

An aerial photograph of a modern apartment complex. The complex consists of several buildings, including a prominent tall white tower with blue accents and a glass-enclosed staircase. Other buildings are shorter and feature balconies. The complex is surrounded by lush green trees and a grassy area. In the background, a harbor is visible with several large ships docked at a pier. The sky is clear and blue.

WÖGE

Wohnen
zwischen
Nord- und
Ostsee

GESCHÄFTSBERICHT 2025

WOHN-PARK WIKER QUARTIER

Bauphase
2021 – 2025



INHALT

KENNZAHLEN DER GENOSSENSCHAFT	4
GENOSSENSCHAFTSMODELL	14
BERICHT DES VORSTANDES	15

LAGEBERICHT 2025

1.	Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf	22
2.	Wirtschaftliche Lage der WOGÉ	24
	2.1 Vermögenslage	24
	2.2 Finanzlage	24
	2.3 Ertragslage	26
	2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	27
3.	Risiko- und Chancenbericht	28
	3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	28
	3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	29
4.	Prognosebericht	30

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

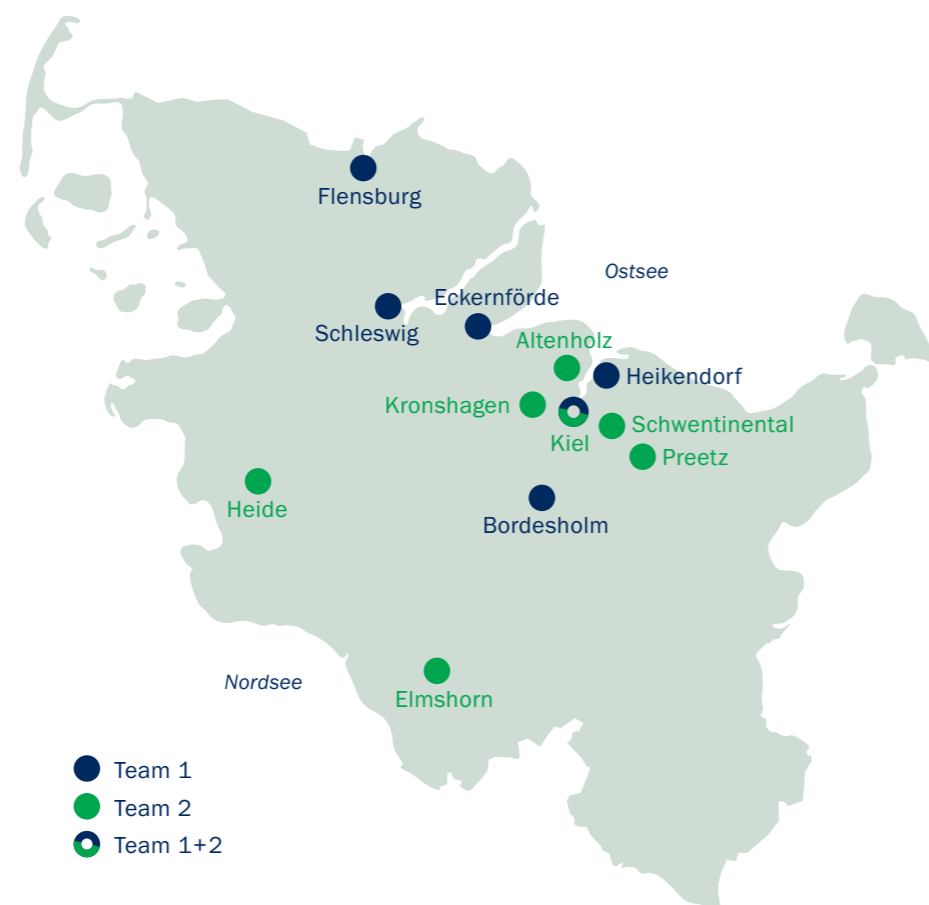
1.	Bilanz	32
2.	Gewinn- und Verlustrechnung	34
3.	Anhang	35
	Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025	40
	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 2025	42
	Verbandszugehörigkeiten / Mitgliedschaften	43

KENNZAHLEN DER GENOSSENSCHAFT

Geschäftsbericht der **WOGÉ** Wohnungs-Genossenschaft Kiel eG

Sitz: Kiel
 Rechtsform: Genossenschaft
 Gründung: 1926
 Genossenschaftsregister: Amtsgericht Kiel GnR 407

STANDORTE DER WOGÉ IN SCHLESWIG-HOLSTEIN



Stand 01.01.2026

BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	T€	151.362	151.551	144.240
Anlagevermögen	T€	136.488	134.587	130.209
Eigenkapital	T€	71.890	69.533	66.497
Mitglieder	Anzahl	4.133	4.019	3.976
Geschäftsanteile	Anzahl	26.613	26.226	27.157
Jahresüberschuss	T€	2.582	3.361	3.715
Wohnungsbestand (inkl. Gästewohnungen)	Anzahl	2.333	2.288	2.277
Wohn- und Nutzfläche	m ²	157.743	155.391	154.302
Nutzerwechsel	Anzahl	165	166	186
Fluktuationsquote	%	7,1	7,3	8,2
Umsatzerlöse	T€	20.248	19.113	17.887
Wohnungsmiete	€/ m ² / Monat	7,47	7,20	6,97
Instandhaltungskosten	€/ m ² / Monat	3,39	2,12	1,57
Zinsaufwendungen	€/ m ² / Monat	0,67	0,67	0,71
Betriebskosten	€/ m ² / Monat	3,41	3,31	3,10
Eigenkapitalquote	%	47,5	45,9	46,1
Eigenkapitalrentabilität	%	3,6	4,8	5,6
Gesamtrentabilität	%	2,5	3,1	3,5
Cashflow nach DVFA / SG*	T€	4.133	6.071	6.527

* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

NEUBAU

51 barrierefreie
und barrierearme
Wohnungen

8 Wohneinheiten WG

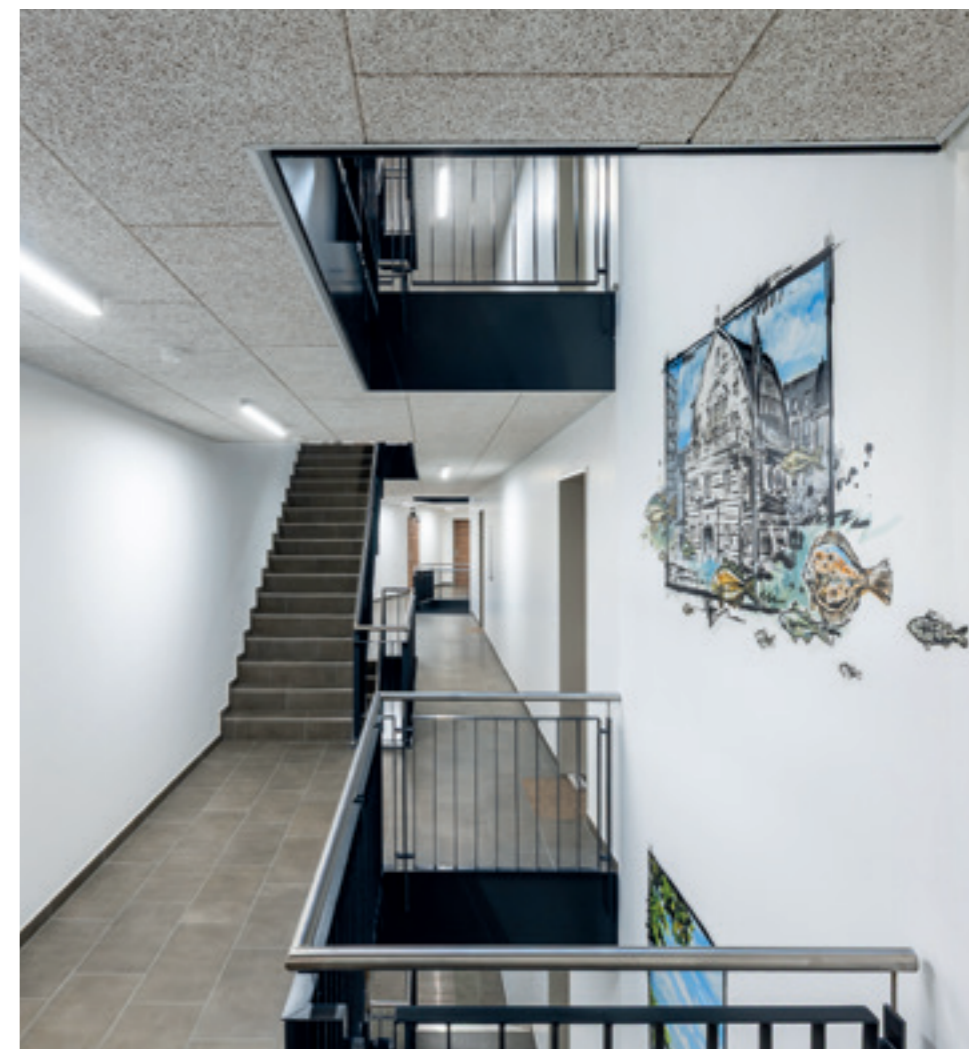
1 Gästewohnung



KOOPERATION

mit der Paritätischen Pflege
Schleswig-Holstein gGmbH

Wohngemeinschaft mit
acht Wohneinheiten für
junge Menschen mit
Behinderung



INVESTITION

Investitionsvolumen:
18,2 Mio. Euro

davon 40% öffentlich
gefördert



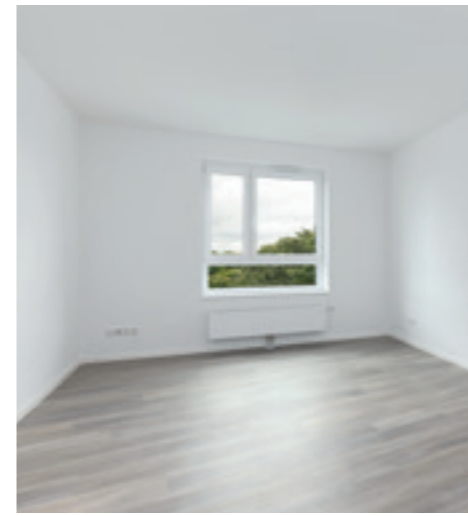
KUNST AM BAU

TIEFGARAGE

31 Stellplätze

WOHNUNGEN

45 bis 110 m²
Einbauküchenzeilen
barrierearme Bäder
großzügige Balkone



AUSTATTUNG

Automatikzugangstüren
Videosprechanlage
Abstell- und Kellerräume
Paketstation



BESTANDS- GEBÄUDE

Holtener Straße
258 a – b sowie 260

Anzahl Wohnungen: 76
Anzahl TG-Stellplätze: 47



INVESTITION

Investitionsvolumen:
TG-Sanierung, Neu-
gestaltung Eingangsbereich, Erneuerung
Aufzugsanlagen

rd. 2,6 Mio.€



FAHRRAD- ABSTELLRAUM (Pilotprojekt)

monatliche Nutzungs-
gebühr von 10,00 €
für normale Fahrräder
und 15,00 € für E-Bikes
(inkl. Stromflat)



