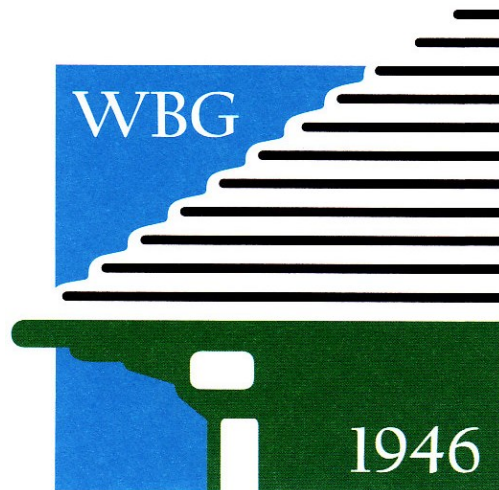


Geschäftsbericht

für das Jahr 2024

79. Geschäftsjahr



Wohnungsbaugenossenschaft
1946 Kassel eG

Holunderstraße 10
34128 Kassel

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Merkel, Wolfgang

Vorsitzender

Dittrich, Ottmar

stellv. Vorsitzender

Nörthemann, Michael

Opitz, Margrit

Hergesell, Kai

Thelemann, Lidia

Vorstand

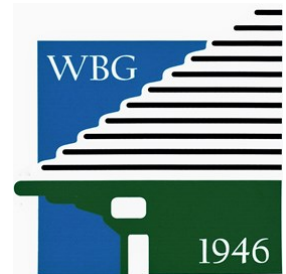
Quaß, Matthias

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 Fuldatal. Damit hat sich der Bestand zum 31.12.2024 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 31.12.2024 die Anzahl von 294 verbleibenden Mitgliedern mit 1.336 Geschäftsanteilen. Die Mitgliederzahl reduzierte damit gegenüber dem Vorjahr um 4 Mitglieder. Die Anzahl der Geschäftsanteile verringerte sich um 15 Anteile.



Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2024/2025

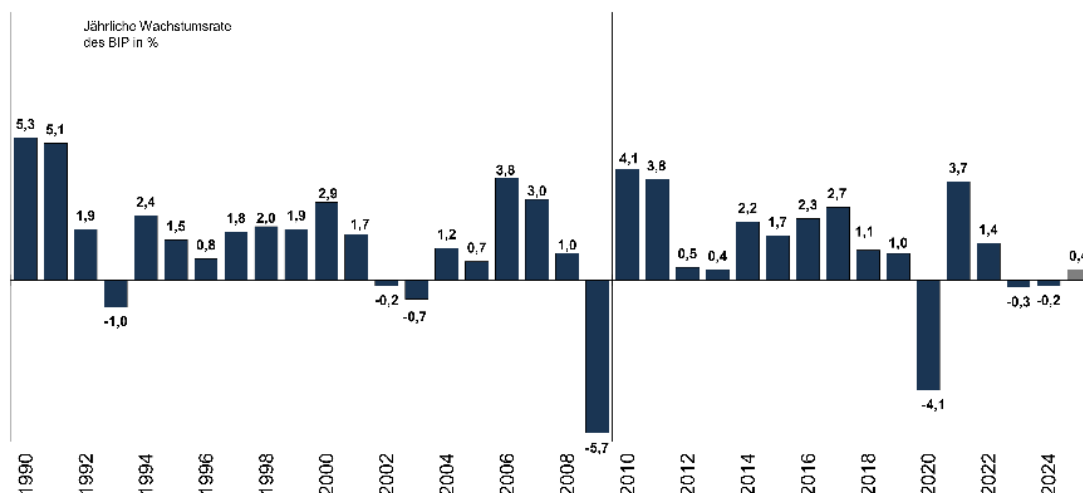
Krisenbelastete deutsche Wirtschaft verharrt in Stagnation

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen. Angesichts der bevorstehenden Amtseinführung von US-Präsident Trump besteht das Risiko, dass es künftig sogar noch deutlich schlechter läuft, sollte es international vermehrt zu Zöllen und weiteren Handelsbeschränkungen kommen.

