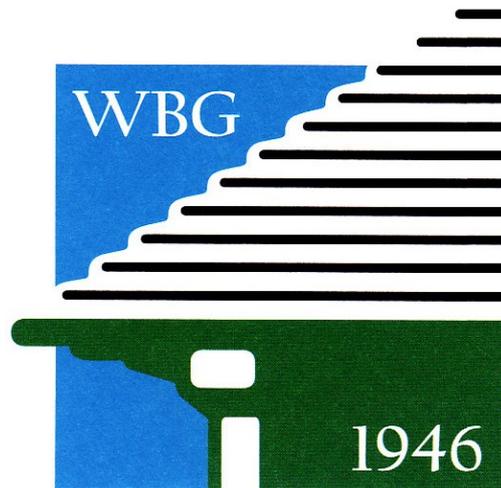


Geschäftsbericht

für das Jahr 2023

78. Geschäftsjahr



Wohnungsbaugenossenschaft
1946 Kassel eG

Holunderstraße 10
34128 Kassel

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Merkel, Wolfgang

Vorsitzender

Dittrich, Ottmar

stellv. Vorsitzender

Nörthemann, Michael

Opitz, Margrit

Hergesell, Kai

Rölert, Udo (bis 29.09.2023)

Thelemann, Lidia (ab 29.09.2023)

Vorstand

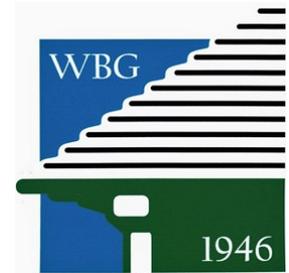
Quaß, Matthias

Vorsitzender (hauptamtlich)

Dr.rer.pol. Raschbichler, Michael

(nebenamtlich)

Bericht des Vorstandes



Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die **Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG** mit Sitz in 34128 Kassel, eingetragen beim Genossenschaftsregister Kassel unter der Nummer 341, verfügt über 41 Wohnhäuser mit 242 eigenen Wohnungen, 3 selbst genutzte Einheiten, 33 Stellplätze und 40 Garagen in Kassel und in Fulda. Damit hat sich der Bestand zum 31.12.2023 zum Vorjahr nicht verändert. Weitere Bestandsveränderungen sind derzeit nicht geplant.

Unsere Wohnungen werden nur an Mitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die durch den guten Service unserer Genossenschaft langfristig die Treue halten.

Die Genossenschaft verzeichnete am 31.12.2023 die Anzahl von 298 verbleibenden Mitgliedern mit 1.351 Geschäftsanteilen. Die Mitgliederzahl reduzierte damit gegenüber dem Vorjahr um 22 Mitglieder. Die Anzahl der Geschäftsanteile verringerte sich um 82 Anteile.



Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024

Folgen der globalen Krisen belasten die deutsche Wirtschaft

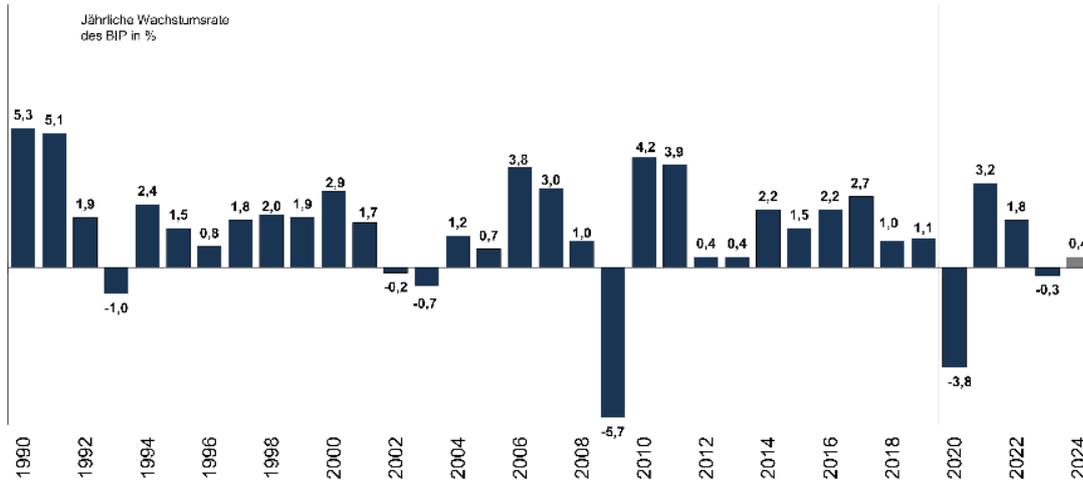
Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

Wichtige Bereiche des Verarbeitenden Gewerbes haben an Wettbewerbsfähigkeit eingebüßt, insbesondere die Automobilindustrie im Zuge des Umstiegs von Verbrennern auf Elektromotoren und die Chemiebranche aufgrund der höheren Energiepreise in Europa. So verharnte die Produktion in der chemischen Industrie auf dem niedrigen Niveau, auf das sie Ende des Jahres 2022 im Zuge der Energiekrise gedrosselt wurde.

Die Zinsanhebungen der Europäischen Zentralbank leiteten zudem auf dem deutschen Immobilienmarkt einen deutlichen Einbruch ein. Bis zuletzt gingen deshalb insbesondere die Investitionen in Wohnbauten stark zurück.

Wirtschaftswachstum in Deutschland

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2024



Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2024 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute

© GdW Schröder 17.01.2024 1

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2023 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,3 % gesunken. Kalenderbereinigt ging das BIP um 0,1 % zurück. Damit setzte sich die Erholung der deutschen Wirtschaft vom tiefen Einbruch im Corona-Jahr 2020 nicht weiter fort. So lag das BIP im Jahr 2023 preisbereinigt nur um 0,7 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung kam damit deutlich ins Stocken.

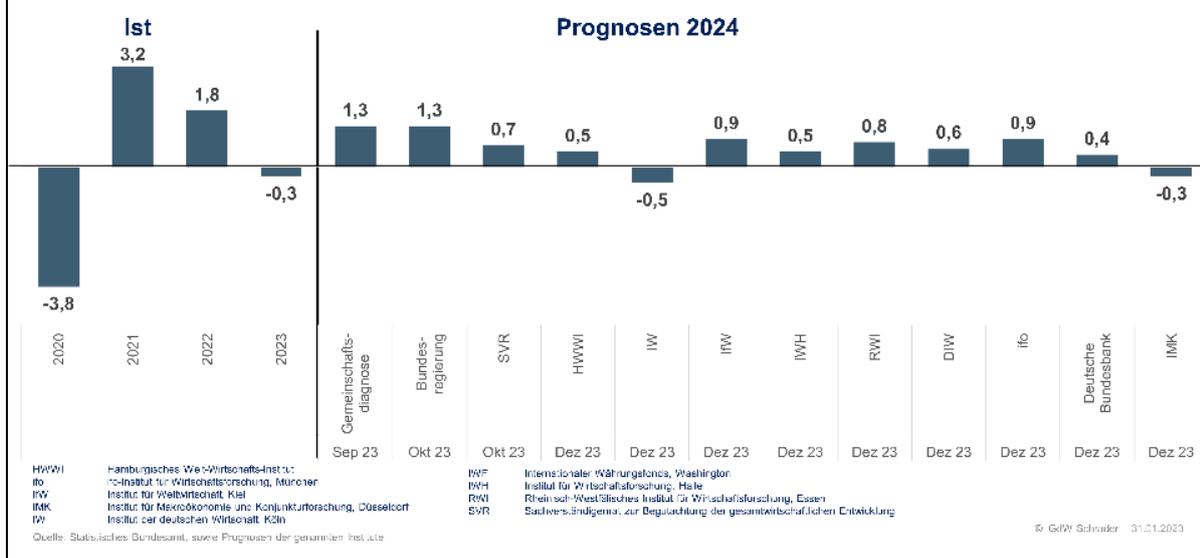
Seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15. November muss sich die Wirtschaft für das Jahr 2024 auf neue Belastungen einstellen. Denn dem Bund ist es nun verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben den Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds und des Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie zuzurechnen und auf diese Weise die auf den Bundeshaushalt bezogene Schuldenbremse in den kommenden Jahren einzuhalten. Die Kürzungen der öffentlichen Subventionen und die Verunsicherung dürften die privaten Investitionen unmittelbar und in den kommenden Quartalen deutlich schmälern.

Die derzeitige konjunkturelle Perspektive ist zudem von geopolitischen Risiken getrübt: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Der Wegfall öffentlicher Gelder und die Unsicherheit infolge des Verfassungsgerichtsurteils werden das Wachstum 2024 spürbar schmälern. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in die Gänge. Mit dem Anstieg der realen Lohnenkommen legten auch die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte zuletzt kräftig zu. Die Reallohnzuwächse konnten die Kaufkraftverluste der vergangenen Jahre jedoch bei Weitem noch nicht ausgleichen.

Prognosen für 2023 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Trotz der bremsenden Faktoren erwartet die Mehrheit der Institute im laufenden Jahr 2024 eine Stabilisierung der Wirtschaftslage. Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes bewegen sich in einer Spannweite von -0,5 % bis +1,3 %. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,4 % wachsen. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr sollte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen.

Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe rückläufig. Dienstleistungsbereich stützten die Wirtschaft

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren. Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,6 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit konnte 2023 um 1,0 % zulegen.

Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten.

¹ In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschaftsinstitut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Hiervon war vor allem der Hochbau betroffen. Dagegen konnte die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gesteigert werden. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

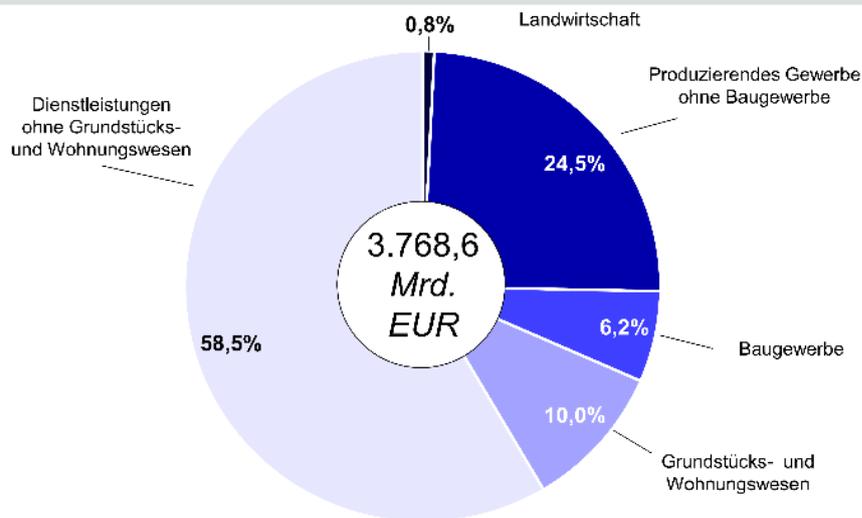


Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 2,0 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich der Energieversorgung.

Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls, wenngleich deutlich weniger, im Minus (-0,4 %). Vor allem in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie sanken Produktion und Wertschöpfung erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2023, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18 Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen. Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

© GdW Schroder 17.01.2024

4

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreicht für gewöhnlich nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist aber nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2023 eine Bruttowertschöpfung von 376 Milliarden EUR.