FERTIGFEST

19.09.2025

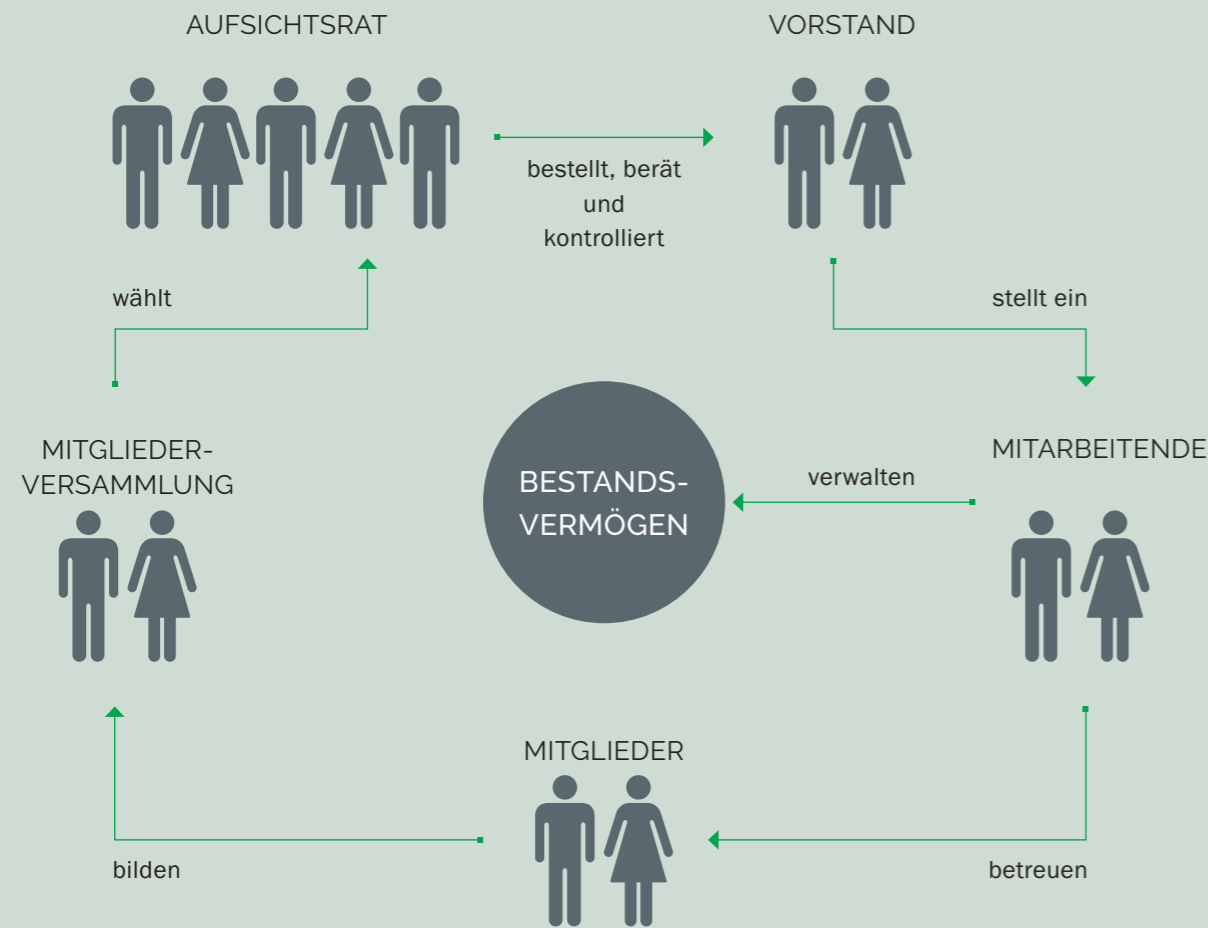


WOHNCAFÉ

Kooperation mit dem
Stadteilnetzwerk
nördliche Innenstadt e.V.
(NIKI)

ca. 160 m²

GENOSSENSCHAFTSMODELL



DER VORSTAND



Sven Auen
Vorstandsvorsitzender



Anja Wiese
Vorstand

BERICHT DES VORSTANDES

Bevölkerungsentwicklung in Schleswig-Holstein

Die Einwohnerzahl Schleswig-Holsteins ist in den vergangenen Jahren weiter leicht gestiegen. Nach dem Zensus 2022 mit rund 2,93 Mio. Einwohnern lag die Bevölkerungszahl im Jahresmittel 2024 bei etwa 2,96 Mio. und zum Herbst des Jahres 2025 bei rund 2,96 Mio. Personen. Das Bevölkerungswachstum ist weiterhin ausschließlich auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen, da die natürliche Bevölkerungsentwicklung unverändert negativ bleibt.

Der demografische Wandel setzt sich fort. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt inzwischen bei über 45 Jahren und steigt weiter an. Insbesondere der Anteil älterer Menschen nimmt deutlich zu. Gleichzeitig wächst die Zahl der Haushalte weiter, während die durchschnittliche Haushaltsgröße unter zwei Personen liegt. Diese Entwicklung hat spürbare Auswirkungen auf die Nachfrage nach Wohnraum und die Ausrichtung der Wohnungsangebote.

Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein

Der Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein bleibt angespannt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin hoch und wird durch Bevölkerungszuwächse, steigende Haushaltszahlen sowie den anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten getragen. Besonders gefragt sind kleinere und bezahlbare Wohnungen mit guter infrastruktureller Anbindung.

errichtet. Trotz zuletzt stabilisierender Genehmigungszahlen reichen die Neubauaktivitäten nicht aus, um den strukturellen Bedarf vollständig zu decken. Die Fertigstellungszahlen bleiben hinter den prognostizierten Bedarfen zurück, insbesondere im bezahlbaren Segment.

Der Wohnungsbestand ist geprägt von einem hohen Anteil älterer Gebäude. Ein Großteil der Wohnungen wurde vor 1980

errichtet. Hohe Bau- und Finanzierungskosten sowie eine geringe Fluktuation im Bestand wirken weiterhin dämpfend auf das Marktgeschehen und verstärken die Angebotsknappheit.

Investitionen und soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein

Die Wohnungsunternehmen in Schleswig-Holstein investieren weiterhin auf hohem Niveau in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung. Für das Jahr 2025 wurden landesweit Investitionen von rund 400 Mio. Euro veranschlagt. Der Investitionsfokus verlagert sich zunehmend auf den Bestand und den Ersatzneubau. Maßgeblich hierfür sind steigende Bau- und Finanzierungskosten sowie die wachsenden Anforderungen an Klimaschutz und Energieeffizienz.

Ohne Neuförderung würde sich dieser Trend fortsetzen. Seit 2023 wurde die soziale Wohnraumförderung deutlich ausgeweitet. Im Jahr 2025 wurden landesweit über 2.100 Wohnungen mit Landes- und Bundesmitteln gefördert.

Der Bestand an Sozialwohnungen ist trotz zusätzlicher Förderimpulse weiter rückläufig und liegt bei rund 45.700 Einheiten.

Für die laufende Förderperiode 2023 bis 2026 stehen insgesamt rund 1,6 Mrd. Euro zur Verfügung. Die Nachfrage nach Fördermitteln bleibt hoch und übersteigt weiterhin die verfügbaren Budgets. Der eingeführte Regelstandard „Erleichtertes Bauen“ trägt dazu bei, Herstellungskosten zu senken und neue Projekte wirtschaftlich tragfähig umzusetzen.

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Die Wohnungswirtschaft in Schleswig-Holstein zeigt sich insgesamt stabil. Dank kontinuierlicher Investitionen in die Bestände konnten Leerstände weiterhin auf niedrigem Niveau gehalten werden. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, während steigende Bau-, Energie- und Bewirtschaftungskosten die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen belasten.

Der Fachkräftemangel, hohe Baupreise und zunehmende regulatorische Anforderungen erschweren sowohl Neubauprojekte

als auch umfangreiche Modernisierungen. Gleichzeitig wächst der Investitionsbedarf zur Erreichung der landes- und bundesweiten Klimaschutzziele im Gebäudesektor.

Die Wohnungswirtschaft bleibt dennoch ein wichtiger Stabilitätsfaktor für die Landeswirtschaft und trägt durch Investitionen sowie Auftragsvergaben wesentlich zur regionalen Wertschöpfung bei.

Entwicklung der Genossenschaft

Die Entwicklung der Genossenschaft verlief im Geschäftsjahr 2025 insgesamt stabil. Das wirtschaftliche und wohnungswirtschaftliche Umfeld blieb weiterhin anspruchsvoll und war von externen Einflussfaktoren geprägt. Baukosten verblieben auf einem hohen Niveau und stiegen im Jahresverlauf moderat weiter an. Die Finanzierungskosten lagen weiterhin deutlich über dem Niveau der früheren Niedrigzinsphase, zeigten sich im Jahr 2025 jedoch insgesamt stabiler als in den Vorjahren. Der regulatorische Rahmen im Gebäudebereich bleibt anspruchsvoll und wirkt zunehmend auf die strategische Ausrichtung sowie die langfristige Investitionsplanung.

Vor diesem Hintergrund lag der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr auf der strategischen Vorbereitung kommender Maßnahmen. Insbesondere die Entwicklung von Modernisierungs- und Neubauprojekten wurde weiter vorangetrieben. Dabei standen konzeptionelle Fragestellungen, wirtschaftliche Rahmenbedingungen, Fördermöglichkeiten sowie energetische Standards im Fokus. Diese vorbereitenden Arbeiten schaffen die Grundlage für künftige Investitionen und werden die Ausrichtung der Genossenschaft auch im Jahr 2026 maßgeblich prägen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt lag weiterhin auf der gezielten Steuerung der CO₂-Emissionen sowie des Energieverbrauchs im Wohnungsbestand. Die Genossenschaft ist unverändert in das Projekt GREAT 01 eingebunden und hat im Geschäftsjahr 2025 die nächste Projektphase erreicht.

Auf Basis der abgeschlossenen Datenerhebung wurden die entwickelten Dekarbonisierungspfade weiter konkretisiert und vertieft hinsichtlich ihrer technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Auswirkungen analysiert. Ziel war es, belastbare Entscheidungsgrundlagen für eine schrittweise und wirtschaftlich

tragfähige Umsetzung zu schaffen. Dies konnte im Jahr 2025 erfolgreich umgesetzt werden, sodass die geplanten Maßnahmen in der Unternehmensplanung abgebildet werden können. Das Projekt wird im kommenden Geschäftsjahr abgeschlossen. Ab dem Jahr 2027 ist der Beginn der ersten energetischen Maßnahmen vorgesehen.

Neben diesen Themen wurde die seit vielen Jahren verfolgte strategische Portfoliobereinigung konsequent fortgeführt. Ziel dieses langfristig angelegten Prozesses ist es, den Wohnungsbestand dauerhaft sinnvoll auszurichten und die Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Im Berichtsjahr lag der Fokus auf der weiteren Prüfung einzelner, verbliebener Standorte. Entscheidungen werden dabei sorgfältig vorbereitet und stets unter Berücksichtigung der genossenschaftlichen Grundsätze sowie der Interessen der Mitglieder getroffen. Die Portfoliobereinigung befindet sich inzwischen in einer fortgeschrittenen Phase und nähert sich ihrem Abschluss.

Die Mitglieder standen auch im Geschäftsjahr 2025 im Mittelpunkt der genossenschaftlichen Ausrichtung. Sämtliche strategischen Überlegungen und Entscheidungen wurden vor dem Hintergrund getroffen, eine langfristig sichere, bezahlbare und verantwortungsvolle Wohnraumversorgung zu gewährleisten. Insgesamt bewerten wir die Entwicklung der Genossenschaft und der WOGÉ auch im Geschäftsjahr 2025 weiterhin als äußerst positiv. Die wirtschaftliche Stabilität konnte erneut bestätigt werden. Auf Grundlage des Jahresabschlusses wurde die Bonität der Genossenschaft von der Deutsche Bundesbank erneut als notenbankfähig eingestuft. Dies unterstreicht die solide Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und bestätigt den eingeschlagenen, langfristig ausgerichteten Kurs der Genossenschaft.

