	74,0
Bilanzsumme	18.001,8	100,0	17.773,4	100,0	228,4

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Das Anlagevermögen hat sich im Geschäftsjahr trotz Investitionen im Bestand (262,4 T€), in die Bauvorbereitung (1,4 T€), in unsere Betriebs- und Geschäftsausstattung (7,1 T€) unter Abzug von Abschreibungen (-670,5 T€), saldiert um 399,6 T€ verringert.

Im Umlaufvermögen haben sich die Zunahme der flüssigen Mittel (298,5 T€) und der Bausparguthaben (1,4 T€) trotz Verringerung der Unfertigen Leistungen (-55,6 T€) und gleichzeitiger Erhöhung der Anderen Vorräte (4,0 T€) und der Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände (379,7 T€) positiv ausgewirkt.

Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss (493,5 T€), der für 2024 gezahlten Dividende (-31,6 T€) bei gleichzeitigem Zugang aus Geschäftsguthaben in 2025 (3,2 T€) und beläuft sich auf 465,1 T€.

Die Verringerung des langfristigen Fremdkapitals ergibt sich aus den planmäßigen Tilgungen (-310,7 T€) unserer Kredite im Geschäftsjahr.

Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr von 48,4% um 1,9%-Punkte auf 50,3% erhöht.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind als geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur als solide anzusehen.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem beruht weiterhin auf der unterjährigen internen Berichterstattung.

Mögliche externe Einflussfaktoren wie die Entwicklung des regionalen Wohnungsmarktes und der langfristigen Zinsen am Kapitalmarkt werden dabei in die Betrachtung mit einbezogen. Im Vordergrund steht das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Die seit Oktober 2021 drastisch gestiegenen Energiepreise stagnieren auf hohem Niveau. Die kriegsrischen Auseinandersetzungen im Nahen Osten haben die Preisentwicklung weiter auf nicht absehbare Zeit verschärft. Die Bruttowarmmiete könnte die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonnen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können trotz unser als moderat anzusehenden Kaltmieten Erlösausfälle resultieren.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist keine weitere Verteuerung des Geldes eingetreten. Da die Verschuldung der Baugenossenschaft bei Kreditinstituten und anderen Geldgebern begrenzt ist, sehen wir die finanziellen Risiken für unsere Genossenschaft als jederzeit beherrschbar an. Gleichwohl werden wir die Entwicklung weiter zeitnah verfolgen, um auf sich ggfs. zukünftig ergebenden Entwicklungen rechtzeitig reagieren zu können. Insbesondere werden wir weiter großes Augenmerk auf die Liquiditätssteuerung und die Zinsentwicklung legen.

Hohe Baukosten könnten in Verbindung mit Lieferkettenengpässen zu einer Verteuerung geplanter

Maßnahmen oder laufender Instandhaltungsvorhaben führen. Möglicherweise sind dadurch Vorhaben, die sich in zurückliegenden Planungsphasen noch als wirtschaftlich dargestellt haben, weniger rentabel geworden.

Besondere Risiken, die weiter beobachtet werden, könnten in den nächsten Jahren aus einer hohen Mieter-Fluktuation und einem zunehmenden Leerstand auf Grund der Altersstruktur der Mieter entstehen. Die negative demografische Entwicklung der inländischen Bevölkerung kann jedoch durch zugewanderte Flüchtlinge abgeschwächt werden. Bedingt durch unsere gute Marktposition, die guten Lagen der Wohnungen überwiegend im Innenstadtbereich, die Größe der Wohnungen (überwiegend 2 und 2 ½ - Zimmer Wohnungen) und unsere hoch einzustufende Betreuungsleistung unserer Mieter durch unsere Mitarbeiter sehen wir insgesamt eine gute Chance auch zukünftig eine Vollvermietung zu erreichen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Gemeinsam mit dem Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen wurde eine CO₂-Bilanz erarbeitet. Uns wird bescheinigt, bereits aufgrund der Daten aus 2022 CO₂-Reduzierungen erreicht zu haben, die der Gesamtverband der Wohnungswirtschaft im Branchendurchschnitt für 2030 erwartet. Die Daten der CO₂-Bilanz werden im Geschäftsjahr 2026 fortgeschrieben. Darauf basierend ist dann im Weiteren eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen.

Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2025 investierten wir weiter in die energetische Gebäudesanierung zur Reduzierung der CO₂-Emissionen. Insgesamt wurden rd. 394 T€ aufgewendet, 2026 sind weitere Investitionen von rd. 2.000 T€ vorgesehen. Die Sanierungen im Bestand werden so weitergeführt. Aufgrund der hohen Sanierungsquote liegt unsere Belastung aus der CO₂-Umlage nach dem Stufenmodell im aktuellen Geschäftsjahr nur bei 2,3 T€.