Gute Nettozuwanderung führt zu neuem Höchststand an Beschäftigten, Fachkräftemangel dauert an

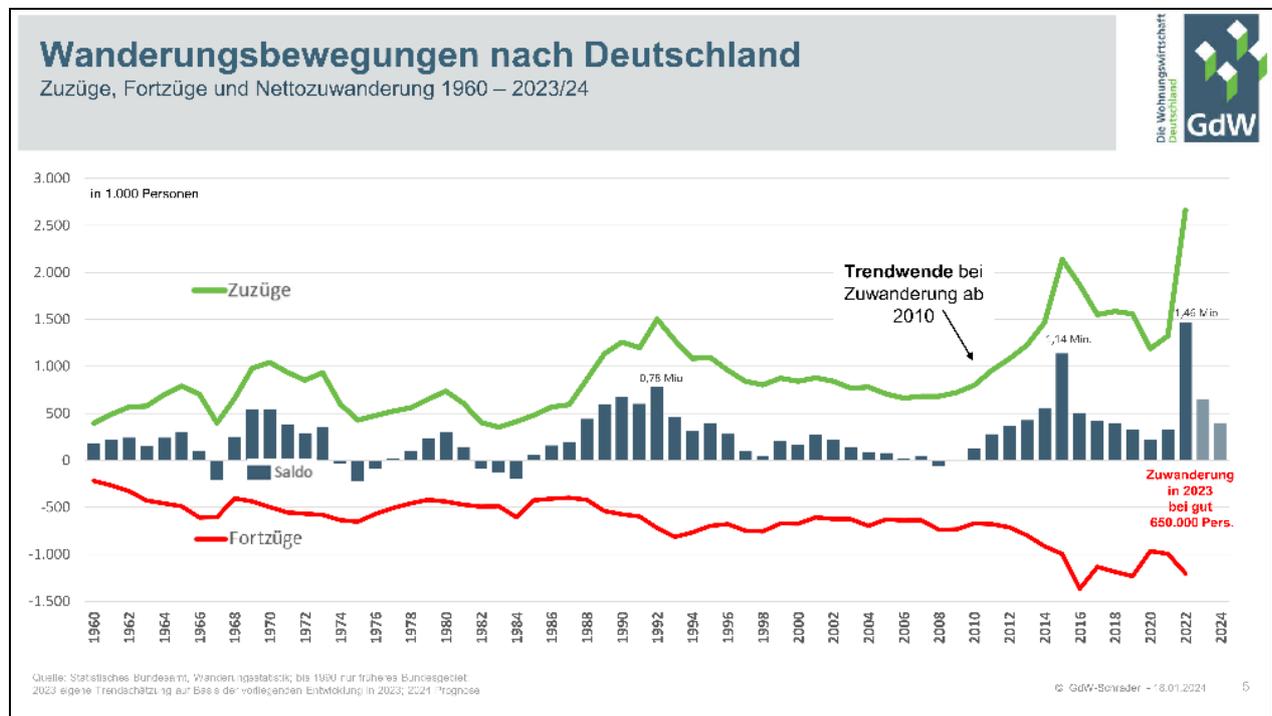
Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Erwerbstätigkeit stieg 2023 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Drei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Zuge des Aufholprozesses nach der Pandemie war die Erwerbstätigkeit bereits im Jahr 2022 kräftig gestiegen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7 % oder 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung.

Diese positiven Effekte überwogen die dämpfenden Effekte des demografischen Wandels. Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau wie im Vorjahr fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2023 im Bereich Information und Kommunikation (+2,6 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,0 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Auch im zusammengefassten Bereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe gab es mehr Beschäftigte als im Vorjahr (+0,9 %), die hohen Beschäftigungsverluste während der Pandemie-Jahre 2020 und 2021 konnten damit aber nicht ausgeglichen werden. Das gilt auch für das Verarbeitende Gewerbe, in dem die Zahl der Erwerbstätigen 2023 nur geringfügig stieg (+0,1 %). Vom Baugewerbe kamen dagegen trotz des Produktionsrückgangs im Wohnungsbau erneut positive Impulse (+0,6 %). Im Sektor der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft blieb die Beschäftigung stabil bei 477.000 Erwerbstätigen.

Trotz des weiteren Beschäftigungsaufbaus ist die schwache Konjunktur nicht spurlos am Arbeitsmarkt vorüber gegangen. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Die Arbeitslosenquote im Jahresdurchschnitt stieg gegenüber Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,7 % . Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,4 % in Bayern bis zu 10,6 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit +0,6 Prozentpunkten in Hamburg, Sachsen und Thüringen. Die schwächsten wurden mit jeweils +0,3 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Rheinland-Pfalz, Bayern, Berlin und Brandenburg ausgewiesen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte schrumpfen.² Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.



Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten der inländischen Bevölkerung) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.³

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. Bereits im Jahr 2022 wurden rund 1.098 000 Zuzüge von Menschen aus der Ukraine registriert. Die Nettozuwanderung aus der Ukraine lag im selben Jahr bei 960.000 Personen. Der Großteil der Zuwanderung fand von März bis Mai 2022 statt und sank seit August 2022 stetig. Im Jahr 2023 sind bis November im Saldo 114.000 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

² IAB (2023): Konjunkturflaute dämpft den Arbeitsmarkt, IAB-Kurzbericht 18|2023. Nürnberg.

³ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

Insgesamt kamen im Jahr 2023, die Nettozuwanderung ukrainischer Kriegsflüchtlinge eingerechnet, nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 650.000 bis 700.000 Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung deutlich geringer als im Vorjahr (2022: 1,5 Mio.) aber deutlich höher als im Durchschnitt des letzten Jahrzehnts.

Trotz der guten Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2023, dass bei knapp 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Die Fachkräfteknappheit hat sich durch die schwächere Konjunktur verringert, ist aber weiterhin historisch hoch.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2%, der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Private Konsumausgaben, Staatskonsum und Bauinvestitionen gingen deutlich zurück

Die Konsumausgaben der privaten Haushalte im Inland sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr und lagen damit weiter unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-2,1 %). Mit einem Anteil von knapp 51 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar. Der neuerliche Rückgang dürfte vor allem auf die hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Die steigenden Preise führten zu einem deutlichen Reallohnverlust der privaten Haushalte. Zwar sind die Löhne und Gehälter durch hohe Tarifabschlüsse und die steuer- und abgabenfreie einmalige Inflationsausgleichsprämie im zweiten und dritten Quartal 2023 erstmals seit drei Jahren wieder stärker gestiegen als die Inflation. Die zurückliegenden Reallohnverluste konnten allerdings bei weitem nicht ausgeglichen werden.

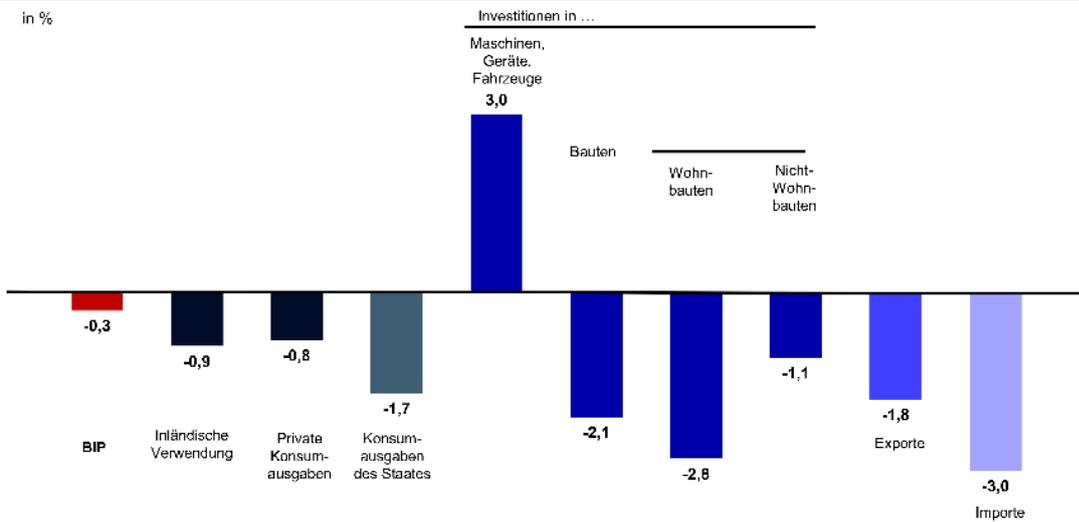
Vom Rückgang des privaten Konsums waren vor allem die Bereiche betroffen, in denen die Preise im Jahresverlauf entweder auf dem hohen Niveau des Vorjahres verharrten oder sogar noch weiter anstiegen. Das gilt insbesondere für Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, für die im Jahr 2023 preisbereinigt deutlich weniger ausgegeben wurde als im Vorjahr (-4,5 %). Für langlebige Güter wie Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte, deren Preise 2023 weiterhin hoch waren, sanken die preisbereinigten Ausgaben sogar noch stärker (-6,2 %). Zudem kauften die privaten Haushalte auch weniger kurzlebige Güter wie Bekleidung und Schuhe (-0,8 %).

Auch die Ausgaben für Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 preisbereinigt leicht um 0,6 %. Dies ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind (+2,1 %) als die allgemeine Teuerung (+5,9 %), also deutlich preisdämpfend wirkten.

Demgegenüber nahmen die Konsumausgaben der privaten Haushalte für Verkehr im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,4 % zu. Darin enthalten sind beispielsweise Autokäufe und Ausgaben für Verkehrsdienstleistungen. Auch für Freizeit, Unterhaltung und Kultur (+1,3 %) gaben die privaten Haushalte mehr aus als im Vorjahr, was sich zum Beispiel in höheren Ausgaben für Pauschalreisen zeigte.

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2023

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %, ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



Auch der Staat reduzierte im Jahr 2023 erstmals seit fast 20 Jahren seine preisbereinigten Konsumausgaben (-1,7 %). Das lag vor allem am Wegfall staatlich finanzierter Corona-Maßnahmen wie Impfungen und Ausgleichszahlungen für freie Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Durch solche Maßnahmen hatte der Staatskonsum in den Jahren ab 2020 die Wirtschaftsleistung spürbar gestützt.

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1 %. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsen. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Allein in Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – wurde 2023 deutlich mehr investiert als im Vorjahr (+3,0 %). Dazu trug vor allem der Anstieg der gewerblichen Pkw-Neuzulassungen bei, der durch den bis August 2023 geltenden Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich verstärkt wurde.