Mitglieder und Mietentwicklung

Mitglieder und Entwicklung der Nutzungsgebühren

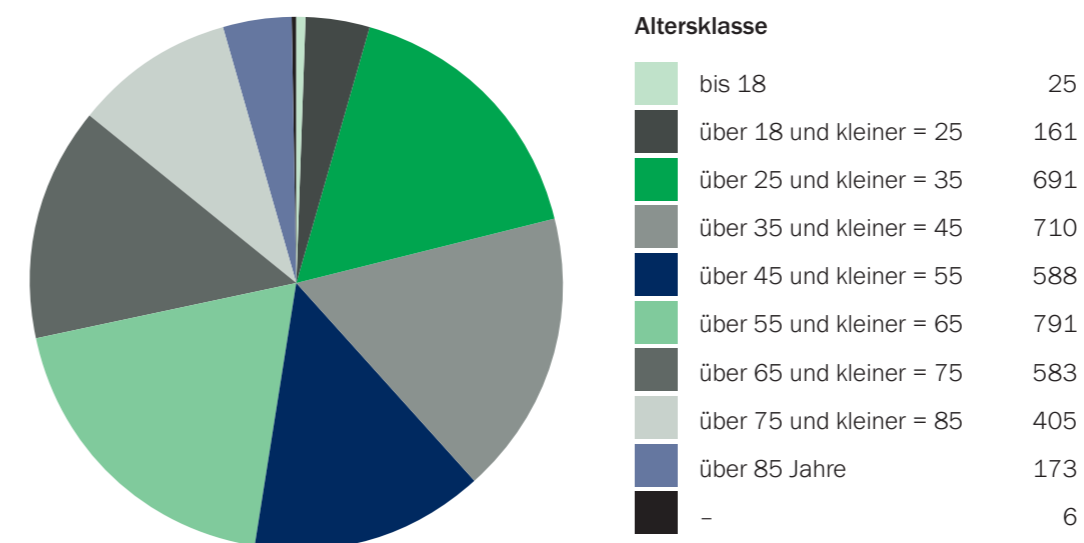
Im Jahr 2025 traten 278 Mitglieder in die WOGÉ ein. Demgegenüber standen 164 Austritte. Der Mitgliederbestand erhöhte sich damit erneut. Die Austritte erfolgten überwiegend durch Kündigungen sowie durch altersbedingte Todesfälle. Insgesamt setzte sich die stabile Entwicklung der Mitgliederzahlen auch im Berichtsjahr fort.

Jahr	2025	2024	2023
Mitglieder	4.133	4.019	3.976
Eintritt	278	213	256
Austritt	164	170	172
Geschäftsanteile	26.613	26.226	27.157
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	4.258.080,00	4.196.160,00	4.345.120,00

Altersstruktur der Mitglieder

Das Durchschnittsalter der Mitglieder lag im Berichtsjahr bei 52 Jahren und blieb damit gegenüber dem Vorjahr unverändert. 1.167 Mitglieder und damit rund 28 % der Mitgliedschaft sind 65 Jahre und älter. Die Altersstruktur zeigt damit weiterhin einen hohen Anteil älterer Mitglieder. Für die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft ergibt sich daraus weiterhin die Aufgabe, Strukturen und Planungen konsequent an den Bedürfnissen einer älter werdenden Mitgliedschaft auszurichten und zugleich die Gewinnung jüngerer Mitglieder weiter zu verfolgen.

Altersstruktur der Mitglieder im Jahr 2025



Das Diagramm zeigt die Verteilung der Mitglieder nach Altersklassen. Den größten Anteil stellen die Altersgruppen zwischen 55 und 65 Jahren. Mitglieder ab 65 Jahren machen einen wesentlichen Teil der Gesamtmitgliedschaft aus.

Nutzungsgebühren

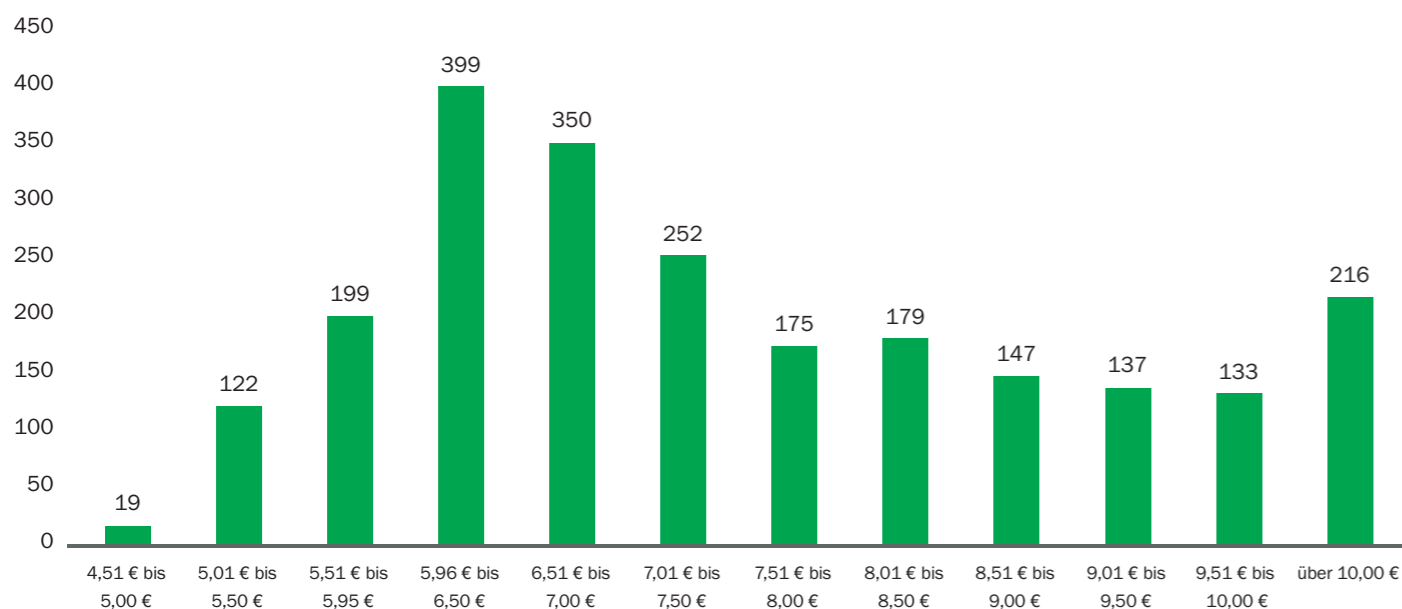
Zum 31.12.2025 lag die durchschnittliche monatliche Sollmiete bei 7,47 € pro m² und damit über dem Vorjahresniveau. Nach Berücksichtigung von Erlösschmälerungen ergab sich eine durchschnittliche Ist-Nutzungsgebühr von 7,42 € pro m². Die Abweichung zwischen Soll und Ist blieb damit auf einem konstant niedrigen Niveau.

Differenziert nach Baualtersklassen zeigt sich, dass die Mietentwicklung im Bestand ohne Neubauten weiterhin moderat verläuft. Die Steigerung der Sollmieten ist im Wesentlichen auf Anpassungen bei Neuvermietungen sowie auf gezielte Erhöhungen innerhalb bestehender Nutzungsverhältnisse zurückzuführen. Neubauten weisen erwartungsgemäß ein höheres Mietniveau auf, das sich aus Baukosten, energetischem Standard und Ausstattung ergibt.

Das ergänzende Diagramm zu den Sollmieten nach Größenklassen verdeutlicht die strukturellen Unterschiede im Bestand und ermöglicht eine Einordnung des Mietniveaus unabhängig vom Baualter.

Zum Stichtag verfügte die WOGÉ über 188 öffentlich geförderte Wohnungen. Dies entspricht rund 8 % des gesamten Wohnungsbestands. Der Schwerpunkt liegt dabei im 1. Förderweg. Diese Wohnungen unterliegen den landesrechtlichen Vorgaben der sozialen Wohnraumförderung und tragen zur langfristigen Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit preisgebundenem Wohnraum bei. Auch bei zukünftigen Neubauvorhaben bleibt die Schaffung öffentlich geförderten Wohnraums ein fester Bestandteil der Investitionsstrategie, um dauerhaft bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Haushaltsgrößen anzubieten.

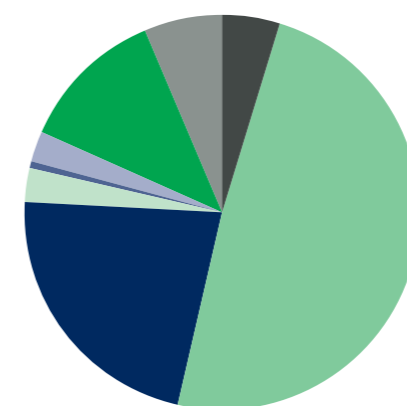
Anzahl Wohnungen nach Sollmieten / m²-Größenklassen:



Die folgende Grafik zeigt die Altersstruktur des Wohnungsbestands nach Baualtersklassen. Der Schwerpunkt des Bestands liegt in den Baujahren 1949 bis 1965. Diese Gebäude prägen den Bestand und stehen weiterhin im Fokus von Instandhaltung, Modernisierung und energetischer Weiterentwicklung. Ein weiterer wesentlicher Anteil entfällt auf die Baujahre 1966 bis 1977.

Rund ein Fünftel der Wohnungen stammt aus der Zeit ab 2010 und verfügt über einen zeitgemäßen energetischen Standard. Der Anteil sehr alter Gebäude ist vergleichsweise gering. Insgesamt weist der Bestand der Genossenschaft eine ausgewogene Altersstruktur auf und bildet eine solide Grundlage für die weitere strategische und energetische Entwicklung.

Wohnungsbestand nach Altersklasse zum Stichtag 31.12.2025 (inkl. fünf Gästewohnungen):



Objekt-Altersklasse	
01.01.1921 – 31.12.1948	114 4,9 %
01.01.1949 – 31.12.1965	1137 48,7 %
01.01.1966 – 31.12.1977	520 22,3 %
01.01.1978 – 31.12.1989	69 3,0 %
01.01.1990 – 31.12.1999	8 0,3 %
01.01.2000 – 31.12.2009	61 2,6 %
01.01.2010 – 31.12.2019	276 11,8 %
ab 01.01.2020	148 6,3 %

Personal und Gremien

Zum Stichtag 31.12.2025 beschäftigte die Genossenschaft neben dem Vorstand insgesamt 17 kaufmännische Mitarbeitende, sechs technische Mitarbeitende, sieben geringfügig Beschäftigte sowie drei Auszubildende, die eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann absolvieren.

Die personellen Ressourcen wurden im Geschäftsjahr 2025 konsequent an den unternehmerischen Anforderungen ausgerichtet und einer kontinuierlichen Überprüfung unterzogen, um eine bedarfsgerechte und effiziente Personalstruktur sicherzustellen.

Die Gewinnung qualifizierter Fachkräfte bleibt weiterhin eine zentrale Aufgabe und Herausforderung. Der anhaltende Fachkräftemangel wirkt sich auch auf die Wohnungswirtschaft aus. Vor diesem Hintergrund setzt die Genossenschaft unverändert auf die gezielte Weiterentwicklung der eigenen Mitarbeitenden. Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen tragen dazu bei, neue wie bereits etablierte Mitarbeitende in ihren jeweiligen Verantwortungsbereichen nachhaltig zu stärken und fachlich fortzuentwickeln.

Die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bzw. zum Immobilienkaufmann bleibt dabei ein wichtiger Bestandteil der Personalentwicklung.

Berufs- und Schülerpraktika wurden auch im Geschäftsjahr 2025 angeboten. Sie ermöglichen jungen Menschen einen Einblick in die Arbeit der Wohnungswirtschaft und leisten zugleich einen Beitrag zur frühzeitigen Berufsorientierung. Dieses Engagement wird weiterhin als fester Bestandteil der Nachwuchsarbeit verstanden.