Der Industrie zugehörige und verflochtene Unternehmen reagieren auf den Auftragsmangel nicht nur mit entsprechenden Ausweitungen der Kurzarbeit, sondern entlassen auch einen Teil ihrer Belegschaft – und das trotz anhaltenden Fachkräftemangels. Viele Industrieunternehmen kämpfen mit den vergleichsweise hohen Energiepreisen, zu hohen weiteren Produktionskosten, Ineffizienzen und unzureichender Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit.

jährliche Wachstumsraten des
preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 1990 – 2025

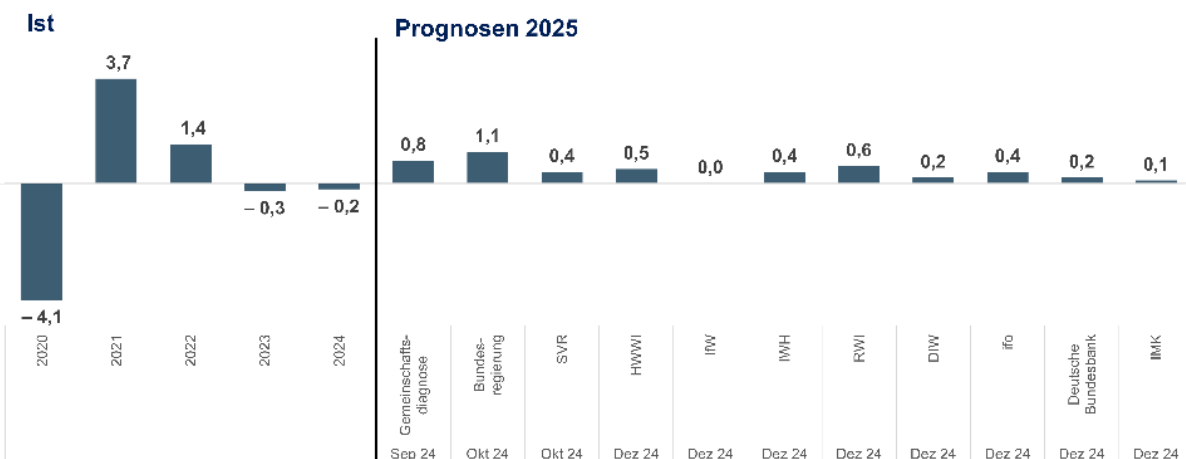


Quelle: Statistisches Bundesamt, VGR, 2025 Schätzung auf Grundlage der führenden deutschen WGI und auf einer Schätzung des Bruttoinlandsprodukts.

© GdM-Schröder - 11.01.2020

Erst ab Mitte des Jahres 2025 dürfte die konjunkturelle Dynamik leicht anziehen, wenn die Pläne einer neuen Bundesregierung klarer werden und sich die außenwirtschaftlichen Unwägbarkeiten besser einordnen lassen. Bei weiterhin steigenden verfügbaren Einkommen und einer geringeren Sparneigung der privaten Haushalte dürfte dann auch der private Konsum etwas stärker zulegen und die Wirtschaftsleistung stützen.