Nach unserer Einschätzung wird das Geschäftsjahr 2026 konjunkturrell, wie bereits oben geschildert, schwierig berechenbar und sehr angespannt verlaufen. Wir gehen z. Zt. aber nicht davon aus, dass es zu nennenswerten Mietausfällen kommen wird. Bei unserer gemäßigten Miethöhestruktur und dem Selbstverständnis unserer Mieter als Teil einer Genossenschaft erwarten wir trotz der gestiegenen Energiekosten keine steigenden Mietausfälle.

Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Mit Blick auf den Nahost-Krieg ab dem 28.02.2026 verschärfen sich bestehende Unsicherheiten vor allem hinsichtlich des Risikos signifikant steigender Energiepreise.

Weitere Folgen können insbesondere wachsende Mietforderungsausfälle und deutlich höhere Finanzierungskosten bei einer inflationsbedingten Straffung der Geldpolitik sein.

Für 2026 erwarten wir bei Mieterträgen von 2.185 T€, Instandhaltungskosten von 550 T€ und Zinsaufwendungen von 160 T€ einen Jahresüberschuss von 225 T€.

Die Entwicklung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird nach unserer Einschätzung mit Jahresüberschüssen fortgeführt werden können, die neben der planmäßigen Tilgung von Fremdmitteln, weitere Investitionen und die Stärkung des Eigenkapitals sowie die Zahlung einer Dividende erwarten lassen.

Kiel, den 18. Mai 2026

BAUGENOSSENSCHAFT „HANSA“ e. G.
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Der Vorstand

Belitz König Ruchotzke

Bilanz der Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen, Kiel zum 31.12.2025

Aktivseite

	31.12.2025		31.12.2024
	€	€	€
A. <u>Anlagevermögen</u>			
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		0,00	0,00
II. <u>Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	12.849.723,18		13.205.033,85
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	7.598,58		9.794,58
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	56.727,00		65.324,00
4. Bauvorbereitungskosten	55.480,55		88.931,05
III. <u>Finanzanlagen</u>			
1. Wertpapiere des Anlagevermögens	1.100.000,00	14.069.529,31	1.100.000,00
Anlagevermögen insgesamt		14.069.529,31	14.469.083,48
B. <u>Umlaufvermögen</u>			
I. <u>Andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	916.065,02		971.705,04
2. Andere Vorräte	5.714,95	921.779,97	1.701,56
II. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	5.638,48		11.949,13
2. Sonstige Vermögensgegenstände	450.682,11	456.320,59	64.721,03
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.269.429,01	1.970.952,06
2. Bausparguthaben		283.970,43	282.557,64
Umlaufvermögen insgesamt		3.931.500,00	3.303.586,46
C. <u>Rechnungsabgrenzungsposten</u>		789,08	716,74
Bilanzsumme		18.001.818,39	17.773.386,68

Bilanz der Baugenossenschaft „HANSA“ e.G. Wohnungsunternehmen, Kiel zum 31.12.2025

Passivseite

	31.12.2025		31.12.2024
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	9.880,00		34.320,00
2. der verbleibenden Mitglieder	828.880,00	838.760,00	801.320,00
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt: € 49.360,00	1.118.990,00		1.069.630,00
2. Bauerneuerungsrücklage	577.000,00		(40.900,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 412.129,78	6.490.787,92	8.186.777,92	577.000,00
			6.078.658,14
			(336.419,26)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	493.542,58		408.935,26
2. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	-461.489,78	32.052,80	-377.319,26
Eigenkapital insgesamt		9.057.590,72	8.592.544,14
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	0,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen	25.700,00	25.700,00	24.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.668.367,39		7.948.936,07
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	183.020,64		213.128,85
3. Erhaltene Anzahlungen	965.207,27		935.109,92
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.233,38		797,40
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	82.069,14		43.702,88
5. Sonstige Verbindlichkeiten	16.832,03		11.539,04
davon aus Steuern: € 4.867,77			(3.569,44)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.183,54		8.916.729,85	(1.277,99)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.797,82	3.128,38
Bilanzsumme		18.001.818,39	17.773.386,68

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse		
a) Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	3.151.617,38	3.082.165,80
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-55.460,02	40.689,65
3. Sonstige betriebliche Erträge	14.065,94	39.793,75
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	1.204.308,49	1.349.107,65
Rohergebnis	1.905.734,81	1.813.541,55
5. <u>Personalaufwand</u>		
a) Löhne und Gehälter	376.519,72	363.746,16
b) Soziale Abgaben	86.206,18	79.054,50
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	670.479,98	617.911,38
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	109.790,03	157.657,28
8. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20.005,89	11.877,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46.188,06	33.039,01
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	160.874,19	166.041,58
11. Ergebnis nach Steuern	568.058,66	474.047,16
12. Sonstige Steuern	74.516,08	65.111,90
13. Jahresüberschuss	493.542,58	408.935,26
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	461.489,78	377.319,26
15. Bilanzgewinn	32.052,80	31.616,00

Anhang

des Jahresabschlusses 2025

der Baugenossenschaft „HANSA“ e.G.