Ein weiterer Schwerpunkt lag im Geschäftsjahr 2025 auf der internen Fortentwicklung und der Optimierung betrieblicher Abläufe. Die fortschreitende Digitalisierung der Arbeitsprozesse wurde konsequent weitergeführt. Ergänzend wurden erstmals Anwendungen Künstlicher Intelligenz in den Arbeitsalltag integriert, um Prozesse zu verschlanken, Abläufe effizienter zu gestalten und die Produktivi-

tät nachhaltig zu erhöhen. Die Einführung wurde durch begleitende Qualifizierungsmaßnahmen und Schulungen begleitet, um einen sicheren und verantwortungsvollen Umgang zu gewährleisten.

Das Projekt zum digitalen Rechnungseingang wurde im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen. Die eingeführten Abläufe haben sich im täglichen Betrieb bewährt und sind inzwischen fester Bestandteil der Routinen. Die Prozesse laufen stabil und unterstützen eine effiziente und transparente Bearbeitung der eingehenden Rechnungen.

Die regelmäßige Schulung der Mitarbeitenden in relevanten Themenfeldern, insbesondere im Bereich Compliance, Datenschutz und IT-Sicherheit, wurde auch 2025 fortgesetzt. Diese Unterweisungen erfolgen überwiegend digital und stellen sicher, dass alle Mitarbeitenden stets auf dem erforderlichen aktuellen Stand sind. Ergänzend hierzu fand im Berichtsjahr eine Outdoor-Teambuildingmaßnahme statt, die darauf ausgerichtet war, die bereichsübergreifende Zusammenarbeit weiter zu stärken, die Kommunikation innerhalb der Teams zu fördern und die interne Vernetzung auszubauen. Diese Maßnahme leistete einen wichtigen Beitrag zur Unterstützung einer effizienten und kooperativen Arbeitskultur.

Unser besonderer Dank gilt allen Mitarbeitenden sowie den ehrenamtlichen Helfenden, die sich mit großem Engagement für die Genossenschaft einsetzen. Ihr Einsatz geht vielfach über das Übliche hinaus und leistet einen wesentlichen Beitrag zum nachhaltigen Erfolg der Genossenschaft.

Ebenso danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrats für die konstruktive, vertrauensvolle sowie ziel- und ergebnisorientierte Zusammenarbeit, die von fachlicher Sorgfalt, verantwortungsbewusster Begleitung der strategischen Entscheidungen und einem offenen, sachlichen Austausch geprägt war.

Das Jahr 2026 besitzt für die Genossenschaft eine besondere Bedeutung. Am 21.04.2026 begeht die WOGÉ Wohnungs-Genossenschaft Kiel ihr 100-jähriges Bestehen. Das Jubiläumsjahr steht für Kontinuität, Verantwortung und eine langfristig ausgerichtete Entwicklung. Gleichzeitig richtet sich der Blick nicht zurück, sondern nach vorn. Die Herausforderungen der Gegenwart und Zukunft prägen die Ausrichtung der Genossenschaft stärker denn je.

Die Wohnungswirtschaft wird auch im Jahr 2026 von anspruchsvollen und sich weiter verändernden Rahmenbedingungen geprägt sein. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung bleibt von Unsicherheiten beeinflusst. Geopolitische Spannungen, globale Marktverwerfungen sowie eine insgesamt verhaltene konjunkturelle Dynamik wirken sich weiterhin auf Investitionsentscheidungen und die Planbarkeit wirtschaftlicher Entwicklungen aus. Eine grundlegende Entspannung dieser Faktoren ist derzeit nicht absehbar.

Nach moderaten Kostensteigerungen im Jahr 2025 haben sich die Baukosten mittlerweile auf einem hohen Niveau verfestigt. Die Dynamik weiterer Steigerungen hat sich jedoch spürbar abgeschwächt. Gleichwohl bleiben Herstellungskosten ein zentraler Einflussfaktor für Neubau- und Modernisierungsprojekte. Auch die Finanzierungskosten liegen weiterhin deutlich über dem Niveau der früheren Niedrigzinsphase. Trotz einer gewissen Stabilisierung erfordern Investitionen auch im Jahr 2026 eine sorgfältige wirtschaftliche Prüfung und eine klare Priorisierung.

Die fortschreitende Regulierung im Gebäudebereich wirkt weiterhin bestimmend auf die strategische Ausrichtung. Nationale und europäische Vorgaben zur Energieeffizienz, zum Klimaschutz und zur Reduzierung von CO₂-Emissionen werden weiter konkretisiert und schrittweise umgesetzt. Diese Entwicklungen erhöhen den Planungs- und Steuerungsaufwand, geben zugleich jedoch langfristige Zielkorridore vor, an denen sich die strategische Ausrichtung der Genossenschaft orientiert.

Vor diesem Hintergrund blickt die Genossenschaft insgesamt positiv und zuversichtlich auf das Jahr 2026. Die im Geschäftsjahr 2025 geleisteten Vorarbeiten bilden eine belastbare Grundlage für die nächsten Entwicklungsschritte. Ein zentraler Schwerpunkt wird dabei auf der Überführung der im Projekt GREAT-01 entwickelten Erkenntnisse in eine langfristige Maßnahmen- und Wirtschaftsplanung liegen.

Die im Rahmen von GREAT-01 erarbeiteten Dekarbonisierungspfade wurden weiter konkretisiert, priorisiert und systematisch in die langfristige Planung integriert. Dabei standen sowohl die technische Umsetzbarkeit als auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit im Fokus. Ziel bleibt es, CO₂-Emissionen dauerhaft zu senken und den Energieverbrauch zu reduzieren, ohne die wirtschaftliche Stabilität der Genossenschaft oder die Belastbarkeit der Mitglieder zu gefährden.

Der Schwerpunkt der kommenden Jahre liegt damit klar auf der klimafreundlichen und langfristig tragfähigen Ausrichtung des Wohnungsbestandes. Ergänzend hierzu werden ausgewählte Neubauvorhaben weiterentwickelt. Diese dienen sowohl der bedarfsgerechten Erweiterung des Wohnungsangebotes als auch der strategischen Weiterentwicklung des Bestandes. Neubau- und Bestandsmaßnahmen werden dabei eng miteinander verzahnt betrachtet.

Ein weiterer wesentlicher Einflussfaktor bleibt die demografische Entwicklung. Der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten, eine steigende Zahl älterer Menschen sowie veränderte Anforderungen an Wohnqualität und Barrierefreiheit wirken sich zunehmend auf die Ausrichtung des Wohnungsbestandes aus. Die Genossenschaft wird diese Entwicklungen weiterhin berücksichtigen und bei der Planung von Modernisierungs- und Neubauprojekten gezielt einbeziehen.

Auch die strategische Portfoliobereinigung wird fortgeführt und befindet sich in einer fortgeschrittenen Phase. Dazu gehört neben der Überprüfung und Weiterentwicklung einzelner Bestände auch die Anpassung des Portfolios durch geeignete Maßnahmen sowie der gezielte Erwerb passender Bestandsimmobilien. Ziel bleibt es, den Wohnungsbestand langfristig sinnvoll auszurichten und die Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Entscheidungen erfolgen weiterhin mit der gebotenen Sorgfalt und unter Berücksichtigung der Interessen der Mitglieder. Die Mitglieder stehen auch im Ausblick für das Jahr 2026 im Mittelpunkt der genossenschaftlichen Tätigkeit. Bezahlbarer Wohnraum, eine verlässliche Bewirtschaftung sowie eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung bleiben zentrale Leitlinien des Handelns.

Das Jubiläumsjahr 2026 unterstreicht den langfristigen Anspruch der Genossenschaft. 100 Jahre WOGÉ stehen für Stabilität, Anpassungsfähigkeit und Verantwortung gegenüber den Mitgliedern. Auf dieser Grundlage sieht sich die Genossenschaft gut aufgestellt, um die kommenden Aufgaben verantwortungsvoll anzugehen und die weitere Entwicklung auch über das Jubiläumsjahr hinaus aktiv zu gestalten.

LAGEBERICHT 2025

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf
 2. Wirtschaftliche Lage der WOGÉ
 3. Risiko- und Chancenbericht
 4. Prognosebericht
-

der
WOGÉ
Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG

Sitz: Kiel

Genossenschaftsregister: Amtsgericht Kiel GnR 407

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20.

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die wirtschaftlichen Auswirkungen des anhaltenden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasteten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kamen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, insbesondere durch handelspolitische Maßnahmen der USA sowie durch fortbestehende Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Rolle Chinas im internationalen Handel.

Auch die Entwicklung der Energiepreise war weiterhin von geopolitischen Spannungen geprägt und blieb mit Unsicherheiten verbunden. Zudem dämpften weiterhin hohe Bau- und Finanzierungskosten die Investitionstätigkeit im Wohnungsbau. Diese Faktoren führten insgesamt zu einer erhöhten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die konkreten Auswirkungen auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sowie auf die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ließen sich nur eingeschränkt verlässlich abschätzen.

Unsere Wohnungsbestände verteilen sich auf 12 Städten und Gemeinden des Landes Schleswig-Holstein, wovon ein Großteil

auf die Städte Kiel und Flensburg entfällt. Nach der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord im Auftrag der Landesplanungsbehörde des Landes Schleswig-Holstein wird sich die Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2040 regional unterschiedlich darstellen. Für die kreisfreie Stadt Flensburg wird bis 2040 ein weiterer Einwohnerzuwachs erwartet, während in der Landeshauptstadt Kiel sowie in mehreren Kreisen mit einem Anstieg bis etwa Anfang der 2030er Jahre und anschließend mit Stagnation oder Rückgängen zu rechnen ist. Für die Kreise, in denen die WOGÉ Wohnungsbestände hält, zeigt die Vorausberechnung insgesamt ein differenziertes Bild, das je nach Kreis von leichten Zuwächsen bis zu Rückgängen reicht, wobei Annahmen zu größeren Vorhaben die Entwicklung in einzelnen Regionen beeinflussen können. Trotz dieser unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen wird die Zahl der Haushalte voraussichtlich weiter steigen. Dies ist vor allem auf die zunehmende Alterung der Bevölkerung und die sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße zurückzuführen, wodurch die Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum für ein bis zwei Personen zunimmt.

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Kiel bewirtschaftete am 31.12.2025:

2.328	Wohnungen	155.809,81 m ²	Wohnfläche
5	Gästewohnungen	283,58 m ²	Wohnfläche
3	gewerbliche Objekte	176,44 m ²	Nutzfläche
2	eigegenutzte Objekte (inkl. 6 Tiefgaragen- und 5 Stellplätzen)	1.315,11 m ²	Nutzfläche
4	Nachbarschaftstreff / Fahrradräume	158,36 m ²	Nutzfläche
81	Garagen		
263	Tiefgaragenstellplätze		
443	Carports / Einstellplätze		
3.129	Objekte	157.743,30 m²	Fläche

Der Wohnungsbestand am Jahresanfang erhöhte sich zum 31.12.2025 von 2.288 auf 2.333 Wohnungen – inkl. fünf Gästewohnungen.

Die Liegenschaft Ansgarstraße 16 / 18 in Elmshorn (WIE 65) wurde zum 01.01.2025 veräußert. Dadurch reduzierte sich der Bestand um acht Wohneinheiten sowie sieben Stellplätze.

Im Berichtsjahr wurde das zweite Gebäude des Neubauprojekts „Wiker Quartier“ in Kiel-Wik (WIE 150) fertiggestellt. Das Gebäude Holtener Straße 258 umfasst 43 Wohnungen. Darüber hinaus entstanden zwei gewerbliche Einheiten, bestehend aus einem Wohncafé sowie einem zugehörigen Büroraum. Mit der Fertigstellung der Tiefgarage erhöhte sich der Stellplatzbestand um 31 Tiefgaragenstellplätze.