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



HWV	Hamburgisches Welt-Wirtschafts-Institut
Ifo	Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München
IW	Institut für Weltwirtschaft, Kiel
IMK	Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung, Düsseldorf
IW	Institut für deutschen Wirtschaft, Köln

Quelle: Statistisches Bundesamt, *Statistik der Prognosen der genannten Institute*

© G.W. Schmidt, 18.01.2025

Die Wirtschaftsforschungsinstitute¹ erwarten im laufenden Jahr 2025 nur ein schwaches Wachstum. Die Vorausschätzungen bewegen sich in einer Spannweite von 0,0 % bis 0,8 %. Im Jahresmittel 2025 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 0,4 % wachsen. Erst 2026, wenn auch die Wohnungsbauinvestitionen ihre Talsohlen verlassen haben und wieder zulegen, wird die deutsche Konjunktur den Instituten zufolge verhalten positive Wachstumsraten von 0,8 % bis 1,1 % aufweisen

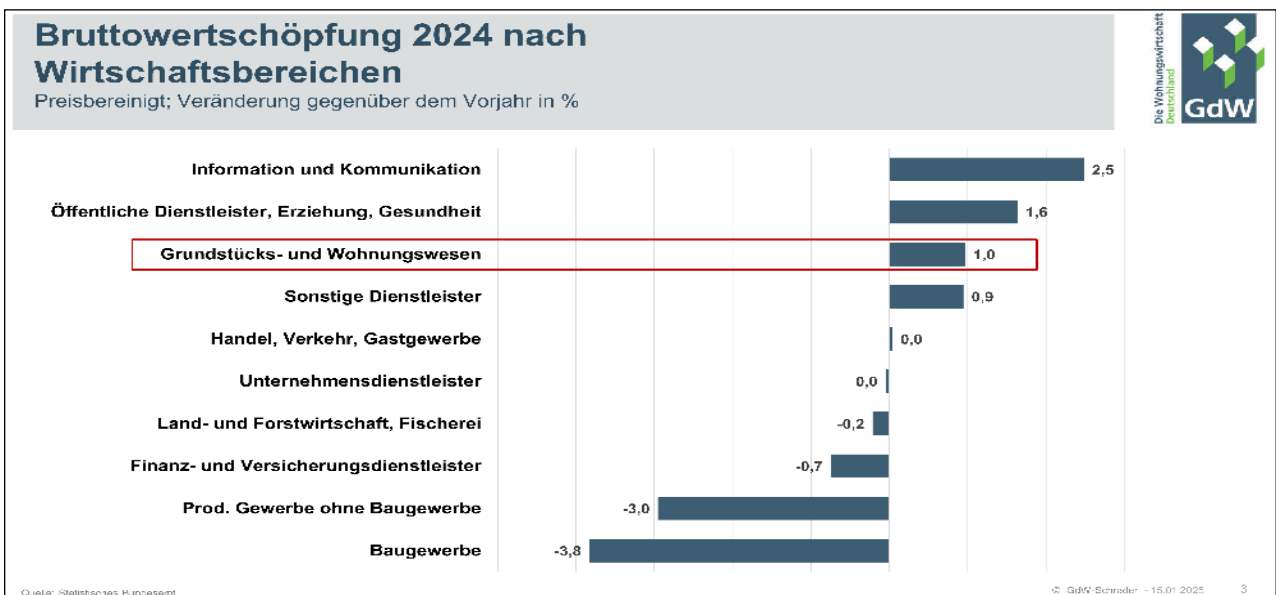
Es bleiben aber handfeste Risiken: Ein veritabler Handelskrieg mit hohen Strafzöllen und eine Eskalation der bestehenden geopolitischen Konflikte könnten die andauernden Unsicherheiten noch vertiefen und zudem die Inflation erneut befeuern. Dies würden die Zentralbanken zwingen die Zinsen nicht weiter zu senken, sondern sie wieder zu erhöhen. Das unweigerliche Resultat wären schlechtere Finanzierungsbedingungen und dadurch eine Abnahme von Investitionen, Konsum und Wachstum.

Andererseits muss das Wachstum nicht so gering ausfallen, denn der Haushaltsplan der neuen Regierung birgt auch das Potenzial, das Wirtschaftswachstum anzukurbeln. So könnten steigende öffentliche Investitionen, beispielsweise in Infrastruktur und Bildung oder in die klimaneutrale Transformation, das Wirtschaftswachstum in Deutschland anschieben.