Vom Außenbeitrag kam im Jahr 2023 zwar ebenfalls ein positiver Impuls, der das Wirtschaftswachstum stützte. Diese resultierte aber allein daraus, dass bei sinkenden Exporten die Importe aufgrund der verhaltenen inländischen Nachfrage noch weit stärker zurück gingen.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,1	- 3,8	3,2	1,8	- 0,3	0,4
Privater Konsum	1,6	- 5,9	1,5	3,9	- 0,8	1,0
Konsumausgaben des Staates	2,6	4,1	3,1	1,6	- 1,7	0,5
Bauinvestitionen	1,0	3,9	- 2,6	- 1,8	- 2,1	-2,4
Wohnungsbauinvestitionen	1,4	4,6	- 2,3	- 2,2	- 2,8	-3,6
Exporte	2,3	- 9,3	9,7	3,3	- 1,8	0,5
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	45.276	44.915	44.984	45.596	45.929	45.975
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	-0,8	0,2	1,4	0,7	0,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.266	2.695	2.613	2.418	2.609	2.679
Arbeitslosenquote*	5,0	5,9	5,7	5,3	5,7	5,8

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2023 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2024 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2023/Anfang 2024

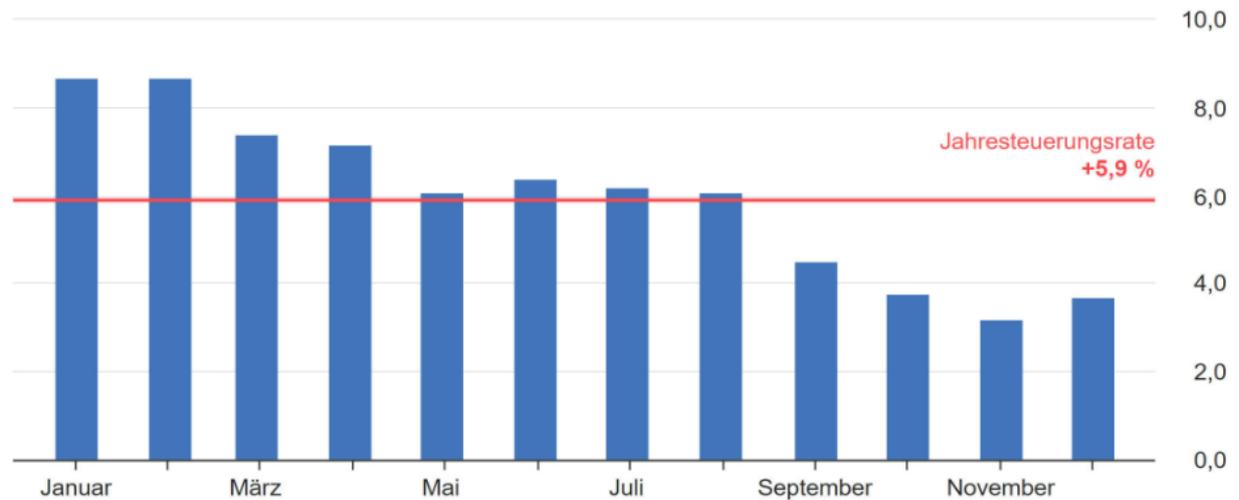
*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



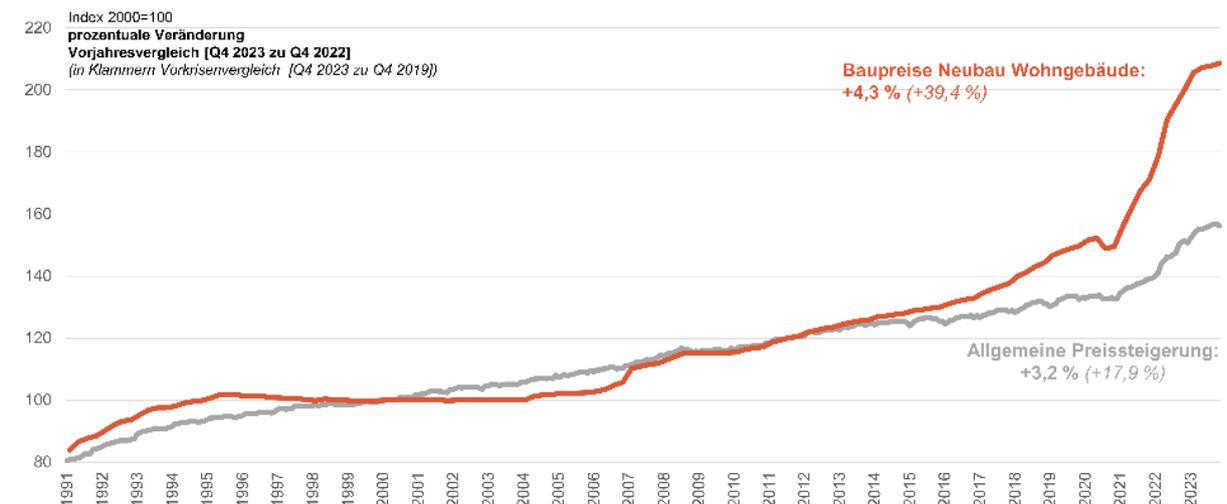
Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

© GdW-Schraeder - 31.01.2023 7

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung

Indexwerte (2000=100),



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung, 1. Quartal, 2000=100.

8

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Preise für Rohbaurbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbaurbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmer- und Holzbaurbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preiserwartungen der Bauunternehmen hin.

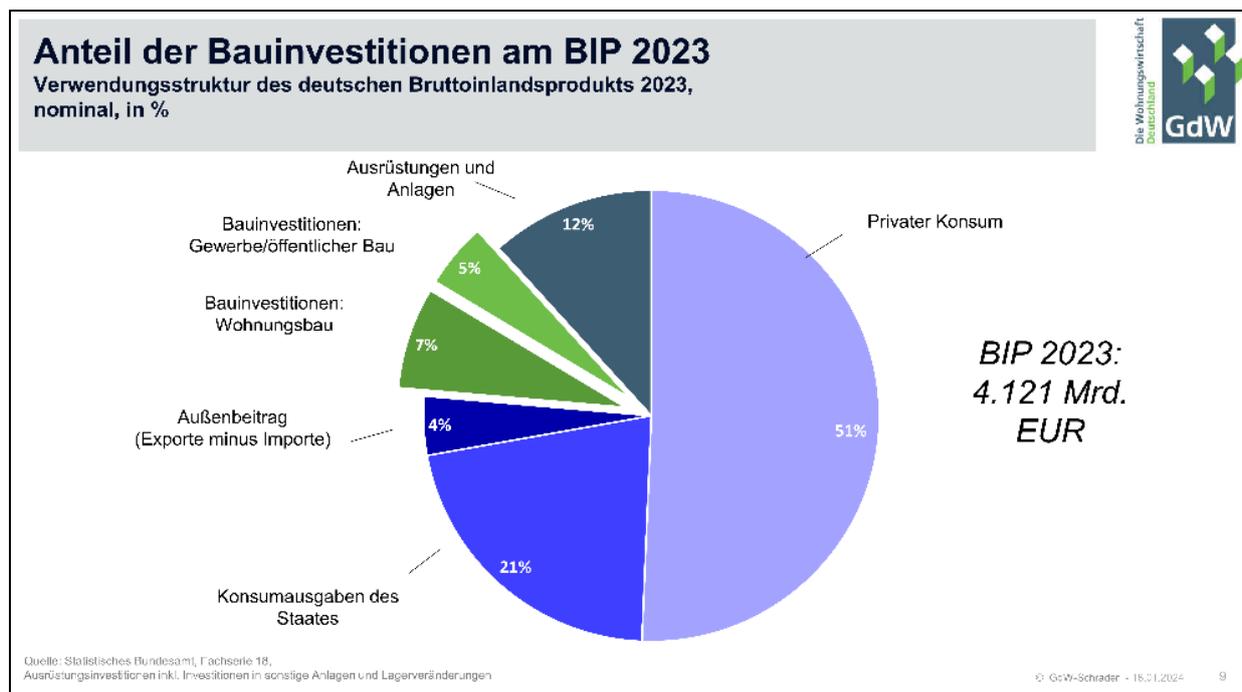
Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigten die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 % Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2023 rund 300 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61,0 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2023 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.



Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals deutlich zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsspitzen wohl erreicht. Im Sommer/Herbst des kommenden Jahres erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung. Der Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte dürften dann bis Mitte 2025 allmählich auf etwa die Hälfte des heutigen Niveaus sinken. Baupreis- und Zinsreduktion werden damit die Bedingungen für Bauinvestitionen nur langsam schrittweise verbessern.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Dann dürften auch die Effekte der Anfang 2024 eingeführten degressiven Sonderabschreibung im Wohnungsneubau wirksam werden. Diese ist freilich für die große Mehrheit der professionellen gewerblichen Anbieter ohne Bedeutung, ermöglicht allerdings Steuersparmodelle für gutverdienende Einzelinvestoren.

Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten verbunden mit den postulierten Zielen des Klimaschutzes starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen weiter ein

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

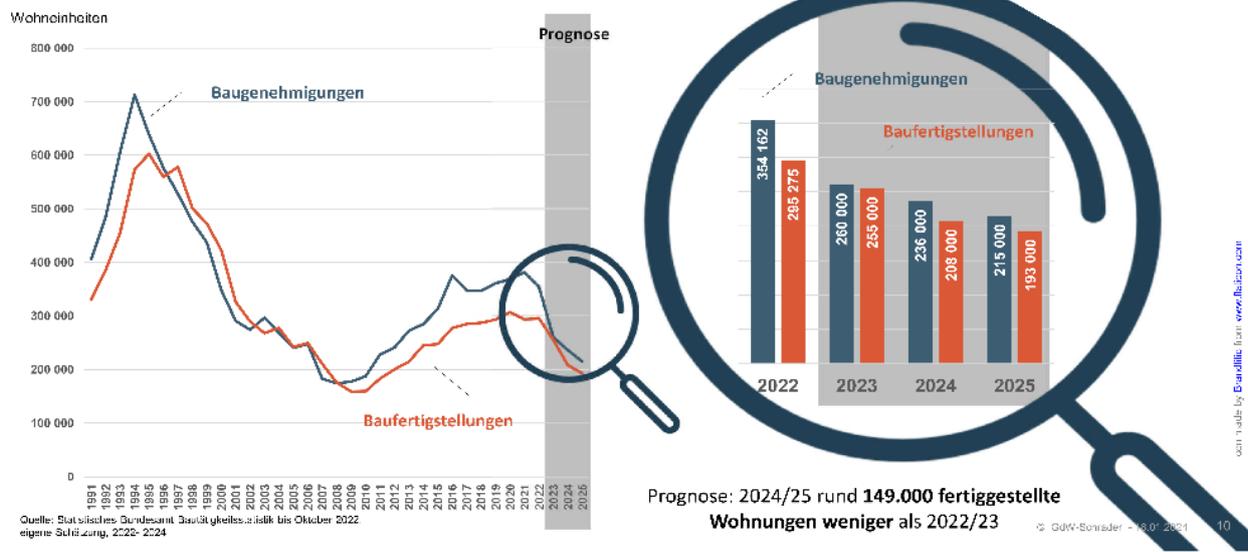
Baugenehmigungen			
	2022	2023*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	354.162	260.000	-26,6%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	105.839	63.000	-40,5%
davon Einfamilienhäuser	78.111	49.000	-37,3%
Zweifamilienhäuser	27.728	14.000	-49,5%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	190.408	143.000	-24,9%
davon: Eigentumswohnungen	81.620	64.000	-21,6%
Mietwohnungen	108.788	79.000	-27,4%

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2023 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2023

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Prognose Bautätigkeit 2024/2025: Deutlicher Einbruch erwartet



Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen. Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

Wie eine Umfrage unter den im GdW organisierten Unternehmen zum Jahresende 2023 zeigt, ist die Lage für den Neubau dramatisch und spitzt sich weiter zu: Mehr als 22 %, der von den Unternehmen für das Jahr 2024 geplanten neuen Wohnungen, können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Im Jahr 2025 sind sogar 38 % der Neubaupläne nicht realisierbar. Hochgerechnet auf alle Unternehmen im GdW bedeutet dies gut 18.000 Wohnungen, die entgegen der ursprünglichen Planung (60.000 WE) nach derzeitiger Sachlage in den Jahren 2024/2025 nicht mehr realisierbar sein werden. Über zwei Drittel der GdW-Wohnungsunternehmen werden in den kommenden beiden Jahren nach gegenwärtiger Lage gar keine Wohnungen mehr errichten können (2024: 68 %; 2025: 69 % der Unternehmen).