Aufgrund der Errichtung einer Fernwärmestation in der Wohnanlage Kronshagener Weg 81–85 in Kiel (WIE 5) entfiel zum 31.05.2025 ein Stellplatz.

Die verbleibenden Liegenschaften in Schleswig, Neue Reeperbahn 8–12 (WIE 120) sowie Neue Reeperbahn 6 (WIE 126), wurden zum 30.09.2025 veräußert. In diesem Zusammenhang verringerte sich der Bestand um insgesamt 18 Wohneinheiten sowie 18 Stellplätze.

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

	Plan 2025	Ist 2025	Ist 2024
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	13.920	14.200	13.490
Instandhaltungsaufwendungen	6.370	6.400	3.940
Zinsaufwendungen	1.220	1.272	1.295
Investitionstätigkeit	4.120	5.887	7.280
Jahresüberschuss	980	2.582	3.361

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich Abweichungen ergeben. Die positive Planabweichung des Jahresüberschusses resultiert insbesondere aus dem Buchgewinn getätigter Verkäufe, höheren Umsatzerlösen aus Nutzungsgebühren und niedrigeren sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

Die Entwicklung unserer Wohnungsgenossenschaft beurteilen wir als günstig. Die Nutzungsgebühren betragen im Jahr 2025 durchschnittlich 7,47 €/m² nach 7,20 €/m² im Vorjahr. Die Steigerung ist insbesondere auf die Erhöhung der Nutzungsgebühren für den frei finanzierten Wohnraum sowie im Zuge der Neuvergabe bei Nutzerwechseln im gesetzlich vorgegebenen Rahmen zurückzuführen. Darüber hinaus resultiert die Steigerung der Nutzungsgebühren aus der Neubaufertigstellung sowie dem Ankauf von Wohnungen.

Die Fluktuationsquote sank gegenüber 2024 von 7,3% auf 7,1% und liegt damit für die WOGÉ als Flächengenossenschaft mit einem Streubestand in Schleswig-Holstein auf einem historisch niedrigen Niveau. Im landesweiten Vergleich bewegt sich

Zum 01.10.2025 erfolgte der Ankauf der Liegenschaft Heischberg 4 in Kronshagen (WIE 92). Der Bestand erhöhte sich damit um 28 Wohnungen sowie 16 Stellplätze.

Darüber hinaus konnte durch die Sanierung der Tiefgarage Holtener Straße 260 in Kiel (WIE 22) zum 01.10.2025 ein zusätzlicher Tiefgaragenstellplatz geschaffen werden.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach preiswerten und modernen Wohnungen bleibt weiterhin hoch. Unser Geschäftsmodell orientiert sich nicht an der maximalen Erzielung von Nutzungsgebühren oder kurzfristigen Gewinnen, sondern an einer langfristigen Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und ein gutes nachbarschaftliches Miteinander fördern.

die Quote auf einem marktüblichen Niveau. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen.

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 40,59 €/m² (Vorjahr 25,38 €/m²). Zusätzlich wurden rd. 0,05 Mio. € (Vorjahr 0,3 Mio. €) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet. In der Investitionstätigkeit des Jahres 2025 sind 3,5 Mio. € für einen Zukauf und 2,3 Mio. € für Neubautätigkeiten enthalten (Vorjahr 7,0 Mio. €). Die Kostenplanung wurde insbesondere durch Verschiebungen von Maßnahmen und generierten Einsparungen unterschritten.

Die Zinsaufwendungen sind aufgrund zusätzlicher Finanzierungen für Neubauvorhaben leicht gestiegen. Gegenläufig wirken sich Umfinanzierungen im Jahr 2025 und die Zinsdegression aus.

Insgesamt bewerten wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als positiv. Wir konnten unseren Wohnungsbestand durch Neubau und Zukauf erweitern sowie die Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortführen. Die Ertragslage hat insbesondere durch deutlich erhöhte geplante Instandhaltung bei unverändertem Personalbestand abgenommen.

2. Wirtschaftliche Lage der WOGÉ

2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2025 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar.

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Aktiva					
Anlagevermögen	136.488,4	90,2	134.587,2	88,8	+ 1.901,2
Umlaufvermögen	14.873,3	9,8	16.964,1	11,2	- 2.090,8
Gesamtvermögen	151.361,7	100,0	151.551,3	100,0	- 189,6
Passiva					
Eigenkapital	71.889,5	47,5	69.532,9	45,9	+ 2.356,6
Langfristiges Fremdkapital					
Verbindlichkeiten	71.936,3	47,5	72.483,9	47,8	- 547,6
sonstige Rückstellungen	41,6	0,0	0,0	0,0	+ 41,6
kurzfristiges Fremdkapital (einschl. Rückstellungen)	7.494,3	5,0	9.534,5	6,3	- 2.040,2
Gesamtkapital	151.361,7	100,0	151.551,3	100,0	- 189,6

Das Anlagevermögen beträgt 90,2 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 2,4 Mio. € zu. Davon entfallen 2,6 Mio. € auf den Jahresüberschuss. Darüber hinaus resultiert die Veränderung aus der Zahlung einer Dividende für das Vorjahr und der Verminderung der Geschäftsgutha-

ben von 0,2 Mio. €. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um 0,1 % gesunkenen Bilanzsumme 47,5 % (Vorjahr 45,9 %).

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

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig sichergestellt, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Im Regelfall werden unsere Rechnungen mit Skonto beglichen. Im Weiteren werden die Zahlungsströme so gestaltet, dass neben einer angemessenen Dividende weitere Liquidität für die Instandhaltung sowie Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Währungsrisiken bestehen nicht, weil unsere Verbindlichkeiten ausschließlich in der Euro-Währung bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens abgeschlossenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 37 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals aus der Objektfinanzierung betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,74 % nach 1,81 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung nach DVFA/SG*:

Kapitalflussrechnung	2025	2024
	T€	T€
Jahresüberschuss	2.582,40	3.361,30
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.183,80	2.929,80
+/- Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	41,60	0,00
+ sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen	31,30	218,50
-/+ Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 1.705,90	- 439,00
= Cashflow nach DVFA/SG*	4.133,20	6.070,60
-/+ Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	- 202,30	40,60
+/- Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	34,40	- 297,80
+/- Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	- 1.604,60	680,20
+ Zinsaufwendungen	1.268,40	1.247,60
- Zinserträge	- 38,60	- 73,30
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	0,00	- 8,50
-/+ Ertragsteuerzahlungen	0,00	- 46,10
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	3.580,50	7.613,30
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	2.745,20	510,90
- Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen und in das Sachanlagevermögen	- 6.394,50	- 7.646,80
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	- 4,60
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	5,50	5,60
- Auszahlungen aufgrund von Finanzmittelanlagen	- 300,00	0,00
+ erhaltene Zinsen	23,30	52,00
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	- 3.920,50	- 7.082,90
+/- Veränderungen Geschäftsguthaben	- 81,50	- 192,00
+ Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	2.554,10	6.408,20
- planmäßige Tilgungen	- 2.916,70	- 2.780,60
- außerplanmäßige Tilgung	- 185,00	- 2,90
- gezahlte Zinsen	- 1.258,40	- 1.247,60
- Auszahlungen für Dividenden	- 144,30	- 133,60
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	- 2.031,80	2.051,50
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	- 2.371,80	2.582,00
Finanzmittelbestand zum 01.01.2025	10.473,10	7.891,10
Finanzmittelbestand zum 31.12.2025	8.101,30	10.473,10

* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht nur ausreichte für die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividende von 4 % auf Pflichtanteile und 3 % auf weitere freiwillige Anteile, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand. Die getätigten Investitionen wurden zum Großteil aus Eigenmitteln vorgenommen. Die liquiden Mittel nahmen daher um 2.371,8 T€ ab. Es bestehen bei drei Kreditinstituten weiterhin zusätzliche Kreditzusagen

in laufender Rechnung über insgesamt 2,25 Mio. €, die bisher nicht in Anspruch genommen wurden.

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

Der Jahresüberschuss ergibt sich überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes und aus der Veräußerung von Anlagevermögen im Zuge der Bestandsbereinigung.

zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich höhere Sollmieten (+ 729,0 T€) und geringere Grundsteuern (- 99,9 T€) aus.

Das Neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um + 1.257,8 T€ erhöht. Dies ergibt sich im Wesentlichen aus höheren Erträgen aus dem Verkauf von Anlagevermögen in Höhe von + 1.271,8 T€ (Vorjahr + 427,9 T€).

Die Verminderung des Ergebnisses aus der Bewirtschaftungstätigkeit ist im Wesentlichen auf höhere Instandhaltungskosten (+ 2.310,8 T€) und höhere Abschreibungen (+ 261,8 T€)

2.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Zur Erläuterung der finanziellen Leistungsindikatoren wird auf den Geschäftsverlauf (siehe 1.) sowie auf die Vermögenslage (siehe 2.1) dieses Lageberichtes verwiesen.

	in	2025	2024
Eigenkapitalquote	%	47,5	45,9
durchschnittliche Nutzungsgebühr	€/m ²	7,47	7,20
Fluktuationsquote	%	7,1	7,3
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,0	0,6
durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	40,59	25,38

2.3 Ertragslage

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

	2025	2024	Veränderung
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	+ 2.013,5	+ 4.196,9	- 2.183,4
Neubautätigkeit	- 607,2	- 767,1	+ 159,9
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 666,1	- 708,8	+ 42,7
Finanzergebnis	+ 159,2	+ 206,6	- 47,4
Neutrales Ergebnis	+ 1.683,0	+ 425,2	+ 1.257,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	+ 8,5	- 8,5
Jahresüberschuss	+ 2.582,4	+ 3.361,3	- 778,9

3. Risiko- und Chancenbericht

3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der regelmäßigen internen Berichterstattung. Der Fokus liegt auf der Sicherstellung der dauerhaften Zahlungsfähigkeit und der Stärkung des Eigenkapitals. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Hierzu zählen auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des internen Kontrollsystems. Unser Risikomanagement- und Compliance Management System wird regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. 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.

Die Baukosten verblieben auch im Geschäftsjahr 2025 auf einem hohen Niveau, wenngleich sich die Dynamik der Kostensteigerungen gegenüber den Vorjahren abgeschwächt hat. Preisbindungen und belastbare Kalkulationsgrundlagen gestalteten sich weiterhin schwierig. Trotz frühzeitiger Planung war eine termin- und periodengerechte Umsetzung von Maßnahmen nicht in allen Fällen möglich, sofern eine rechtzeitige Beauftragung innerhalb des vorgesehenen Kostenrahmens nicht realisiert werden konnte. Zur Begrenzung des Kostensteigerungsrisikos wurden bereits in der Planungsphase angemessene Kostenaufschläge berücksichtigt und die Investitionsvorhaben durch ein fortlaufendes Projektcontrolling begleitet.

Die Energiekosten haben sich im Geschäftsjahr 2025 auf einem insgesamt stabilen Niveau bewegt. In der Folge konnten die Vorauszahlungen im Rahmen der Nebenkostenabrechnungen teilweise angepasst und gesenkt werden. Wesentliche Preisveränderungen waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen. Gleichwohl bleibt die weitere Entwicklung der Energiepreise aufgrund externer Einflussfaktoren mit Unsicherheiten behaftet und wird weiterhin aufmerksam beobachtet.

Nennenswert bleibt auch weiterhin die doppelte, gesetzliche Beschränkung der Modernisierungumlage aus dem Mietrechtsanpassungsgesetz zum 01.01.2019. Der überwiegende Teil der unsanierten Wohnanlagen im Bestand der WOGÉ weist

eine günstigere Nutzungsgebühr als die gesetzlich vorgegebene Mietobergrenze auf. In Kombination mit der Entwicklung der Baupreise wird die gesetzliche Gegebenheit zunehmend zur Herausforderung, wenn geplanten Maßnahmen aus betriebswirtschaftlichen Aspekten nicht mehr darstellbar bzw. nicht im geplanten Umfang umsetzbar sein könnten.