Wohnungsunternehmen

24118 Kiel, Lindenstraße 5

eingetragen im Genossenschaftsregister Kiel, Reg. Nr. 408

A. Allgemeine Angaben

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 Bestimmungen der Satzung ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeführten Anschaffungs-, bzw. Herstellungskosten bewertet, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Nachträgliche Herstellungskosten für Modernisierungsmaßnahmen (Fremdkosten) werden aktiviert. Fremdkapitalzinsen werden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Für die Berechnung der Abschreibung liegt bei Wohn-/Geschäftsgebäuden eine voraussichtliche Nutzungsdauer von 65, bzw. bei Neubauten von 80 Jahren zu Grunde. Nach umfassenden energetischen Modernisierungen wird eine Restnutzungsdauer von mindestens 25 Jahren angenommen. Außenanlagen werden über 10 und bis zu 20 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden bei unterschiedlichen Sätzen über 3 bis 15 Jahre abgeschrieben.

Wertpapiere werden zu Anschaffungskosten ausgewiesen.

Das Umlaufvermögen wird grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Unfertige Leistungen werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bewertet. Zweifelhafte Forderungen werden wertberichtigt.

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

Verbindlichkeiten werden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in folgendem Anlagespiegel (Tabelle 2) des Anhangs dargestellt.

Der Ausweis „Unfertige Leistungen“ betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält hauptsächlich Forderungen an die BAFA aus zugesagten Zuschüssen für die Sanierung in Projensdorf, an die Versorgungsbetriebe Kronshagen und Stadtwerke Kiel aus Verbrauchsabrechnungen und die Förde Sparkasse wegen Zinsansprüchen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nicht.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten und deren Besicherung, einschließlich Vorjahreswerte, sind im folgendem Verbindlichkeitspiegel (Tabelle 3) des Anhangs dargestellt.

2. Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. Dezember 2025

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.25	Zugänge 2025	Abgänge 2025	Um- buchungen 2025	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.25	Zugänge 2025	Abgänge 2025	Stand 31.12.2025	Stand 01.01.2025	Stand 31.12.2025
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
immaterielle Vermögensgegenstände	3.570,00	0,00	0,00	0,00	3.570,00	3.570,00	0,00	0,00	3.570,00	0,00	0,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	26.497.626,26	262.421,71	0,00	34.878,50	26.794.926,47	13.292.592,41	652.610,88	0,00	13.945.203,29	13.205.033,85	12.849.723,18
Grundstücke mit Geschäftsbauten	80.853,41	0,00	0,00	0,00	80.853,41	71.058,83	2.196,00	0,00	73.254,83	9.794,58	7.598,58
Betriebs- und Geschäftsausstattung	358.379,67	7.076,10	-0,00	0,00	365.455,77	293.055,67	15.673,10	0,00	308.728,77	65.324,00	56.727,00
Bauvorbereitungskosten	88.931,05	1.428,00	0,00	-34.878,50	55.480,55	0,00	0,00	0,00	0,00	88.931,05	55.480,55
	27.029.360,39	270.925,81	0,00	0,00	27.300.286,20	13.660.276,91	670.479,98	0,00	14.330.756,89	13.369.083,48	12.969.529,31
Finanzanlagen											
Wertpapiere des Anlagevermögens	1.100.000,00	500.000,00	-500.000,00	0,00	1.100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.100.000,00	1.100.000,00
Anlagevermögen insgesamt	28.129.360,39	770.925,81	-500.000,00	0,00	28.400.286,20	13.660.276,91	670.479,98	0,00	14.330.756,89	14.469.083,48	14.069.529,31

3. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte stellen sich wie folgt dar (Die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt.)

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.668.367,39 (7.948.936,07)	285.978,11 (280.568,70)	7.382.389,28 (7.668.367,37)	6.182.088,10 (6.490.857,37)	7.668.367,39 (7.948.936,07)	GPR* (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	183.020,64 (213.128,85)	30.593,70 (30.108,21)	152.426,94 (183.020,64)	25.038,49 (57.653,83)	183.020,64 (213.128,85)	GPR* (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	965.207,27 (935.109,92)	965.207,27 (935.109,92)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.233,38 (797,40)	1.233,38 (797,40)				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	82.069,14 (43.702,88)	82.069,14 (43.702,88)				
Sonstige Verbindlichkeiten	16.832,03 (11.539,04)	16.832,03 (11.539,04)				
Gesamtbetrag	8.916.729,85 (9.153.214,16)	1.381.913,63 (1.301.826,15)	7.534.816,22 (7.851.388,01)	6.207.126,59 (6.548.511,20)	7.851.388,03 (8.162.064,92)	GPR* (GPR)

*GPR = Grundpfandrechte

D. Sonstige Angaben

D. Sonstige Angaben

Zur Finanzierung der energetischen Sanierung unseres Objektes in Projensdorf haben wir ein Baudarlehen über 1.000 T€ mit Valutierung im Geschäftsjahr 2026 aufgenommen.