Eine ebenso angespannte Lage ergab die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: 2024 werden die GdW-Wohnungsunternehmen rund 13 %, 2025 rund 18 % weniger Wohnungen modernisieren können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 184.000 Wohneinheiten werden 28.000 nicht klima- und altersgerecht angepasst werden können. Von den verbleibenden etwa 156.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (22 %) der Umfang der ursprünglich geplanten Maßnahmentiefe deutlich reduziert. Dies betrifft insgesamt 35.000 Wohneinheiten.

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell weitere Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen. Die jüngst in der Bereinigungssitzung zum Bundeshaushalt 2024 beschlossene Bereitstellung von einer Milliarde Euro für ein neues Förderprogramm für den Neubau energieeffizienter, bezahlbarer Wohnungen mit Wohnflächenbegrenzung ist ein erster Schritt in die richtige Richtung.

Quelle: GdW



Regionale Lage

Wohnbauziele in Kassel nicht mehr erreichbar

Die Lage auf dem Kasseler Wohnungsmarkt bleibt angespannt. Die Stadt wird ihre Wohnbauziele mit ziemlicher Sicherheit verfehlen.

Eine Lösung für den Wohnungsmangel in Kassel ist nicht in Sicht. Bis 2030 werden in der Stadt 8000 neue Wohnungen benötigt. Dieser Bedarf wurde in einer von der Stadt beauftragten Prognose im Jahr 2019 ermittelt. Doch durch die Zins- und Baupreisentwicklung der vergangenen zwei Jahre ist dieses Ziel nicht mehr erreichbar. Alle großen Wohnbauprojekte sind gestoppt oder verzögern sich stark, weil sie wegen der Kostenexplosion umgeplant werden müssen.

Bereits vor dem Zinsanstieg Anfang 2021 lag das Neubauvolumen unter dem Bedarf. So waren jährlich etwa 400 Wohnungen entstanden – 800 wären nötig gewesen, um das Ziel zu erreichen.

Zins- und Baupreisentwicklung bereitet bei Wohnungsbau in Kassel Probleme

Von der Wohnungsbaugesellschaft GWH, die auf dem früheren Jordan-Areal in Süsterfeld-Helleböhn 280 Wohnungen bauen will, heißt es, dass die Zins- und Baupreisentwicklung die Realisation „nicht einfacher mache“. Der Wegfall von KfW-Mitteln und Änderungen beim Gebäudeenergiegesetz erschwerten die wirtschaftliche Machbarkeit zusätzlich. Vor zwei Jahren hieß es noch, der Hochbau solle 2023 beginnen. Aktuell geht die GWH von 2026 aus. Es werde versucht, Kostentreiber zu identifizieren und mit der Stadt Lösungen zu suchen. Eine öffentliche Förderung sei beantragt.

Die Nassauische Heimstätte/ Wohnstadt (NHW) steht vor ähnlichen Problemen. Sie will auf dem Gelände des ehemaligen Versorgungsamtes an der Frankfurter Straße 335 Wohnungen bauen. 140 weitere sollen auf dem Areal der früheren Koch-Klinik in Bettenhausen entstehen

Die ursprüngliche Planung müsse überarbeitet werden. Deshalb sei ein Baubeginn nicht absehbar. Vor zwei Jahren war noch von 2024 die Rede.

Die GWG hat ihre Neubaupläne im Lossegrund in Bettenhausen (120 Wohnungen) und an der Stadthalle (125 Wohnungen) auf Eis gelegt.

Die Vonovia hat ihr Bauvorhaben in Waldau mit 330 Wohnungen pausiert. Sobald Zinsen und Baupreise es zuließen, werde es wieder aufgegriffen, so eine Sprecherin. Unter aktuellen Bedingungen müsse eine Neubauwohnungen 20 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter kosten.

Die Vereinigten Wohnstätten 1889 planen in der aktuellen Lage keinen Neubau.

Neben der wirtschaftlichen Lage war von Bauherren und Architekten in den vergangenen zwei Jahren auch immer wieder moniert worden, dass der Personalmangel im Bauamt zu Verzögerungen bei Bauprojekten führe. Die Stadt wiederum beklagte, dass die Bauunterlagen oft unvollständig eingereicht würden. Dies erschwere die Arbeit in der Behörde zusätzlich. Einen Mangel an Fachpersonal hatte die Stadt eingeräumt und etliche Stellen auch neu besetzt.

In Kassel fehlen in den nächsten Jahren 8000 Wohnungen. Gleichzeitig lebt jeder zweite Kasseler alleine - viele in einer größeren Wohnung oder in einem Haus.

Quelle: HNA

Mietpreisentwicklung

Kassel hat erstmals einen qualifizierten Mietspiegel. Nach der erfolgten Zustimmung des Magistrats tritt die neue Übersicht über die sogenannten ortsüblichen Vergleichsmieten in Kassel rückwirkend zum 1. Januar 2024 in Kraft.

Der Mietspiegel verbessert vor allem die Transparenz und Rechtssicherheit bei Mieterhöhungen und Neuvermietungen und schafft deshalb ganz neue Grundlagen für Vereinbarungen zur Grundmiete. Er ist ein Mittel zur Versachlichung von Konflikten rund um die Miete und damit auch ein wirksames Mieterschutzinstrument.

Der Mietspiegel ist eine auf wissenschaftlicher Grundlage ermittelte Übersicht über die in Kassel am 1. September 2023 vorliegenden Grundmieten im Bereich der nicht geförderten Wohnungen.

Häufige Anwendungsfälle des Mietspiegels sind Mieterhöhungen. Vermieter sind künftig verpflichtet, sich an der im Mietspiegel für das jeweilige Grundstück ausgewiesenen ortsüblichen Vergleichsmiete zu orientieren oder diese zumindest als Information mit anzugeben, wenn sie die Mieterhöhung nicht mit dem Mietspiegel begründen. Der Mietspiegel besteht im Kern aus vier Wohnlagentabellen, die in den Kategorien einfache, mittlere, gute und sehr gute Wohnlage die Miete pro Quadratmeter unterteilt in Wohnungsgrößen ausweisen.

Quelle: Stadt Kassel

Der aktuelle Mietspiegel für Kassel weist eine Durchschnittsmiete von 8,33 Euro pro Quadratmeter aus. In den beliebtesten Lagen werden Mietpreise von durchschnittlich 10,00 Euro pro Quadratmeter aufgerufen und in günstigen Lagen beträgt die Miete pro qm 7,37 Euro in Kassel.

Aktueller Mietspiegel für Kassel im Vergleich zu 2023 nach Angebotsmieten

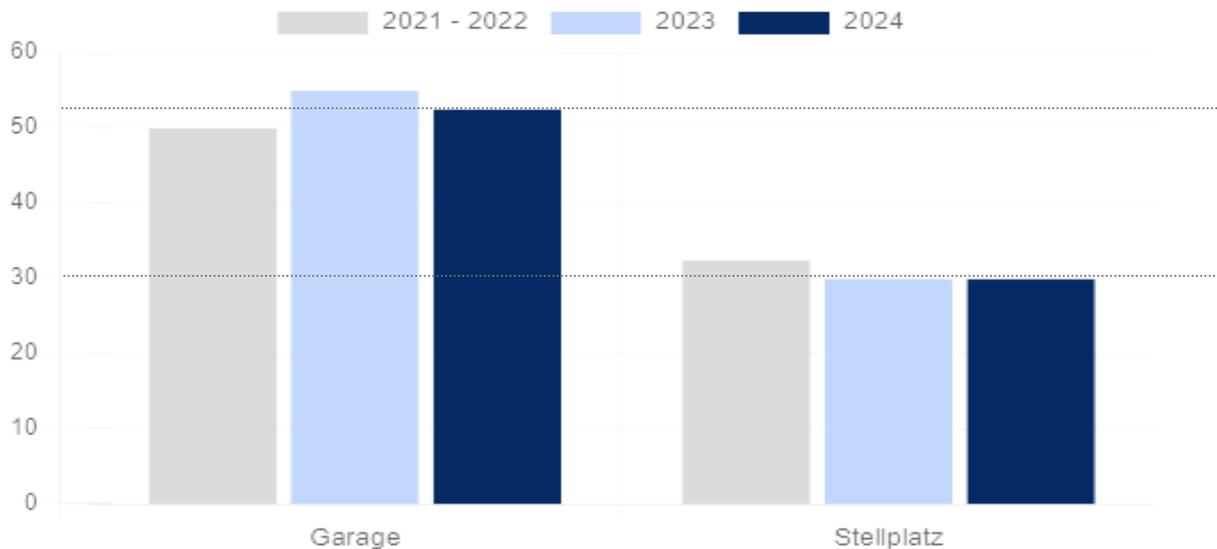
Nettokaltmiete	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr
Nach Wohnlage				
Einfach	6,79€ /m ²	7,19€ /m ²	7,37€ /m ²	+ 0,18 € / + 2,45 %
Mittel	7,71€ /m ²	8,40€ /m ²	8,33€ /m ²	-0,06 € / -0,75 %
Gut	9,00€ /m ²	10,20€ /m ²	10,00€ /m ²	-0,20 € / -1,96 %
Nach Baujahr				
Bis 1969	7,50€ /m ²	8,04€ /m ²	8,00€ /m ²	-0,04 € / -0,45 %
1970 - 1999	8,00€ /m ²	8,88€ /m ²	8,80€ /m ²	-0,08 € / -0,90 %
2000 - 2015	9,48€ /m ²	10,00€ /m ²	9,35€ /m ²	-0,65 € / -6,52 %
Nach 2015	9,49€ /m ²	10,60€ /m ²	10,37€ /m ²	-0,23 € / -2,17 %
Nach Wohnungsgröße				
Bis 40m ²	8,57€ /m ²	10,21€ /m ²	10,00€ /m ²	-0,21 € / -2,10 %
41m ² - 60m ²	7,64€ /m ²	8,29€ /m ²	8,28€ /m ²	-0,01 € / -0,07 %
61m ² - 90m ²	7,44€ /m ²	8,02€ /m ²	8,05€ /m ²	+ 0,03 € / + 0,38 %
Über 90m ²	8,06€ /m ²	8,64€ /m ²	8,76€ /m ²	+ 0,12 € / + 1,41 %

Quelle: Immoportal.com

Mietpreise für Garagen und Stellplätze in Kassel

In einer Zeit, in der der Besitz eines Autos für viele Menschen zur Selbstverständlichkeit geworden ist, rückt die Frage nach ausreichenden und sicheren Parkmöglichkeiten immer stärker in den Fokus. Die Mietpreise für Garagen und PKW-Stellplätze in Kassel spiegeln die stetig wachsende Nachfrage wider und reflektieren die Bedeutung von bequemer Parkraum für die Mieter:

Miete nach Parkplatz (absolut)



Quelle: Immoportal.com

Initiative in Kassel

Im Juni 2022 hat die Stadtverordnetenversammlung Kassel ein Wohnraumversorgungskonzept beschlossen, das auf einer breit angelegten Bestandsaufnahme, Analyse und Bewertung der Lage fußt. Seither haben sich viele der im Konzept beschriebenen Rahmenbedingungen am Wohnungsmarkt bereits verändert – nicht jedoch die starke Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

In diesem Zuge wurde ein „Bündnis für bezahlbares Wohnen“ ins Leben gerufen.