Die Anforderungen aus der Klimaschutzgesetzgebung und die daraus resultierenden Verpflichtungen für den Gebäudesektor stellen die Wohnungswirtschaft weiterhin vor erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität. Für die WOGÉ ergibt sich hieraus ein langfristiger Handlungsbedarf, der technische, wirtschaftliche und finanzielle Aspekte einbezieht. Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Projekt GREAT-01 gemeinsam mit der Dr. Klein Wowi Digital AG weiterentwickelt. Für den gesamten Wohnungsbestand wurden priorisierte, gebäudescharfe Dekarbonisierungspfade erarbeitet. Diese werden schrittweise in die langfristige Wirtschafts-, Instandhaltungs- und Investitionsplanung sowie in die bestehenden Planungsprozesse integriert.

Die CO₂-Bilanz des Bestandes wurde im Jahr 2025 in Zusammenarbeit mit dem Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. aktualisiert. Künftig erfolgt die Fortschreibung der CO₂-Bilanzen weitgehend eigenständig, um die Auswirkungen umgesetzter Maßnahmen zeitnah bewerten und in der Planung berücksichtigen zu können. Die Umsetzung der Klimaschutzstrategie erfolgt schrittweise unter Berücksichtigung der technischen Gegebenheiten der Gebäude, der wirtschaftlichen Tragfähigkeit sowie der gesetzlichen und baurechtlichen Rahmenbedingungen. In diesem Zusammenhang ist der gesetzlichen CO₂-Bepreisung in der langfristigen Wirtschaftsplanung Rechnung getragen worden.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Das Zinsänderungsrisiko hält sich aufgrund einer recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen und steigender Tilgungsanteile in überschaubarem Rahmen. Zur Optimierung der langfristigen Finanzierungs- und Beleihungsstrukturen wurden Darlehen von knapp 9 Mio. € aufgenommen, um in den Jahren 2023 - 2025 mehrere Darlehen umzufinanzieren. Neben der Hebung von Beleihungsreserven werden hierdurch deutliche Zinsersparnisse (ca. 1,2 Mio. €) und Laufzeitverkürzungen erzielt. Außerdem wurde ein Forward-Darlehen über

knapp 4,9 Mio. € als Volltilger mit derselben Zielsetzung zur Umfinanzierung von Darlehen zum 01.01.2027 aufgenommen.

Das anhaltend erhöhte Zinsniveau stellt im Geschäftsjahr 2025 weiterhin ein wesentliches finanzielles Risiko dar. Höhere Finanzierungskosten bei Neuabschlüssen sowie bei der Verlängerung bestehender Darlehen können die Wirtschaftlichkeit geplanter Investitionen beeinträchtigen.

Insbesondere Vorhaben in den Bereichen Neubau, Moder-

nisierung und Bestandsankauf unterliegen einem erhöhten Kosten- und Kalkulationsrisiko. In Verbindung mit den weiterhin hohen Baukosten besteht das Risiko, dass einzelne Maßnahmen wirtschaftlich nicht darstellbar sind oder nur mit angepasstem Umfang beziehungsweise veränderten Zeitplänen umgesetzt werden können.

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungsverträge gesichert.

3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Um den weiterhin hohen Baukosten zu begegnen und Neubauprojekte wirtschaftlich umsetzen zu können, gewinnen vereinfachte Baustandards sowie serielle und modulare Bauweisen weiter an Bedeutung. In Schleswig-Holstein zeigt sich insbesondere in der sozialen Wohnraumförderung, dass der Gebäudestandard E faktisch als Voraussetzung für die Förderfähigkeit neuer Bauvorhaben herangezogen wird.

Der Gebäudestandard E steht für ein einfaches und effizientes Bauen mit dem Ziel, den baulichen und technischen Aufwand auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies eröffnet der Genossenschaft die Chance, Neubauvorhaben trotz hoher Baukosten weiterhin förderfähig und wirtschaftlich darzustellen.

Für die Zukunft erwarten wir eine stabile Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Nutzungsgebühren und zusätzlichen Neubauwohnungen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen bzw. Grundstücken mit dem Ziel der Errichtung von Neubaumietwohnungen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse von Altbaubeständen. Hier werden ebenfalls die Ergebnisse der CO₂-Bilanzierung einfließen.

Die Genossenschaft befasst sich derzeit mit der Prüfung und Vorbereitung möglicher Neubauprojekte im Bestand. Diese Überlegungen umfassen den Rückbau bestehender Gebäude als Voraussetzung für eine Neubebauung. Ziel der vorbereiteten Planungen ist es, perspektivisch eine zeitgemäße energetische Qualität, eine effizientere Nutzung der Grundstücksflächen

sowie bedarfsgerechte Grundrisslösungen zu ermöglichen. Die Berücksichtigung barrierearmer Wohnformen erfolgt zudem vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung.

Konkrete Aussagen zur Umsetzung, zum zeitlichen Ablauf und zum wirtschaftlichen Umfang möglicher Maßnahmen sind derzeit nicht möglich. Die Realisierung zukünftiger Neubauvorhaben steht unter dem Vorbehalt weiterer Planungs- und Genehmigungsschritte sowie der wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Damit soll ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Der Guthabenzins lag im Geschäftsjahr 2025 unter dem Niveau des Vorjahres. Gleichwohl nutzte die WOGÉ Tagesgeld, kurzfristige Festgelder sowie Sparbriefe zur sicheren und liquiden Anlage freier Mittel und überprüfte die Konditionen fortlaufend.

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

Unter Berücksichtigung des weiterhin unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2026 mit Unsicherheiten verbunden. Den wesentlichen, derzeit erkennbaren Risiken trägt die Unternehmensplanung Rechnung. Zusätzliche Risiken ergeben sich aus geopolitischen Konflikten sowie aus handelspolitischen Entwicklungen, insbesondere im Zusammenhang mit der Wirtschafts- und Handelspolitik der USA. Diese Faktoren sind derzeit nicht verlässlich kalkulierbar. Sie können zu Abweichungen von der Unternehmensplanung und den geplanten Kennzahlen führen.

Die Genossenschaft richtet ihr Immobilienportfolio weiterhin langfristig und strategisch aus. Investitionen in den Bestand sowie mögliche Neubauvorhaben werden unter Berücksichtigung

der Klimaschutzziele, der Wirtschaftlichkeit sowie der weiterhin angespannten Kostenentwicklung in der Bauwirtschaft geprüft.

Im Rahmen der langfristigen Portfoliostrategie werden laufend Anpassungen des Wohnungsbestandes überprüft. Dazu zählen sowohl die Trennung von nicht mehr strategiekonformen Beständen als auch der gezielte Erwerb geeigneter Wohnimmobilien. Zum 30.09.2025 hat sich die Genossenschaft von den verbliebenen Beständen in Schleswig getrennt. Mit dem Erwerb einer Wohnanlage in Kronshagen wurde das Portfolio zum 01.10.2025 regional ergänzt. Weitere Investitionsentscheidungen erfolgen unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktbedingungen, der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie der nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbestandes.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 3.350 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2026 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	Ist 2025	Plan 2026
	T€	T€
Umsatzerlöse aus Nutzungsgebühren	14.200	14.400
Instandhaltungsaufwendungen	6.390	6.080
Zinsaufwendungen	1.272	1.221
Jahresüberschuss	2.582	3.350

Damit wird unser Eigenkapital weiter gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

Die Belastung für das Unternehmen ist im nächsten Jahr mit rd. 270 T€ eingeplant.

Bis zum Geschäftsjahr 2030 soll der CO₂-Ausstoß um 1.002.170 kg gemindert werden. Für das nächste Geschäftsjahr sind in der Planung keine Gebäude für CO₂-Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Grund dafür ist, dass die Maßnahmen aus den vorliegenden Dekarbonisierungspfaden erst ab dem Jahr 2027 umgesetzt werden. Die CO₂-Umlage richtet sich nach dem Stufenmodell auf Grundlage des emissionswertes des Gebäudes.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden die bisherigen Erkenntnisse zur Einführung von E-Lademöglichkeiten weiter bewertet. Aufgrund hoher Investitionskosten und einer rückläufigen Nachfrage wurden keine Pilotprojekte umgesetzt. Für 2026 ist vorgesehen, die Umsetzung im Wohnungsbestand sowie bei Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen weiterhin einzelfallbezogen zu prüfen.

Kiel, den 26.02.2026

WOG

Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG

Sven Auen

Anja Wiese

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

der
WOG
Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG

Sitz: Kiel

Genossenschaftsregister: Amtsgericht Kiel GnR 407

1. Bilanz zum 31. Dezember 2025

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.566,00	284,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.698.093,07		111.002.010,84
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.670.546,53		6.858.188,53
3. Maschinen und technische Anlagen	195.069,00		214.347,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	546.611,74		563.745,74
5. Anlagen im Bau	0,00		15.636.348,12
6. Bauvorbereitungskosten	233.800,51	136.344.120,85	165.069,58
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	140.622,63		146.115,70
2. Andere Finanzanlagen	1.105,00	141.727,63	1.105,00
Anlagevermögen insgesamt		136.488.414,48	134.587.214,51
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	6.134.025,74		6.043.852,63
2. Andere Vorräte	161.915,61	6.295.941,35	158.387,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	14.401,88		7.295,82
2. Sonstige Vermögensgegenstände	129.021,47	143.423,35	253.284,25
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		8.401.632,44	10.473.088,51
Umlaufvermögen insgesamt		14.840.632,14	16.935.908,50
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		32.681,33	28.188,11
Bilanzsumme		151.361.727,95	151.551.311,12

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	77.440,00		105.440,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.258.080,00		4.196.160,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	30.720,00	4.366.240,00	146.080,00
II. Kapitalrücklage		748.066,24	748.066,24
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	20.881.106,14		19.481.106,14
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.400.000,00			(€ 2.000.000,00)
2. Andere Ergebnismrücklagen	45.768.053,29	66.649.159,43	44.711.734,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.056.318,48			(€ 1.216.999,69)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	2.582.368,88		3.361.305,29
2. Einstellung in Ergebnismrücklagen	-2.456.318,48	126.050,40	- 3.216.999,69
Eigenkapital insgesamt		71.889.516,07	69.532.892,79
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		479.832,57	609.240,43
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.004.324,34		57.084.613,89
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.931.998,29		15.399.299,01
3. Erhaltene Anzahlungen	6.202.846,51		6.554.869,83
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.841,69		30.110,81
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	750.547,56		1.440.527,24
5. Sonstige Verbindlichkeiten	62.396,27	78.957.954,66	874.029,98
davon aus Steuern: € 12.732,46			(€ 0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		34.424,65	25.727,14
Bilanzsumme		151.361.727,95	151.551.311,12

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit		20.247.687,20	19.113.410,04
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		90.173,11	349.254,19
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.045.084,88	709.186,65
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		11.787.715,24	9.128.928,33
Rohergebnis		10.595.229,95	11.042.922,55
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.874.047,59		1.701.333,47
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	436.981,94	2.311.029,53	386.086,89
davon für Altersversorgung: € 48.950,36			(€ 41.518,48)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.183.797,03	2.929.850,54
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.030.260,66	1.109.444,13
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen		33,71	26,62
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		159.209,53	206.571,88
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen		5.493,07	5.573,86
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.271.984,32	1.295.015,59
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-8.518,19
13. Ergebnis nach Steuern		2.951.908,58	3.830.734,76
14. Sonstige Steuern		369.539,70	469.429,47
15. Jahresüberschuss		2.582.368,88	3.361.305,29
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.456.318,48	3.216.999,69
17. Bilanzgewinn		126.050,40	144.305,60

3. Anhang zum Jahresabschluss 2025

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuchs (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der jeweils gültigen Fassung beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

3.1 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht verändert.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert und um planmäßige Abschreibungen gemindert, als sie entgeltlich erworben wurden. Es wird von einer Nutzungsdauer von 3 Jahren ausgegangen.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen sowie Zuschüssen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2025 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer wurden zugrunde gelegt:

- Wohnbauten 80 Jahre, nachträgliche Herstellungskosten werden auf die verbleibende Restnutzungsdauer verteilt. Bei wesentlichen Verbesserungen wird dabei eine erhöhte Restnutzungsdauer berücksichtigt.
- Geschäfts- und andere Bauten 40 Jahre, bei wesentlichen Verbesserungen wird dabei eine erhöhte Restnutzungsdauer berücksichtigt.
- Außenanlagen 10 – 20 Jahre,
- Carportanlagen, Müllhäuser, Fahrradhäuser 25 Jahre,
- Einstellplätze 15 – 20 Jahre,
- Maschinen und technische Anlagen 3 – 11 Jahre,
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 – 25 Jahre,
- Einbauküchen 10 Jahre.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert bis zu 250,00 € netto werden in voller Höhe als Aufwand bei den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Wert zwischen 250,01 € und 1.000,00 € netto werden in einem Sammelposten zusammengefasst und über eine Laufzeit von fünf Jahren abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die Unfertigen Leistungen und die Vorräte zu Anschaffungskosten bewertet. Bei den Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Abschläge insbesondere aufgrund von Leerständen berücksichtigt. Das strenge Niederstwertprinzip wurde grundsätzlich beachtet.