Es besteht ein Leasingvertrag für einen im Geschäftsjahr 2022 angeschafften Drucker/Fotokopierer. Die Verpflichtung beträgt Ende 2025 gesamt 4.818,36 € (Restlaufzeit 24 Monate).

Im Geschäftsjahr waren unter der Leitung des Vorstandes insgesamt fünf Mitarbeiter tätig, davon eine kaufmännische Mitarbeiterin als Teilzeitbeschäftigte, zwei gewerbliche Mitarbeiter sowie zwei Mitarbeiter als geringfügig Beschäftigte.

Mitgliederbewegung

Anfang 2025	665
Zugang 2025	20
Abgang 2025	-10
Ende 2025	675

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 27.560,- € erhöht

Im Falle der Insolvenz haben die Mitglieder keine Nachschüsse zu leisten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Gerrit Belitz
Peter König
Matthias Rieck bis 30.04.2025
Nils Ruchotzke ab 01.05.2025

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Eckard Häbry	Vorsitzender
Angela Probst	stellv. Vorsitzende
Inken Napp	
Silvia Charnetzki	
Ulrich Breiholz	
Heiko Frisch	
Nils Schmidt (bis 23.06.2025)	
Klaus Stölting (bis 23.06.2025)	

Der Vorstand schlägt vor, aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 493.542,58 € in die gesetzliche Rücklage 49.360,00 € und in andere Ergebnismrücklagen 412.129,78 € einzustellen. Der verbleibende Bilanzgewinn von 32.052,80 € soll nach Beschlussfassung durch die Mitglieder als 4%ige Dividende auf die am 1. Januar 2025 bestehenden Geschäftsguthaben in Höhe von 801.320,00 € ausgeschüttet werden.

Kiel, den 18. Mai 2026

BAUGENOSSENSCHAFT „HANSA“ e. G.
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Der Vorstand

Belitz König Ruchotzke



ÖKOSTROMZERTIFIKAT

Zertifikat Nr. 2025-8418-0001



Hiermit bestätigen wir der
Baugenossenschaft HANSA eG
Lindenstraße 5
in 24118 Kiel

In Kooperation mit:



den Bezug von Ökostrom ausschließlich aus Anlagen erneuerbarer Energien mit den gesetzlich vorgesehenen Umweltstandards.

Die Ökostrom-Herkunftsnachweise stammen aus Anlagen, die die gesetzlich vorgesehenen Umweltstandards erfüllen und die an das europäische Stromnetz angeschlossen sind. Sie entsprechen dem geprüften Kriterienkatalog ÖKOSTROM der KlimalInvest Green Concepts GmbH.

Für den Strombezug aus erneuerbaren Energien in Höhe von 42 MWh erfolgt eine fortlaufende Entwertung der Ökostrom-Herkunftsnachweise im Zeitraum vom 01. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025.

Bei der Erzeugung der Strommenge werden bis zu 12 Tonnen CO₂ weniger an die Atmosphäre abgegeben als beim durchschnittlichen, deutschen Strommix zum Zeitpunkt der Zertifikatserstellung. Hinzu kommt die jeweilige CO₂-Kompensation der Vorkettenemissionen der erneuerbaren Energieanlagen in Höhe von voraussichtlich 0,5 Tonnen gemäß Produkt-Kriterienkatalog.

Die Entwertung gem. § 30 der Herkunfts- und Regionalnachweis-Durchführungsverordnung wird über das Ökostrom-Herkunftsnachweisregister des Umweltbundesamtes durchgeführt und bestätigt.

Jobst Jenckel
KlimalInvest
Green Concepts GmbH





EIN GEWINN FÜR ALLE

Die Genossenschaften

Wir unterstützen die DESWOS!

**Gemeinsam für das
Menschenrecht auf**

Wohnen

Allgemeine Erklärung der Menschenrechte,
Artikel 25, Absatz 1



DESWOS

DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

www.deswos.de

BAUGENOSSENSCHAFT „HANSA“ e. G.
WOHNUNGSUNTERNEHMEN

Lindenstraße 5
24118 Kiel
Telefon 56 56 26
Telefax 579 11 58
www.hansa-kiel.de
info@hansa-kiel.de