Mit dem „Kasseler Bündnis für bezahlbares Wohnen“ gehen die Stadt Kassel und zahlreiche Partnerinnen und Partner aus der Wohnungswirtschaft, der Sozialwirtschaft, von Interessengruppen und -initiativen die vielen drängenden Fragen rund um das Thema Wohnen an.

Dazu gehören die Stadt Kassel und rund 50 Unternehmen, Organisationen, Fachbehörden und Initiativen. Ziel ist es gemeinsam Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnraumversorgung zu erarbeiten.

Das Bündnis wird sich zweimal jährlich im Plenum treffen. Dazwischen erarbeiten fünf Arbeitsgruppen Maßnahmvorschläge zu spezifischen Fragestellungen zur Wohnungsmarktsituation in Kassel.

Unsere Genossenschaft ist Mitglied in diesem Gremium.

In der Arbeitsgruppe „Wohn- und Mietkosten“ wird die WBG 1946 durch den Vorstandsvorsitzenden M.Quaß vertreten.

Das langfristige Ziel dieses Bündnisses ist es die erforderlichen Grundlagen für eine sozial und nachhaltig ausgerichtete Wohnungspolitik in Kassel zu schaffen.

Unsere Genossenschaft - Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Grundnutzungsgebühren betragen in 2023 durchschnittlich 4,87 €/qm. Zusammen mit den Zuschlägen betrachtet (Wertverbesserungen, usw.) betragen die durchschnittlichen Nutzungsgebühren 5,21 €/qm. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote war in 2023 mit 8,57% (21 Neuvermietungen) niedriger (- 2,63%) als im Vorjahr. Im Vergleich zur Region beträgt die Quote ca.9%.

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

	Plan	Ist	Ist
	2023	2023	2022
	€	€	€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	1.185.000,--	1.160.544,41	1.132.012,89
(davon aus Mieten)	(804.560,--)	(802.135,73)	(781.129,61)
Aktivierete Eigenleistungen	18.940,--	47.026,60	18.267,15
Instandhaltungsaufwendungen	250.000,--	153.365,56	150.732,61
(Aktivierung)	(120.000,--)	(184.527,74)	(136.394,13)
Zinsaufwendungen (für Hausbewirtschaftung)	0,--	613,68	550,22
Sachaufwendungen	81.000,--	104.498,61	123.058,54
Steuern vom Einkommen u. vom Ertrag	0,--	0,--	0,--
Jahres-Fehlbetrag/-Überschuss/-Überschuss	-24.200,--	8.822,34	45.990,96

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Für Instandhaltungen wurden in 2023 die im Plan veranschlagten 250.000 € deutlich unterschritten. (Plan: 250.000,- Euro ./ Ist: 153.365,56 Euro). Allerdings wurde der veranschlagte Betrag für Sachaufwendungen leicht überschritten. (Plan: 81.000,-- € / Ist: 104.498,61 €) Gründe hierfür sind hauptsächlich Kosten für die notwendige Neuerstellung der Energieausweise für den gesamten Bestand.

Wie im Plan dargestellt, haben sich aktivierungsfähige Maßnahmen ergeben. (Plan: 150.000,- Euro ./ Ist: 184.527,74 Euro) Für die Modernisierung von 6 Objekten (Holunderstraße, 16a 2.OG links, Holunderstraße 28, 1.OG links, Holunderstraße 28, 2.OG links Holunderstraße 13, 1.OG, Wolfhager Straße 224, DG links und der restliche Umbau der Holunderstraße 10, EG links zum Büro) Für diese Wohnungen wurden auch Eigenleistungen in Höhe von 47.026,60 Euro aktiviert.

Die Instandhaltungsaufwendungen (excl. Leistungen des Regiebetriebes) betragen durchschnittlich rd. 11,69 €/m² (Vorjahr 11,31 €/m²) Zusätzlich wurden 231.554,34 € (Vorjahr 136.394,13 €) für aktivierungspflichtige, bzw. aktivierungsfähige Modernisierungen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen sind auf kurzfristig in Anspruch genommenen Disporahmen bei den Kreditinstituten zurückzuführen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Instandhaltung und Modernisierung planmäßig verbessert und die Ertragslage gestärkt haben.

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	1.762,5	76,85	1.673,1	72,83
Umlaufvermögen	531,0	23,15	624,3	27,17
Gesamtvermögen	<u>2.293,5</u>	<u>100,00</u>	<u>2.297,4</u>	<u>100,00</u>
Fremdmittel	<u>471,3</u>		<u>472,5</u>	
Reinvermögen	<u>1.822,2</u>		<u>1.824,9</u>	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>1.824,9</u>		<u>1.789,1</u>	
Veränderung	<u>- 2,7</u>		<u>+ 35,8</u>	

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	1.822,2	79,45	1.824,9	79,43
Rückstellungen	27,8	1,21	22,8	1,00
Verbindlichkeiten	443,5	19,34	449,7	19,57
Gesamtkapital	<u>2.293,5</u>	<u>100,00</u>	<u>2.297,4</u>	<u>100,00</u>

Das Anlagevermögen beträgt 76,85% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Das Anlagevermögen hat stark zugenommen. (Zunahme zum Vorjahr um 89.494,39 €) Hauptsächlicher Grund hierfür sind Aktivierungen (231.554,34 €) und Investitionen in die Geschäftsausstattung. Die vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 174.032,77-- € stehen dagegen. Dennoch kam es zu der Zunahme. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 3,80% gestiegener Bilanzsumme 79,45 % (Vorjahr 79,43 %).

Eine Verringerung hat sich bei dem Umlaufvermögen ergeben. Hauptsächlich war hier eine Verringerung der liquiden Mittel verantwortlich. Das Umlaufvermögen beinhaltet einen aktiven Rechnungsabgrenzungsposten.

Bei den Fremdmitteln hat sich eine sehr leichte Abnahme ergeben. Eine Erhöhung der Vorauszahlung aus der Umlage 1 und 2 stand einer Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten entgegen. Diese haben sich ausgeglichen, so dass sich in der Summe kaum Änderungen ergaben.

In den Rückstellungen für 2023 sind die üblichen Kosten für Prüfung, Steuerberatung und Interne Abschlusskosten und (diesmal erstmals) Co2-Abgabe verbucht.

In dem Eigenkapital ist die Bauerneuerungsrücklage mit 1.000.000,00 € = 54,88 % enthalten. Dieser Betrag entspricht einem Anteil von 43,60 % des Gesamtkapitals. Die Dauerfinanzierungsmittel waren bereits zum 31.12.2015 getilgt.

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

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie, wenn notwendig, gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 6,5 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen.

Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit war nicht in voller Höhe ausreichend für die vorgesehene Dividende von 6,5 %. Allerdings kann trotzdem auch für 2023 die Ausschüttung an die Mitglieder in gewohnter Höhe stattfinden. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ausschüttung ist bereits vorab unverbindlich eine Entnahme aus die freie Ergebnismittel in Höhe von 6.080,86 € berechnet und in der Bilanz dargestellt worden. Die liquiden Mittel sanken um 102.844,80 €.

Es bestehen bei zwei Kreditinstituten Kreditzusagen in laufender Rechnung über jeweils 50.000,-- €. Die Zinsaufwendungen, die sich auf 613,68 € beliefen (Vorjahr: 550,22 €), sind auf diese kurzfristig in Anspruch genommenen, bzw. nicht in Anspruch genommenen (Negativzinsen) Disporahmen bei den Kreditinstituten zurückzuführen.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten und der Steigerung der Leistungsfähigkeit unseres Regiebetriebes wird bei reduzierter und sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unseres Unternehmens auch zukünftig gesichert bleiben.

Die Genossenschaft verfügt über eine ausreichende Finanzreserve; sie ist ihren Verpflichtungen jederzeit nachgekommen.

Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 8.822,34 € ab.

Der geringere Jahresüberschuss ergibt sich, überwiegend aus der in den Lohnkosten enthaltenen Heizungsbau-Meisterstelle und den Lohnkosten für den Winterdienst, sowie aus den höheren Abschreibungen für Sachanlagen.

Auch in 2023 wurden Aktivierungen vorgenommen, die nicht die Hausbewirtschaftungskosten belasten.

Durch die Aktivierungen wird das Anlagevermögen aufgewertet und somit wird der Bilanzwert der Gebäude der Genossenschaft gestärkt. Gleiches gilt auch für die Erweiterung des Verwaltungsbüros der WBG 1946. Die nunmehr geschaffenen Büroräume der WBG 1946 stellen einen guten Anlagewert dar. Jederzeit könnten diese Räumlichkeiten bei anderweitiger Vermietung lukrative Mieteinnahmen generieren.

Durch die Aktivierungsmaßnahmen und der damit verbundenen Aufwertung des Anlagevermögens wird auch die Kreditwürdigkeit der Genossenschaft gegenüber Banken gestärkt.

Die betrieblichen Aufwendungen sind im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen.

Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag fallen auch für das Jahr 2023 nicht an.

Mitgliederversammlung

Unsere Mitgliederversammlung hat am 29. September 2023 stattgefunden. Die nach Gesetz und Satzung notwendigen Beschlüsse wurden gefasst.

Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurde Herr Ottmar Ditrich (stellv.Aufsichtsratsvorsitzender) wiedergewählt.

Herr Udo Rölert stand auf eigenen Wunsch zur Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung.

An seiner Stelle wurde Frau Lidia Thelemann in den Aufsichtsrat gewählt.

In diesem Jahr scheiden Frau Margrit Opitz und Herr Kai Hergesell aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl für beide zulässig.

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Innerhalb der Organisation der Genossenschaft ist ein der Größenordnung der Genossenschaft angepasstes Risikomanagement installiert. Hier werden alle relevanten Faktoren ständig beobachtet und kontrolliert und intern Bericht erstattet. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar.