Die **Forderungen**, die **Sonstigen Vermögensgegenstände** und **Flüssige Mittel** wurden mit ihrem Nennwert angesetzt. Bestehenden Risiken bei Mietforderungen wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Mietforderungen, die nicht mehr zu realisieren waren, wurden in Höhe von 9,1 T€ (Vorjahr 8,1 T€) direkt abgeschrieben.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgt nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrags. Die enthaltenen Jubiläumsrückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen sieben Jahre gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung, veröffentlicht von der Deutschen Bundesbank, abgezinst.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3.2 Erläuterungen zur Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ergibt sich aus dem folgenden Anlagengitter:

	Anschaffungs-/Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte		
	Anschaffungs- / Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Anschaffungs- / Herstellungskosten	kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäftsjahres 2025	Änderung der Abschreibung in Zusammenhang mit			kumulierte Abschreibungen	Buchwert	Buchwert
								Zugängen / Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen			
01.01.2025 €	2025 €	2025 €	2025 €	31.12.2025 €	01.01.2025 €	2025 €	2025 €	2025 €	31.12.2025 €	01.01.2025 €	31.12.2025 €		
Immaterielle Vermögensgegenstände	108.324,48	2.975,00	0,00	0,00	111.299,48	108.040,48	693,00	0,00	0,00	0,00	108.733,48	284,00	2.566,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	164.715.954,36	5.809.024,43	-1.786.707,51	15.636.348,12	184.374.619,40	53.713.943,52	2.788.590,97	0,00	-826.008,16	0,00	55.676.526,33	111.002.010,84	128.698.093,07
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.302.562,38	5.324,39	0,00	0,00	8.307.886,77	1.444.373,85	192.966,39	0,00	0,00	0,00	1.637.340,24	6.858.188,53	6.670.546,53
Maschinen und technische Anlagen	362.713,84	20.181,00	0,00	0,00	382.894,84	148.366,84	39.459,00	0,00	0,00	0,00	187.825,84	214.347,00	195.069,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.108.449,48	220.115,67	-252.867,23	0,00	1.076.697,92	545.703,74	158.594,42	0,00	-174.211,98	0,00	530.086,18	563.745,74	546.611,74
Anlagen im Bau	15.636.348,12	0,00	0,00	-15.636.348,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.636.348,12	0,00
Bauvorbereitungskosten	165.069,58	72.224,18	-3.493,25	0,00	223.800,51	0,00	3.493,25	0,00	-3.493,25	0,00	0,00	165.069,58	233.800,51
	190.292.097,76	6.126.869,37	-2.043.067,99	0,00	194.375.899,44	55.852.387,95	3.183.104,03	0,00	-1.003.713,39	0,00	58.031.778,59	134.439.709,81	136.344.120,85
Finanzanlagen													
Beteiligungen	181.095,90	0,00	-5.493,07	0,00	175.602,83	34.980,20	0,00	0,00	0,00	0,00	34.980,20	146.155,70	140.622,63
Andere Finanzanlagen	1.105,00	0,00	0,00	0,00	1.105,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.105,00	1.105,00
	182.200,90	0,00	-5.493,07	0,00	176.707,83	34.980,20	0,00	0,00	0,00	0,00	34.980,20	147.220,70	141.727,63
Anlagevermögen gesamt	190.582.623,14	6.129.844,67	-2.048.561,06	0,00	194.663.906,75	55.995.408,63	3.183.797,03	0,00	-1.003.713,39	0,00	58.175.492,27	134.587.214,51	136.488.414,48

Die Zugänge des Geschäftsjahres bei den Herstellungskosten im Bereich der **Wohn- und Geschäftsbauten** (inkl. **Bauvorbereitungskosten**) in Höhe von 5.886,6 T€ gliedern sich wie folgt:

Neubau und Erweiterung	5.836,0 T€
Modernisierung	50,6 T€

Unter dem Posten Beteiligungen wird eine Beteiligung an der Ansharpark GbR Kiel ausgewiesen. Die Genossenschaft ist neben drei weiteren Genossenschaften mit 18% an der Gesellschaft beteiligt. Die Gesellschaft verfolgt keine gewerblichen Zwecke.

Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen Unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und andere Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden – wie im Vorjahr – nicht.

Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Wesentliche **Rückstellungen** bestehen für Jahresabschlusskosten (45,3 T€), noch abzurechnende Heizkosten (305,0 T€), Jubiläumszuwendungen (41,6 T€) sowie für Instandhaltungsaufwendungen, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden (31,3 T€).

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** ergibt sich aus dem folgenden Verbindlichkeitspiegel, aus dem sich auch die Art und Form der Sicherheiten ergeben.

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.004.324,34 (57.084.613,89)	2.464.120,16 (2.458.149,05)	53.540.204,18 (54.626.464,84)	42.252.634,72 (44.219.900,89)	56.004.324,34 (57.084.613,89)	GPR* (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	15.931.998,29 (15.399.299,01)	574.964,19 (454.518,75)	15.357.034,10 (14.944.780,26)	13.304.726,60 (12.734.962,68)	15.931.998,29 (15.399.299,01)	GPR* (GPR)
Erhaltene Anzahlungen	6.202.846,51 (6.554.869,83)	6.202.846,51 (6.554.869,83)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.841,69 (30.110,81)	5.841,69 (30.110,81)				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	750.547,56 (1.440.527,24)	750.547,56 (1.440.527,24)				
Sonstige Verbindlichkeiten	62.396,27 (874.029,98)	62.396,27 (874.029,98)				
Gesamtbetrag	78.957.954,66 (81.383.450,76)	10.060.716,38 (11.812.205,66)	68.897.238,28 (69.571.245,10)	55.557.361,32 (56.954.863,57)	71.936.322,63 (72.483.912,90)	GPR* (GPR)

* GPR = Grundpfandrechte

Die Sicherung der **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** erfolgt über Buchgrundschulden (56.004.324,34 €).

Die Veränderungen bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ergeben sich aus der Aufnahme von Darlehen für die Finanzierung von Neubauvorhaben (1.354,1 T€) sowie aus der planmäßigen Tilgung (2.434,4 T€).

Die Sicherung der **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** erfolgt über Briefgrundschulden (2.274,3 T€) und Buchgrundschulden (13.657,7 T€).

Die Veränderungen bei den **Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern** ergeben sich aus der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung von Neubauvorhaben (1.200,0 T€), aus der planmäßigen Tilgung (482,3 T€) sowie aus einer außerplanmäßigen Tilgung (185,0 T€).

3.3 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Nutzungsgebühren auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 6.009,0 T€ (Vorjahr 5.566,6 T€).

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** enthalten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 5.629,9 T€ (Vorjahr 3.319,1 T€).

Die **Sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen über 1.712,6 T€ (außer gewöhnliche Erträge) und aus Versicherungsschäden über 112,4 T€.

3.4 Sonstige Angaben

Es bestanden folgende **sonstige finanzielle Verpflichtungen**:

teren Aufträgen bestehen darüber hinaus sonstige finanzielle Verpflichtungen von rd. 104,7 T€.

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte **finanzielle Verpflichtungen**, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind: Aus abgeschlossenen Architekten- und Bauverträgen bestehen am 31.12.2025 sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von 41,0 T€. Aus wei-

Es bestanden zum Bilanzstichtag nicht in der Bilanz enthaltene Treuhandverbindlichkeiten aus Mietkautionen in Höhe von 1.534,6 T€.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	2025		2024	
	insgesamt	hiervon Teilzeitbeschäftigte	insgesamt	hiervon Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	17	5	17	5
technische Mitarbeiter	5	1	5	1
gesamt	22	6	22	6

Außerdem waren durchschnittlich sieben geringfügig beschäftigte Hauswarte sowie drei Auszubildende, die zur/zum Immobilienkauffrau/-kaufmann ausgebildet werden, für die Genossenschaft tätig.

Mitgliederbewegung (Vorjahreswerte in Klammern):

Mitglieder		
Anfang 2025	4.019	(3.976)
Zugang 2025	278	(213)
Abgang 2025	164	(170)
Ende 2025	4.133	(4.019)

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um **61,9 T€** erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

Sven Auen (staatl. gepr. Betriebswirt Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit)	hauptamtlich, Vorsitzender
Anja Wiese (Diplom-Betriebswirtin (FH))	hauptamtlich

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresabschlusses nicht ergeben.

Vorstand und Aufsichtsrat haben gemäß § 40 (3) der Satzung einstimmig – nach gemeinsamer Beratung – die Zuweisung von 1.056.318,48 € in die **Anderen Ergebnisrücklagen** getrennt und verbindlich beschlossen.

Weiterhin beschließt der Aufsichtsrat einstimmig – gemäß Vorschlag des Vorstandes – der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, den **Bilanzgewinn** in Höhe von 126.050,40 € als Dividende mit 4 % auf Geschäftsguthaben der Pflichtanteile und 2,5 % auf Geschäftsguthaben von weiteren freiwillig gekennzeichneten Anteilen auszuschütten.

Kiel, den 26.02.2026

WOGÉ
Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG



Sven Auen



Anja Wiese

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jan Rasch (Malermeister)	Vorsitzender
Karen Schlanbusch (Dipl.-Ing. Architektin)	
André Eilenstein (Bauspar- und Finanzierungsfachmann)	(bis 31.12.2025)
Thomas Becker (Bankbetriebswirt)	
Gabriele Körber (Architektin)	

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2025

Im Geschäftsjahr 2025 nahm der Aufsichtsrat seine Kontroll- und Beratungsfunktion in fünf eigenständigen sowie in acht gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wahr. Gegenstand der Beratungen waren insbesondere die strategische Ausrichtung des Unternehmens, die wirtschaftliche Entwicklung, Bestandsverkäufe, Investitionsvorhaben sowie die Finanz-, Wirtschafts- und Liquiditätsplanung. Darüber hinaus behandelte der Aufsichtsrat die Entwicklungen am Wohnungsmarkt sowie den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024. Grundsätzliche Entscheidungen traf der Aufsichtsrat nach sorgfältiger Abwägung.