Bruttowertschöpfung im Produzierenden Gewerbe und Bau rückläufig. Dienstleistungsreiche stützten die Wirtschaft

Die gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2024 um 0,4 % zurück. Dabei zeigten sich deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen. Im Verarbeitenden Gewerbe wurde weniger erwirtschaftet, die Bruttowertschöpfung nahm gegenüber dem Vorjahr deutlich ab (-3,0 %). Vor allem gewichtige Bereiche wie der Maschinenbau oder die Automobilindustrie produzierten deutlich weniger.

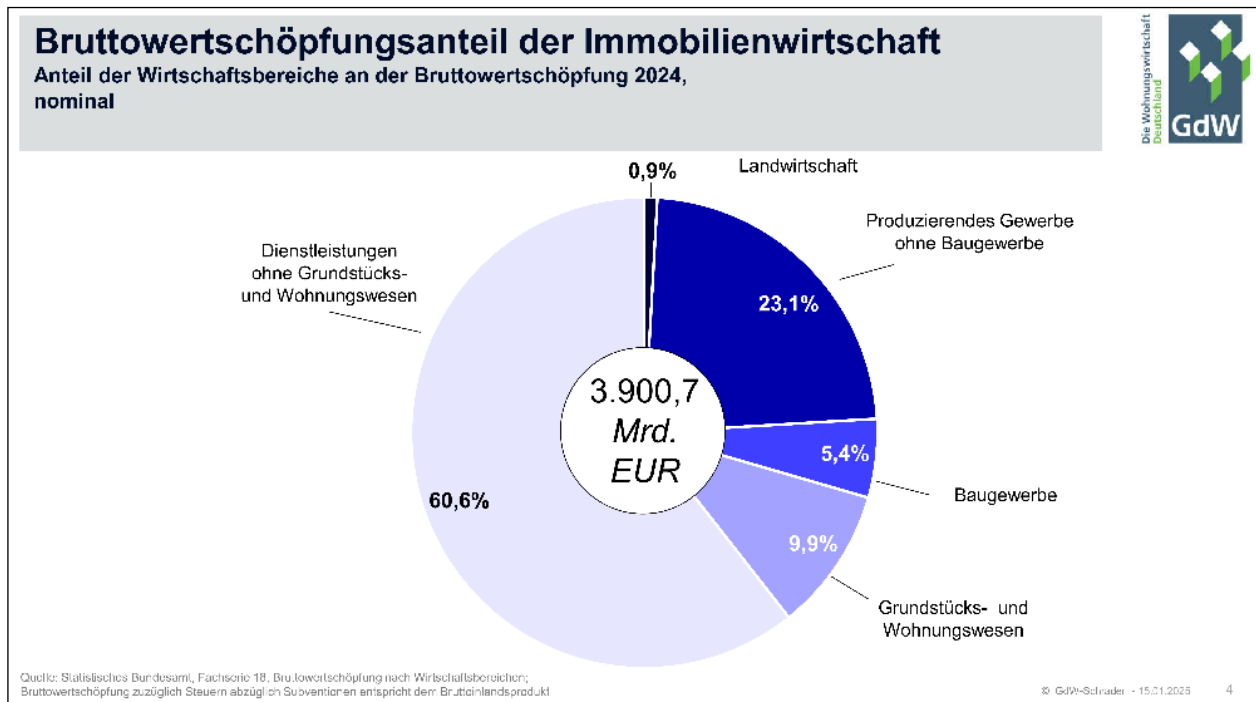
Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr mit -3,8 % noch etwas stärker ab als im Verarbeitenden Gewerbe. Die nach wie vor hohen Baupreise und Zinsen führten dazu, dass insbesondere weniger Wohngebäude errichtet wurden. Auch das Ausbaugewerbe musste Produktionsrückgänge hinnehmen.



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.