Im Hinblick auf unseren Bestand ist zu berichten, dass von den 41 Mietobjekten 12 Häuser mit 72 Wohnungen auf Erbbaugrundstücken des Bundeseisenbahnvermögens errichtet sind. Der früheste Erbbauvertrag (Wolfhager Str. 228/230) läuft im Jahre 2034 aus. Für die Wolfhager Str.222/224 ist die Laufzeit ebenfalls 2034 erreicht. Danach folgen Holunderstraße 16/16a im Jahr 2057, Holunderstraße 23/25 im Jahr 2060 und Baderstraße 2,4,6,8 in 2063. Eine allgemeingültige Einigung mit dem Bundeseisenbahnvermögen über die Bewertung eines eventuellen Rückkaufs der Erbbaugrundstücke ist, nach derzeitigem Sachstand, durch den Arbeitskreis der Eisenbahnergenossenschaften und dem Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) inzwischen erfolgt. Hier ist weiterhin festzustellen, dass nach derzeitigem Stand, keine weiteren Risiken aus den nunmehr allgemeingültigen Richtlinien für den Rückkauf der Erbbaugrundstücke entstanden sind. Auf dieser Grundlage wird die Genossenschaft die Verhandlungen zu gegebener Zeit führen.

Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditgebern sind nicht vorhanden, daher spielen Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in der jetzigen Situation nahezu keine Rolle.

Aufgrund der hohen Eigenkapitalquote würde auch eine Neuaufnahme von lang- oder kurzfristigen Krediten für etwaige Investitionen bis zu bestimmten Größenordnungen keine Probleme bereiten. Die Zinsänderungsrisiken wären bei Neuaufnahme von Krediten neu zu bewerten.

Bezüglich der Vermietungssituation erwarten wir, auch für die Zukunft, eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten in unserer Region. Zurückzuführen ist diese Entwicklung auch auf die fehlenden günstigen Wohnungen in der Region.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der zu erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Nutzungsgebührenaussfällen zu rechnen. Inklusiv einer zum 01.11.2021 durchgeführten Erhöhung der Nutzungsgebühren, bei ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2024 mit Mieterträgen von 839.600,--€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 150.000,--€.

Wir haben unser Ergebnis im Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 sehr vorsichtig mit einem Überschuss von 24.800,-- Euro geplant.

Auch Im Jahre 2023 wurde weiterhin im Wesentlichen in die laufende Instandhaltung des Bestandes investiert. Somit wurden viele Instandhaltungen in den Wohnungen durchgeführt und Heizungsanlagen instandgesetzt.

Wie bereits erwähnt, haben sich aktivierungsfähige Maßnahmen ergeben. (184.527,74 Euro) Für die Modernisierung von 6 Objekten (Holunderstraße, 16a 2.OG links, Holunderstraße 28, 1.OG links, Holunderstraße 28, 2.OG links Holunderstraße 13, 1.OG, Wolfhager Straße 224, DG links und der restliche Umbau der Holunderstraße 10, EG links zum Büro) Für diese Wohnungen wurden auch Eigenleistungen in Höhe von 47.026,60 Euro aktiviert.

Für 2024 sind aktivierungsfähige Modernisierungen von 4 Wohnungen geplant. Weitere 10 Wohnungen werden in 2023 saniert, jedoch hier ohne Zuschreibung in nachträgliche Herstellungskosten.

In den Instandhaltungskosten 2023 und 2024 sind auch die Kosten für ein dringend notwendiges Projekt enthalten, welches den Häuserblock Holunderstraße 18/20/22 betrifft.

Die Arbeiten wurden leider notwendig um das Fundament der Häuser gegen ein weiteres Abrutschen abzusichern.

Nach dem Start der Arbeiten Ende des Jahres 2023, sind wir aktuell auf der Zielgeraden mit der Reparatur des Fundaments der Häuser in der Holunderstraße 18/20/22.

Gerade am Haus Holunderstraße 22 hatten sich bereits deutliche Schäden in Form von Rissbildungen und Wandverschiebungen innerhalb des Hauses gezeigt.

Da nun rund um das Haus das Fundament repariert wurde, stehen nun noch die Erstellung der Außen-Kellerzugänge und der Hauszugänge sowie die Wiederherstellung der Außenanlage an. (Stand der Arbeiten bei Erstellung dieses Berichtes)



Damit hat die Genossenschaft in die Vermietbarkeit der Wohnungen investiert - zum Wohle der Mitglieder - sichert somit die Existenz und leistet ihrem Beitrag zur Energieeinsparung.

Ein Instandhaltungsstau ist aufgrund der zahlreich durchgeführten Maßnahmen nicht vorhanden.

Prognose

Der Wohnungsmarkt steht nach Jahren des Wachstums bei Nachfrage und Produktion vor großen Veränderungen.

Weiterhin damit verbunden ist das Bestreben nach einer sehr schnellen Energiewende. Es soll möglichst schnell auf erneuerbare Energien gesetzt werden. Fossile Energieträger, wie Gas, Öl und Kohle sollen möglichst bald ersetzt werden. Damit soll auch die Unabhängigkeit Deutschlands von Energieimporten aus Russland oder anderen Ländern geschaffen werden.

Ein Fortbestand der heutigen Gas- oder Ölbefeuerten Heizsysteme wird es jedenfalls nicht geben. Zumal schon jetzt die Energiepreise enorm angestiegen sind. Aller Wahrscheinlichkeit wird sich die Preisspirale weiter nach oben drehen. Nicht nur durch gestiegene Energiekosten, sondern insbesondere durch die auferlegte CO2 Versteuerung.

In Kombination mit einem signifikanter Fachkräftemangel ergibt sich eine sehr ungünstige Situation. Es wird immer schwieriger gute und erschwingliche Fachfirmen zu beauftragen. Gute Fachfirmen sind oftmals bereits schon heute für ein Jahr ausgebucht.

Planungssicherheit ist weder in der Sanierung/Modernisierung im Bestand, noch im Neubau gegeben. Auf aufgelegte Förderprogramme ist kein wirklicher Verlass und die energetischen ungesetzlichen Auflagen werden immer größer.

**Auf uns alle
– und gerade auf unsere kleine Genossenschaft –
werden Veränderungen zukommen.**

Wir stehen vor einem Umbruch. Deutschland steht vor einem Umbruch. Zwischen Krieg, Klimawandel und hohen Preisen sehen wir alle einer turbulenten Zukunft entgegen. Die Gründungsväter der Genossenschaftsbanken, Hermann Schulze-Delitzsch und Friedrich Wilhelm Raiffeisen, folgten einem einfachen Motto: „Was einer alleine nicht schafft, das schaffen viele.“

Auf unsere Genossenschaft und auf uns alle kommen große Aufgaben zu. Um diese zu bewältigen, braucht es genau das: Zusammenarbeit und starke Partner.

Nachfolgend in Stichworten eine Zusammenfassung der absehbaren Risiken:

Gebäudeenergiegesetz

Das ändert sich in Bestandsgebäuden:

Ab Januar 2045 ist für alle fossilen Brennstoffe Schluss. Das betrifft auch Heizungen, die vor 2024 eingebaut wurden. Bis dahin regeln die neuen Vorgaben nur, welche Technik eingebaut werden darf, wenn sowieso ein Heizungstausch ansteht. Für Gebäude im Bestand gilt die Vorgabe, 65 Prozent erneuerbare Energien zu nutzen erst dann, wenn Ihre Kommune einen Wärmeplan vorgelegt hat. Städte ab 100.000 Einwohner haben dafür bis spätestens Mitte 2026 Zeit, kleinere Kommunen bis spätestens Mitte 2028. Außerdem gelten Übergangsfristen, zum Beispiel, wenn die Heizung plötzlich kaputtgeht.

Was gilt, wenn noch kein Wärmeplan vorliegt? Bevor ein Wärmeplan vorliegt, darf man zwar noch eine Heizung einbauen, die vollständig mit fossiler Energie, also mit Erdöl oder Erdgas, betrieben wird.

Vorgeschrieben ist jedoch, dass man sich vor dem Einbau einer Gas- oder Ölheizung beraten lassen muss. Wer jetzt eine neue Gasheizung einbaut, muss zudem nachweisen, dass die Heizung ab 2029 zu mindestens 15 Prozent mit Bioenergie oder Wasserstoff beliefert wird. Die Quote steigt bis zum Jahr 2035 auf mindestens 30 Prozent und ab 2040 auf mindestens 60 Prozent Bioenergie oder Wasserstoff. Beide Energieträger sind nicht nur teuer, sondern können auch nur sehr begrenzt nachhaltig erzeugt werden. Schon jetzt ist damit klar, dass enormer Aufwand und extrem hohe Kosten auf die Genossenschaft zukommen werden.

Grundsteuerreform

Hessen setzt auf ein eigenes Modell nach der Grundlage des „Flächen-Faktor-Verfahrens“. Die Genossenschaft hat für alle Liegenschaften fristgerecht die Grundsteuererklärungen eingereicht.

Einige Bescheide sind inzwischen eingegangen, daher kann nach den ersten Ergebnissen vorsichtig gesagt werden, dass die neuen Gebühren wohl durchschnittlich nahezu gleich den bisherigen Kosten auslaufen werden.

Allerdings ist dieses Ergebnis abhängig von den Kommunen, die ihrerseits an der „Hebesatz-Schraube“ drehen könnten.

Telekommunikationsgesetz

wie schon in vergangener Zeit berichtet endet die Umlagefähigkeit der Kabelanschlussgebühren am 30. Juni 2024 und es besteht ein freies Wahlrecht des Kabelanbieters für die Mieterinnen und Mieter.

Erfreulicherweise können wir Ihnen nun mitteilen, dass wir weiterhin mit Vodafone zusammenarbeiten und die Gebühr des Kabelanschlusses von uns übernommen wird. Das heißt, wenn Sie weiterhin den Kabelanschluss so nutzen möchten, müssen Sie sich um nichts kümmern.

Baukosten und Materialkostensteigerung

Dramatische Entwicklung. Zurzeit keine Planungssicherheit für Instandhaltung, Sanierung und Neubau. Außerdem Fachkräftemangel.

EU-Richtlinie / Gebäudesanierung

Der Energieverbrauch von Wohngebäuden soll durch die neue EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) bis zum Jahr 2030 im Schnitt um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent sinken. Dafür sollen die Häuser zur Energieeinsparung saniert werden.

Dazu kommt: Bis 2040 sollen in Gebäuden keine fossilen Brennstoffe mehr genutzt werden – dafür soll unter anderem die Solarenergie gefördert werden. Für Nichtwohngebäude sehen die Vorschriften vor, dass 16 Prozent der am wenigsten energieeffizienten Gebäude bis 2030 und 26 Prozent bis 2033 renoviert werden müssen.

Nach dem Europäischen Parlament hat der Ministerrat der EPBD-Novelle final zugestimmt. Damit kann die zuvor heftig umkämpfte Richtlinie nun in Kraft treten und muss von den EU-Staaten innerhalb von zwei Jahren in nationales Recht umgesetzt werden. Es bleibt den Mitgliedstaaten überlassen, wie sie Modernisierungen auslösen und so den Energiebedarf senken.

Eine Sanierungspflicht für einzelne Gebäude ist vom Tisch. Darauf hatten sich Unterhändler des Europaparlaments und der beteiligten Länder bereits im Dezember 2023 mit der EU-Kommission geeinigt. Daran hat der Rat bis jetzt nichts mehr geändert.