Der Aufsichtsrat war durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes jederzeit umfassend über die wirtschaftliche Lage und die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft informiert. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand erfolgte durchgängig im Einklang mit den satzungsmäßigen und gesetzlichen Vorgaben. Der Aufsichtsrat unterstützte und beriet den Vorstand, überwachte dessen Geschäftsführung und nahm die Vertretung der Genossenschaft gegenüber dem Vorstand wahr.

Auch außerhalb der regulären Sitzungen informierte sich der Aufsichtsratsvorsitzende fortlaufend über aktuelle Themen und die Geschäftsentwicklung durch mündliche und fernmündliche Berichte des Vorstandes.

Die dem Aufsichtsrat nach Genossenschaftsgesetz und Satzung übertragenen Aufgaben nahm das Gremium mit der gebotenen Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit wahr. Der Vorstand führte die Geschäfte ordnungsgemäß; grundlegende Entscheidungen erfolgten stets in enger Abstimmung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat begleitete und unterstützte die vom Vorstand verfolgten Maßnahmen zur Pflege, Erhaltung, Erweiterung und Optimierung des Wohnungsbestandes sowie zur Weiterentwicklung der Standorte Kiel, Umland und Flensburg.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit stellt die WOGÉ Geschäftsberichte, Mitgliedermagazine und Einladungen grundsätzlich digital im WOGÉ-Portal bereit. Gedruckte Exemplare stellt die WOGÉ auf Wunsch zur Verfügung.

Der Aufsichtsrat nimmt zur Kenntnis, dass das Projekt zum digitalen Rechnungseingang im Berichtsjahr abgeschlossen ist. Die eingeführten Abläufe sind fester Bestandteil der Arbeitsroutinen. Die Prozesse laufen stabil, unterstützen die internen

Arbeitsprozesse und tragen zu einer effizienten und transparenten Bearbeitung der eingehenden Rechnungen bei. Der Aufsichtsrat unterstützt den eingeschlagenen Kurs der Digitalisierung als Bestandteil einer zukunftsorientierten und effizienten Organisation der Genossenschaft.

Die Betriebskosten entwickelten sich im Geschäftsjahr 2025 insgesamt stabil. Entlastend wirkten insbesondere rückläufige beziehungsweise gedämpfte Energiepreise. Gleichzeitig führten Kostensteigerungen bei Dienstleistungen sowie bei Instandhaltungs- und Wartungsleistungen zu gegenläufigen Effekten. Insgesamt blieb die Kostenentwicklung damit beherrschbar. Aufgrund vorhandener Guthaben aus dem Vorjahr konnten die Vorauszahlungen für das Jahr 2025 angepasst werden, um die finanzielle Belastung der Mitglieder zu reduzieren.

Die Baupreise blieben auch im Jahr 2025 auf einem erhöhten Niveau und verzeichneten weiterhin moderate Steigerungen. Gleichzeitig war die Verfügbarkeit qualifizierter Fachkräfte weiterhin eingeschränkt. Diese Rahmenbedingungen stellten insbesondere für Bau- und Modernisierungsvorhaben eine anhaltende Herausforderung dar und führten zu erhöhten Kostenansätzen sowie zu Anpassungen in der Projekt- und Terminplanung.

Vor dem Hintergrund verschärfter europäischer Energieeffizienzanforderungen und der klimapolitischen Zielsetzungen des Landes Schleswig-Holstein verfolgt der Vorstand weiterhin eine langfristig angelegte Strategie zur Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes. Ziel bleibt es, regulatorische Anforderungen zu erfüllen und zugleich die wirtschaftliche Stabilität der WOGÉ zu sichern.

Die WOGÉ ist weiterhin in das von der Europäischen Investitionsbank geförderte Projekt GREAT-01 eingebunden. Im Geschäftsjahr 2025 lag der Schwerpunkt auf der weiteren Konkretisierung technischer Maßnahmen und der Bewertung der finanziellen Machbarkeit. Der Aufsichtsrat begleitete diese Entwicklungen im Rahmen seiner gesetzlichen Aufgaben.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2025 sowie den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 geprüft und genehmigt. Auf Basis der fortlaufenden Betrachtung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine jederzeit ausreichende Liquiditätslage der Genossenschaft. Die Zahlungsfähigkeit und Liquidität bleiben damit uneingeschränkt gesichert.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns an. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ermöglicht erneut die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf Pflichtanteile sowie 2,5 % auf freiwillig gezeichnete Anteile, vorbehaltlich des Beschlusses der Mitgliederversammlung.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss und den Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 sowie den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

Im Frühjahr 2026 wurde durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz eine Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2025 durchgeführt. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat hat den Prüfungsbericht für das Geschäftsjahr 2025 eingehend beraten und geprüft. Im Ergebnis ergaben sich keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Bericht über die gesetzliche Prüfung zuzustimmen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates heben die konstruktive und von gegenseitigem Vertrauen geprägte Zusammenarbeit mit dem Vorstand hervor. Der regelmäßige und offene Austausch bildete eine verlässliche Grundlage für die Wahrnehmung der jeweiligen Aufgaben. Der Aufsichtsrat dankt den Mitgliedern des Vorstandes für ihr hohes Engagement, ihre sorgfältige und verantwortungsbewusste Arbeit sowie für die sachliche und zielorientierte Zusammenarbeit im Geschäftsjahr.

Der Aufsichtsrat hat die Bestellung von Sven Auen zum Vorstandsvorsitzenden einstimmig bis zum 17.10.2031 verlängert und den zugrunde liegenden Vertrag vorzeitig angepasst. Mit dieser Entscheidung setzt der Aufsichtsrat bewusst auf Kontinuität und Stabilität in der Führung der Genossenschaft. Der Vorstand führt die Wohnungsgenossenschaft weiterhin als Team aus Sven Auen und Anja Wiese. In dieser bewährten Konstellation sieht der Aufsichtsrat eine verlässliche Grundlage für die Fortsetzung der positiven Entwicklung der WOGÉ.

Auch im Geschäftsjahr 2025 haben die Mitarbeitenden mit großem Einsatz, fachlicher Kompetenz und Verantwortungsbewusstsein wesentlich zur erfolgreichen Entwicklung der WOGÉ beigetragen. Ihre tägliche Arbeit sichert die verlässliche Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes und unterstützt die

Erfüllung der Aufgaben der Genossenschaft im Interesse ihrer Mitglieder. Der Aufsichtsrat spricht allen Mitarbeitenden hierfür seinen ausdrücklichen Dank und seine Anerkennung aus. Der Aufsichtsrat dankt darüber hinaus allen Mitgliedern sowie den ehrenamtlich Engagierten für ihr Vertrauen, ihre Verbundenheit mit der Genossenschaft und ihre kontinuierliche Unterstützung der genossenschaftlichen Arbeit.

Mit Blick auf das im Jahr 2026 anstehende 100-jährige Bestehen der WOGÉ am 21.04.2026 erinnert der Aufsichtsrat an die Verantwortung, die aus der Geschichte der Genossenschaft erwächst. Die WOGÉ wurde von ihren Mitgliedern in einer Zeit großer gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Herausforderungen gegründet, getragen von dem gemeinsamen Ziel, bezahlbaren und sicheren Wohnraum zu schaffen. Dieses genossenschaftliche Fundament prägt die WOGÉ bis heute.

In den vergangenen einhundert Jahren wurde die Genossenschaft kontinuierlich weiterentwickelt und an veränderte Rahmenbedingungen angepasst. Aus den ursprünglichen Strukturen ist ein leistungsfähiges, modernes Wohnungsunternehmen entstanden, das wirtschaftliche Solidität, soziale Verantwortung und langfristiges Denken miteinander verbindet. Der Aufsichtsrat sieht es als seine Aufgabe, diesen Weg im Sinne der Gründungsmitglieder fortzuführen, die Interessen der heutigen Mitglieder zu wahren und zugleich die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die WOGÉ auch für kommende Generationen verlässlich und zukunftsfähig aufgestellt bleibt.

Kiel, den 26.02.2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Jan Rasch

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3 Satz 1 und 2, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2025 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen

Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 geprüft.

Der Lagebericht für 2025 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2026 ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit und dem Neutralen Ergebnis.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 09.03.2026

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

Klein
Wirtschaftsprüfer



Verbandszugehörigkeiten / Mitgliedschaften:



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

In diesem Verband sind die Wohnungsunternehmen bundesweit organisiert. (www.gdw.de)



VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Diesem Interessen- und Prüfungsverband sind Mitgliedsunternehmen aus Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein angeschlossen. (www.vnw.de)



VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen Landesverband Schleswig-Holstein e. V.

Vereinigung der Wohnungsunternehmen, die im Lande Schleswig-Holstein ihren Sitz haben und Mitglied des VNW sind. (www.vnw.de)



Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e. V.

Deutschlandweiter Zusammenschluss von rd. 400 Genossenschaften mit dem Ziel bundesweiter Marketing-Aktivitäten. (www.wohnungsbaugenossenschaften.de)



Die Wohnungsbaugenossenschaften Schleswig-Holstein (WBG-SH e.V.)

Zusammenschluss von 17 Genossenschaften Schleswig-Holsteins zur WBGSH. (www.wohnungsbaugenossenschaften-sh.de)



Verein für Baukultur e. V.

Unter dem Motto „Kiel macht Baukultur“ steht der Verein für Baukultur e.V. für ein gemeinschaftliches baukulturelles Engagement in Kiel. Die Einrichtung fördert den Austausch von Bürgerinnen und Bürgern, Vereinen, Verbänden, Institutionen, Kirchen und Hochschulen. (www.baukultur-kiel.de)



AGV

Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

Hier sind die Unternehmen der Wohnungswirtschaft organisiert. (www.agv-online.de)



DESWOS

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

Der Verein bietet Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, bei der Bekämpfung von Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern mitzuwirken. (www.deswos.de)



GäWoRing e. V.

Ein Zusammenschluss von 30 Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland und der Schweiz. Es stehen Mitgliedern der im GäWoRing organisierten Genossenschaften über 117 Gästewohnungen zur Verfügung. (www.gaeworing.de)



ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V.

Zweck der Arbeitsgemeinschaft ist die Förderung von Wissenschaft und Forschung sowie des Umweltschutzes im Bereich des Bauwesens. (www.arge-sh.de)



Die Studien- und Fördergesellschaft der Schleswig-Holsteinischen Wirtschaft e. V.

ist ein Zusammenschluss von etwa 300 Betrieben aller Branchen, Regionen und Größenordnungen des Landes. Neben den satzungsgemäßen Aufgaben „Bildung, Politik und Kultur“ stehen die Anbahnung und die Pflege von Kontakten der Mitglieder untereinander sowie zu den Entscheidungsträgern in Wirtschaft, Wissenschaft und Politik im Mittelpunkt. (www.stfg.de)

Unsere 13 Icons für Service und Qualität



Bezahlbarer
Wohnraum



Ganzheitlicher
Service



Lebenslanges
Wohnrecht



Verantwortliches
Wirtschaften



Starke
Gemeinschaft



Hausmeister-
service



Sozial-
management



Nachbarschafts-
treff



Hausnotruf



Gästewohnungen



Vorteilskarte



24/7-Notdienst



Energieausweis



Fotoquellen:

Titel, Seite 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13 - 3Komma3

Seite 3 - Kathrin Romanski

Seite 9 - WOGÉ

Seite 12, 13 - Mediendiele

Seite 14 - Soulpicture

WOGÉ

Wohnungs-Genossenschaft
Kiel eG

Gerhardstraße 27a

24105 Kiel

Telefon 0431 - 57067-0

www.woge-kiel.de | info@woge-kiel.de

WOGÉ

Citybüro Flensburg

Bismarckstraße 101

24943 Flensburg

Telefon 0461 - 4935666

www.woge-kiel.de | info@woge-kiel.de

WOGÉ

Wohnen
zwischen
Nord- und
Ostsee



Amtsgericht Kiel GnR 407