Die Dienstleistungsbereiche entwickelten sich im Jahr 2024 insgesamt positiv (+0,8 %), jedoch uneinheitlich. So stagnierte die Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe. Dies gilt auch für die Unternehmensdienstleister.

Der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte dagegen seinen Wachstumskurs fort (+2,5 %). Dies galt auch für die vom Staat geprägten Wirtschaftsbereiche: Neben der öffentlichen Verwaltung selbst, wuchsen auch die Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen weiter. Die Bruttowertschöpfung dieser Bereiche zusammen nahm im Vergleich zum Vorjahr deutlich zu (+1,6 %).



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2024 um 1 % steigern und erreichte damit einen Bruttowertschöpfungsanteil von knapp 10 %. Für gewöhnlich hat die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Wertschöpfungszuwächse und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft, vor allem in Zeiten einer flauen Gesamtentwicklung. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386 Milliarden EUR.

Beschäftigung überschreitet ihren Zenit, Fachkräftemangel dauert an

Der Arbeitsmarkt wird durch die anhaltende Stagnation der deutschen Wirtschaft zunehmend beeinträchtigt. Gemessen an der schwachen Konjunktur hält sich die Beschäftigung aber vergleichsweise gut, scheint aber im Jahresverlauf einen vorläufigen Höchststand überschritten zu haben.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2024 von durchschnittlich 46,1 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Damit wurde der Vorjahreswert nochmals um 72.000 Erwerbstätige (+0,2 %) übertroffen. Vier 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 seit 2022 wieder kontinuierlich gewachsen. Dennoch war der Zuwachs in 2024 zu gering, um einen Anstieg von Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung zu verhindern.

Im Jahr 2024 trugen ausschließlich die Dienstleistungsbereiche zum Anstieg der Erwerbstätigenzahl bei (+0,4 %). Mehr als drei Viertel aller Erwerbstätigen arbeiteten dort. Die prozentual größten Beschäftigungszuwächse gab es 2024 im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,5 %) sowie im Bereich Finanz- und Versicherungsdienstleister (+1,0 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie der Bereich Information und Kommunikation wiesen dagegen nur leichte Beschäftigungszuwächse auf (+0,4%).

Im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) sank die Erwerbstätigenzahl 2024 um 0,6 %. Damit ging die Erwerbstätigkeit dort um fast 70.000 Personen zurück. Im Baugewerbe endete mit einem Rückgang um 1,1 % gegenüber dem Vorjahr (-28.000 Erwerbstätige) der seit dem Jahr 2009 andauernde und nur im Jahr 2015 unterbrochene Aufwärtstrend.

Trotz des leichten Beschäftigungsaufbaus sind Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit) 2024 im zweiten Jahr in Folge gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 waren in Deutschland 2,8 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, 178.000 oder 7 % mehr als vor einem Jahr. Die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote nahm um 0,3 Prozentpunkte zu und belief sich 2024 auf 6,0 %. Auf der Ebene der Bundesländer reicht die Arbeitslosenquote von 3,7 % in Bayern bis zu 11,1 % in Bremen. In allen Ländern hat die jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote im Vorjahresvergleich zugenommen. Die stärksten Anstiege gab es mit jeweils +0,6 Prozentpunkten in Hamburg und Berlin. Die geringsten wurden mit jeweils +0,2 Prozentpunkten in Schleswig-Holstein, Niedersachsen, dem Saarland, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt ausgewiesen.