Das GEG und die EU-Gebäuderichtlinie werden die größten Risiken darstellen.

Maßnahmen zur Risikominimierung

Auch personell müssen wir uns den stetig wachsenden Ansprüchen durch gesetzte Rahmenbedingungen und auch um unseren Mitgliedern gegenüber stets gerecht zu werden, notwendigerweise anpassen.

Unsere Genossenschaft ist ein eingetragener Handwerksbetrieb für die Gewerke Heizung - Gas und Wasser.

Damit dürfen wir Installationen am Heizungs- Gas- und Wassernetz selbst vornehmen und können diesbezüglich auf Dienstleister nahezu verzichten.

In den Prüfungsberichten des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft wird uns stets bestätigt, dass unsere Organisation der Größe der Genossenschaft angemessen ist.

Die Genossenschaft wird weiterhin stark in die Vermietbarkeit und damit in die Zukunft der Genossenschaft investieren und die notwendigen Maßnahmen treffen, um unsere Mitglieder auch weiterhin mit gutem, bezahlbarem und zukunftssicherem Wohnraum zu versorgen.

Unsere Genossenschaft ist u.a. Mitglied:

- im Arbeitskreis der Wohnungsbaugenossenschaften Hessen,
- dem Arbeitskreis nordhessischer Wohnungsunternehmen
- Mitglied bei den Eisenbahnergenossenschaften Deutschlands.

Vertreten wird die WBG 1946 durch den Vorstandsvorsitzenden:

Genossenschaftsausschuss des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft

Ausschuss Digitalisierung IT des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft

Kasseler Bündnis für bezahlbares Wohnen (Arbeitsgruppe „Wohn- und Mietkosten“)

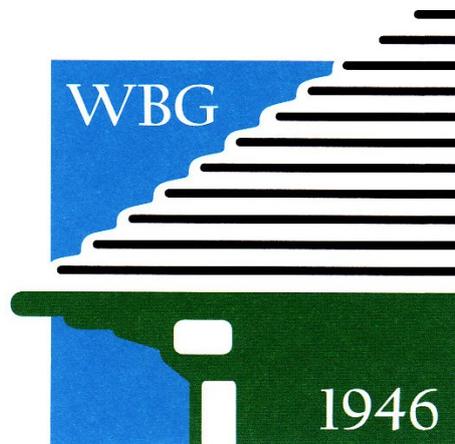
Diese Mitgliedschaften und Arbeitsgruppen dienen dem Wohle unserer Genossenschaft, da hier Interessen gebündelt werden. Dadurch werden Risiken minimiert und Chancen durch den gemeinsamen Auftritt, in Bereichen wo die Bündelung erforderlich ist, gestärkt.

Die Genossenschaft wird auch in 2024 über eine ausreichende Liquidität verfügen. Bei gleichen Rahmenbedingungen sind zwar keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mittel- bis langfristig negativ beeinflussen könnten, jedoch wird der Vorstand geeignete Pläne zur mittel- und langfristigen Existenzsicherung der Genossenschaft aufstellen müssen.

**Der Vorstand dankt allen Mitgliedern, Mitarbeitern und Organen
für Ihr Mitwirken im vergangenen Jahr bei unserer gemeinsamen
Genossenschaftsarbeit**

Bilanz
zum
31. Dezember 2023

Wohnungsbaugenossenschaft 1946
Kassel eG



Bilanz zum 31.Dezember 2023

der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG

Holunderstraße 10 / 34128 Kassel / GnR.: 341 Kassel

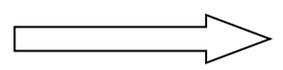
Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten			
	1.694.308,13		1.619.533,79
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung			
	68.223,50	1.762.531,63	53.503,45
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen			
		52,00	52,00
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen			
		355.846,25	356.732,68
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung			
	9.755,35		5.376,22
2. Sonstige Vermögensgegenstände			
	5.354,60	15.109,95	2.976,32
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
		156.378,42	259.223,22
IV. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten			
		3.626,00	0,00
Bilanzsumme		2.293.544,25	2.297.397,68

Passiva						
			Geschäftsjahr		Vorjahr	
			€	€	€	€
A. Eigenkapital						
I. Geschäftsguthaben						
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder				25.760,00		9.440,00
2. der verbleibenden Mitglieder				216.160,00		229.280,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen				0,00	241.920,00	0,00
Rückständige fällige Mindest- zahlungen (Vorjahr: 0,00 €)			0,00			
II. Ergebnisrücklagen						
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss eingestellt / entnommen (Vorjahr: 0,00 € / 0,00 €)			0,00	257.200,00		257.200,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss eingestellt / entnommen (Vorjahr: 0,00 € / 0,00 €)			0,00	1.000.000,00		1.000.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon für Geschäftsjahr entnommen: (Vorjahr eingestellt: 31.243,76 €)			-6.080,86	308.180,28	1.565.380,28	314.261,14
III. Bilanzgewinn					14.903,20	14.747,20
Eigenkapital insgesamt				1.822.203,48		1.824.928,34
B. Rückstellungen						
1. Steuerrückstellungen					0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen					27.800,00	22.800,00
C. Verbindlichkeiten						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern					0,00	0,00
3. Erhaltene Anzahlungen					385.045,12	357.760,06
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung					13.240,89	13.738,90
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					8.185,09	27.910,66
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern (Vorjahr: 6.464,11 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (Vorjahr: 4.600,55 €)			6.172,36 4.269,92		37.069,67	50.259,72
Bilanzsumme					2.293.544,25	2.297.397,68

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2023 bis 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.160.544,41	1.132.012,89
2. Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-886,43	6.869,50
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		47.026,60	18.267,15
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.359,18	8.546,76
		1.209.043,76	1.165.696,30
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		496.918,97	494.673,24
Rohergebnis		712.124,79	671.023,06
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	319.448,44		266.529,22
b) soziale Abgaben	75.096,39	394.544,83	61.817,52
7. Abschreibung auf Sachanlagen		174.032,77	143.463,78
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		104.498,61	123.058,54
		39.048,58	76.154,00
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		0,52	0,26
10. Sonstige Zinserträge		0,00	0,00
		39.049,10	76.154,26
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		613,68	550,22
12. Steuern und Einkommen		0,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		38.435,42	75.604,04
14. Sonstige Steuern		29.613,08	29.613,08
15. Jahresüberschuss / Jahresüberschuss		8.822,34	45.990,96
16. Entnahme aus der Ergebnismrücklage		6.080,86	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklage		0,00	31.243,76
17. Bilanzgewinn		14.903,20	14.747,20



Anhang

Anhang für das Geschäftsjahr 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG ist eine eingetragene Genossenschaft, eingetragen in das Genossenschaftsregister Kassel, unter der Nr.: 341 - Sitz der Genossenschaft ist 34128 Kassel, Holunderstraße 10.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2023 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Es bestand ein Wahlrecht hinsichtlich der Aktivierung latenter Steuern im Zusammenhang mit Differenzen zwischen den handelsrechtlichen und steuerlichen Wertansätzen bei den bebauten Grundstücken im Rahmen der partiellen Steuerpflicht der Genossenschaft. Eine Aktivierung wurde nicht vorgenommen. In dieses Wahlrecht bezüglich der Aktivierung latenter Steuern waren grundsätzlich auch die bestehenden steuerlichen Verlustvorträge einzubeziehen. Allerdings kommt eine Aktivierung schon deshalb nicht in Frage, weil innerhalb der nächsten fünf Jahre keine Verlustverrechnung zu erwarten ist.

Anlagevermögen

a. Immaterielle Vermögensgegenstände

Hierunter war die Anschaffung einer EDV-Anwendersoftware ausgewiesen die zum 31.12.2022 nicht mehr in Betrieb ist.

Die historischen - kumulierten Abschreibungen sind in 2022 ausgewiesen worden. Die Position weist damit keinen Saldo nunmehr aus.

b. Sachanlagen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten oder zu fortgeführten Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen auf Fremdmittel zusammen.

Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdaueremethode ermittelt. Dabei wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde unter Anwendung der aktuell gültigen Abschreibungsregeln abgeschrieben.

Dabei wurden Anschaffungen nach dem 01.01.2009 weiterhin auch im Geschäftsjahr 2023 nach den gültigen Abschreibungstabellen linear abgeschrieben.

Fahrzeuge im Bestand werden ab Anschaffung linear nach den gültigen Abschreibungsregeln abgeschrieben.

Die bereits vor dem 01.01.2010 bestehenden geringwertigen Wirtschaftsgüter (GWG) wurden in den vergangenen Jahren nach Zugangsjahr zusammengefasst (Poolbildung) und unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode bei Zugrundelegung von einem Abschreibungssatz von 20% abgeschrieben. Die Abschreibung war hier bis zum 31.12.2013 vollständig erfolgt. Merkposten wurden entsprechend gebildet. Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG), mit einem Nettoanschaffungswert unter 250,-€, die im Geschäftsjahr 2023 angeschafft wurden, sind direkt auf entsprechende Aufwandskonten der G.+V.-Rechnung gebucht worden.

Anschaffungen für die Geschäftsausstattung die nicht in als GWG oder GWG-Pool zu erfassen waren, wurden mit der linearen Abschreibungsmethode bei Zugrundelegung der üblichen dem Anschaffungsgut entsprechenden steuerrechtlichen Abschreibungssätzen taggenau abgeschrieben.

Bei den geringwertigen Wirtschaftsgütern (GWG) zwischen 250,-- € und 800,-- € (netto) wurde von dem Wahlrecht Gebrauch gemacht und direkt zum 31.12.2023 als Direktabschreibung verbucht und in der Inventarliste vermerkt.

c. Finanzanlagen Die anderen Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

a. Andere Vorräte Unfertige Leistungen und andere Vorräte sind nach den Anschaffungskosten ermittelt und beinhalten als Betriebskosten auch Lohnkosten und soziale Abgaben für das Personal für die Schnee- und Eisbeseitigung.

b. Forderungen u. sonst. Vermögensgegenstände Die Forderungen wurden zum Nominalbetrag angesetzt. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben.

Rückstellungen Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des künftigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Anlagespiegel 2023

Entwicklung des Anlagevermögens

	Entwicklung der Anschaffungs-/Herstellungskosten						Entwicklung der Abschreibungen				Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022 (Vorjahr)
	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten (kumuliert) zum 01.01.	Zugänge (+) GJ	Abgänge (-) GJ	Um- buchungen GJ (+/-)	Zu- schreibungen GJ	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.	Ab- schreibungen (kumuliert) zum 01.01.	Ab- schreibungen GJ	Ab- schreibungen Abgänge	Ab- schreibungen (kumuliert) zum 31.12.		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Sachanlagen</u>												
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.769.904,41	231.554,34	0,00	0,00	0,00	5.001.458,75	3.150.370,62	156.780,00	0,00	3.307.150,62	1.694.308,13	1.619.533,79
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	131.135,12	31.972,82	0,00	0,00	0,00	163.107,94	77.631,67	17.252,77	0,00	94.884,44	68.223,50	53.503,45
<u>Finanzanlagen</u>												
Andere Finanzanlagen	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
GESAMT	4.901.091,53	263.527,16	0,00	0,00	0,00	5.164.618,69	3.228.002,29	174.032,77	0,00	3.402.035,06	1.762.583,63	1.673.089,24

Aktiva

Mit den anderen Finanzanlagen ist eine Haftsumme von 52,00 € verbunden.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Restlaufzeiten		
	2023	2023	2023	Vorjahr (2022)
	€	unter 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €
Forderung aus Vermietung	9.755,35	9.755,35	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	5.354,60	5.354,60	-	-
Gesamtbetrag	15.109,95	15.109,95	-	-

Unter Forderung aus Vermietung sind rückständige Mieten, Gebühren und Umlagen ausgewiesen.

Passiva

Unter sonstigen Rückstellungen werden interne Abschlusskosten (2.300,00 €), Steuerberatungskosten (3.000,00 €), Prüfungskosten des Verbandes (18.000,00 €) und Kosten für Co2 Erstattung (4.500,00 €) ausgewiesen.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Art der Sicherung stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeiten			Davon durch Grundpfandrechte gesichert
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
Erhaltene Anzahlungen	385.045,12 €	385.045,12 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>357.760,06 €</i>	<i>357.760,06 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.240,89 €	13.240,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>13.738,90 €</i>	<i>13.738,90 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.185,09 €	8.185,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>27.910,66 €</i>	<i>27.910,66 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
Sonst. Verbindlichkeiten	37.069,67 €	37.069,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>50.259,72 €</i>	<i>50.259,72 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
Gesamtbetrag	443.540,77 €	443.540,77 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>449.669,34 €</i>	<i>449.669,34 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>

Die Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ setzt sich, in 2023 aus Verbindlichkeiten aus Mieten, Gebühren und Umlagen in Höhe von 13.240,89 € zusammen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhaltet in 2023 ein Erlöse aus der Vermietung der Gästewohnung in Höhe von 1.200,-- Euro und Erlöse aus einem Kooperationsvertrag mit Bosch/Junkers in Höhe von 476,-- Euro.

Sonstige Angaben

Es besteht ein Kooperationsvertrag mit Vodafone Deutschland für die Versorgung mit Kabelfernsehen für 232 Wohnungen. Die jährlichen Kosten werden im Zuge der Betriebskostenabrechnung umgelegt. Im Jahr 2023 betragen die Kosten 27.812,16 Euro. Ab 01.07.2024 hat der Vorstand mit Vodafone zusammen mit einigen anderen Genossenschaften in Hessen einen neuen Kooperationsvertrag geschlossen wobei die Gebühr des Kabelanschluss von der WBG 1946 getragen wird. (Änderung des Telekommunikationsgesetzes)

Mit den anderen Finanzanlagen ist eine Haftsumme von 52,00 € verbunden. Dabei handelt es sich um ein Geschäftsanteil der Sparda-Bank Hessen eG. Das Risiko der Inanspruchnahme dieser Haftsumme ist jedoch aufgrund der wirtschaftlichen und allgemeinen Lage dieser Genossenschaftsbank als sehr gering einzuschätzen.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2023 waren außer einem hauptamtlichen- und einem nebenamtlichen Vorstand durchschnittlich beschäftigt:

- 3 gewerbliche Arbeitnehmer/innen nebenamtlich
- 3 gewerblicher Arbeitnehmer hauptamtlich
- 2 kaufmännische Angestellte hauptamtlich

Nachtragsbericht

Nach § 285 Nr. 33 HGB, sind Vorgänge von besonderer Bedeutung anzugeben, die nach dem Schluss des Geschäftsjahrs eingetreten und weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, unter Angabe ihrer Art und ihrer finanziellen Auswirkungen.

Hier ist zu berichten, dass durch eine plötzliche schwere Erkrankung des Vorstandsvorsitzenden der für die Erstellung der Bilanz inkl. der Vorarbeiten verantwortlich ist, dazu geführt hat, dass die Genossenschaft im Jahr 2023 einmalig und ausnahmsweise die satzungsmäßigen und genossenschaftsrechtlichen Fristen für die Bilanzerstellung und die Fristen zur Durchführung der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2022 nicht einhalten konnte.

Der Aufsichtsrat hat dies in seiner Sitzung vom 02.05.2023 behandelt.

Weitere Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Vorstand

Quaß, Matthias	Vorsitzender	(hauptamtlich)
Dr.rer.pol.Raschbichler, Michael		(nebenamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Merkel, Wolfgang	Vorsitzender	Maschinenschlosser
Dittrich, Ottmar	stellv. Vorsitzender	kfm. Angestellter
Nörthemann, Michael		Diplom -Ingenieur
Opitz, Margrit		Kauffrau
Hergesell, Kai		Lokführer
Rölert, Udo (bis 29.09.2023)		Obersekretär a.D.
Lidia Thelemann (ab 29.09.2023)		Backoffice Specialist

Mitgliederbewegung

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	320 Mitglieder mit	1.433 Anteilen
Zugang	16 Mitglieder mit	70 Anteilen
Zugang weitere Anteile		9 Anteile
Abgang Teilübertragung		0 Anteile
Abgang	<u>38 Mitglieder mit</u>	<u>161 Anteilen</u>
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<u>298 Mitglieder mit</u>	<u>1.351 Anteilen</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerte sich in 2023 um 13.120,-- € und beträgt damit 216.160,-- Euro. Die Anzahl der Mitglieder reduzierte sich um 22. Die Geschäftsanteile verringerten sich um 82.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt am Main

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 14.903,20 Euro unter Einbeziehung des Jahresüberschusses in Höhe von 8.822,34 Euro und der ausgewiesenen Entnahme aus der freien Rücklage in Höhe von 6.080,86 Euro - für die Ausschüttung einer Dividende von 6,5 Prozent, die am 18. Juli 2024 ausgezahlt werden soll, zu verwenden.

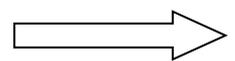
Kassel, 29. April 2024

Wohnungsbaugenossenschaft 1946
Kassel eG

DER VORSTAND

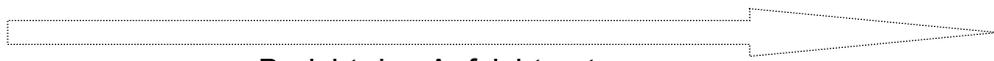

Matthias Quaß


Dr. Michael Raschbichler





Wolfgang Merkel / Aufsichtsratsvorsitzender



Bericht des Aufsichtsrates

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben auch im Geschäftsjahr 2023 wahrgenommen. Insbesondere überwachte er die Arbeit des Vorstandes und stand ihm jederzeit beratend zur Seite.

Voraussetzung dafür war, dass der Vorstand den Aufsichtsrat über alle bedeutsamen Geschäftsvorgänge schriftlich oder mündlich informierte. Im Geschäftsjahr 2023 fanden insgesamt sieben Aufsichtsratssitzungen statt, davon vier gemeinsam mit dem Vorstand.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat für das Geschäftsjahr 2023 insgesamt 13 Prüfungshandlungen durchgeführt. Die Buch- und Kassenführung ist nach Maßgabe der Geschäftsordnung überwacht und geprüft worden. Die Prüfung des vorgelegten Jahresabschlusses (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) für das Geschäftsjahr 2023 durch den Aufsichtsrat gab keinerlei Anlass zur Beanstandung und wurde vom Aufsichtsrat einstimmig festgestellt. Das vom Vorstand aufgestellte Risikomanagementsystem erfüllt nach Ansicht des Aufsichtsrates sämtliche Anforderungen, um alle wesentlichen Risiken zu erkennen. Der vom Vorstand vorgestellte Wirtschafts- und Instandhaltungsplan für das Geschäftsjahr 2024 wurde in einer gemeinsamen Sitzung ausführlich diskutiert. Im Anschluss an die Aussprache billigte der Aufsichtsrat die Planungen, die seiner Ansicht nach eine solide Basis darstellen.

Alle Aufsichtsratsmitglieder haben sich eingehend mit dem Prüfungsbericht 2022 des "Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V." befasst. Nach dem Ergebnis des Prüfungsberichtes und den Feststellungen des Aufsichtsrates hat die Geschäftsführung ihre Geschäfte mit der erforderlichen Sachkenntnis, Umsicht und Sorgfalt durchgeführt. Der Vorstand ist den Verpflichtungen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung nachgekommen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang) zum 31.12.2023 festzustellen und den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes, der die Ausschüttung einer Dividende von 6,5% vorsieht, zu beschließen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern für die geleistete Arbeit, sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Kassel, 07. Mai 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Wolfgang Merkel

Das Team der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG

Die Geschäftsleitung



Matthias Quaß / Vorstandsvorsitzender



Dr. Michael Raschbichler / Vorstand

Unser Team im Büro



Peggy Seidl / Vorstandsassistentz



Adriana Seidl / kaufm. Angestellte

Unser Service -Team



Horst Windirsch / Servicemitarbeiter



Rüdiger Rehm / Servicemitarbeiter



Seit 1.März 2024 neu im Team:

Jonas Herbst-Heyde / Betriebsleiter
Heizungsmeister

Aufsichtsratsmitglieder der WBG 1946



Ottmar Dittrich / stellv. Aufsichtsratsvorsitzender



Margrit Opitz / Aufsichtsrätin



Kai Hergesell / Aufsichtsrat



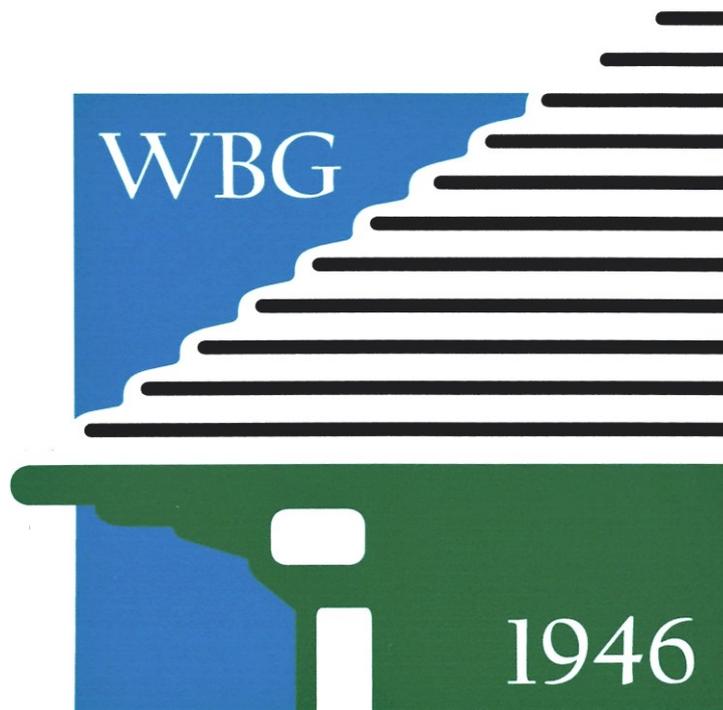
Lidia Thelemann / Aufsichtsrätin

Außerdem im Aufsichtsrat: Michael Nörthemann

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND



Wohnungsbaugenossenschaft
1946 Kassel eG
www.wbg-kassel.de