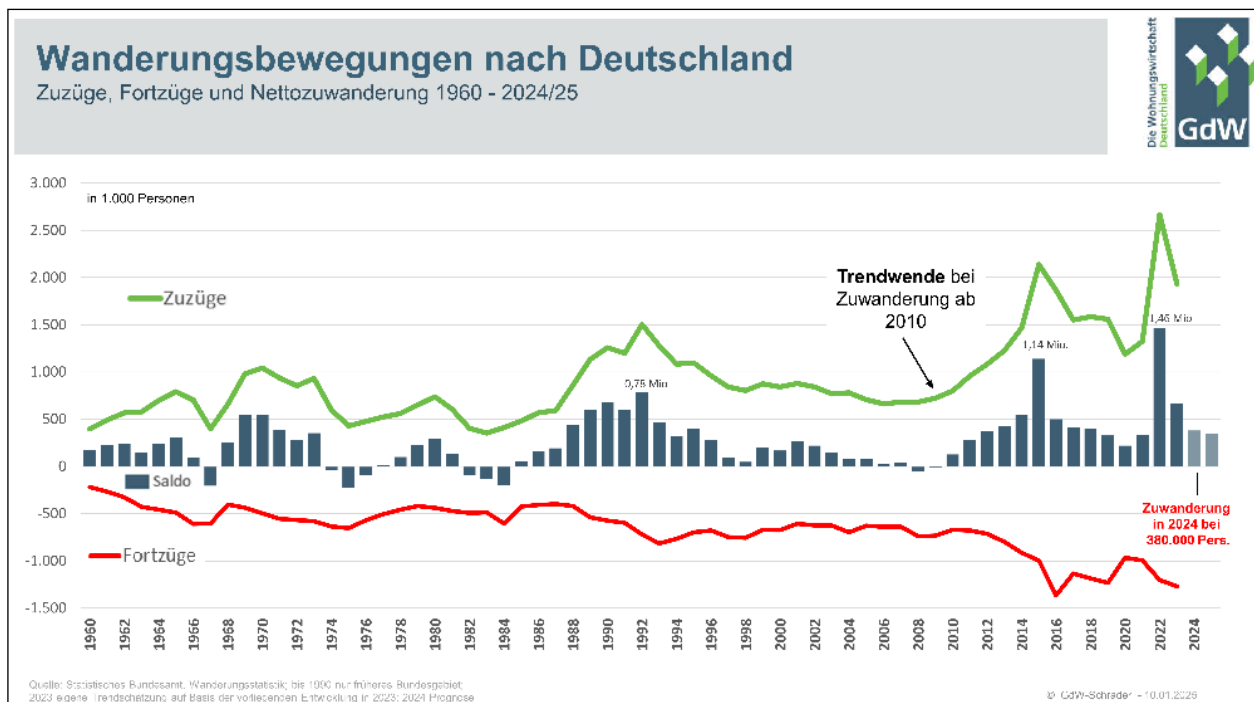
Der langjährige Anstieg der Beschäftigung in Deutschland wird seit Jahren hauptsächlich durch eine Zuwanderung von Personen aus dem Ausland getragen. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte.² Die Migration ermöglicht ein Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

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

Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine hat vorübergehend einen sprunghaften Anstieg der Zuzüge von Schutzsuchenden verursacht. 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 im Saldo 121.160 Schutzsuchende aus der Ukraine nach Deutschland geflohen.

² IAB (2024): Die Beschäftigung steigt, aber die Arbeitslosigkeit auch, IAB-Kurzbericht 6 | 2024. Nürnberg.

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



Insgesamt verzeichnete Deutschland im Jahr 2024 wieder eine deutliche geringere Nettozuwanderung als die beiden Jahre zuvor. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes sind rund 380.000 Personen mehr nach Deutschland gezogen als ins Ausland fortgezogen. Damit liegt die Nettozuwanderung im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2021.

Trotz der guten Nettozuwanderung bleibt der Fachkräftemangel in Deutschland ein flächendeckendes Problem, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Allerdings hat sich die Situation im Laufe des Jahres 2024 entsprechend der lahmenden Konjunktur etwas entspannt. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im August 2024, dass bei knapp 34 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Im Jahr zuvor lag der Wert noch bei 42 %. Das bisherige Allzeithoch des Indikators war im Juli 2022 mit einem Wert von 49,7% erreicht worden. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

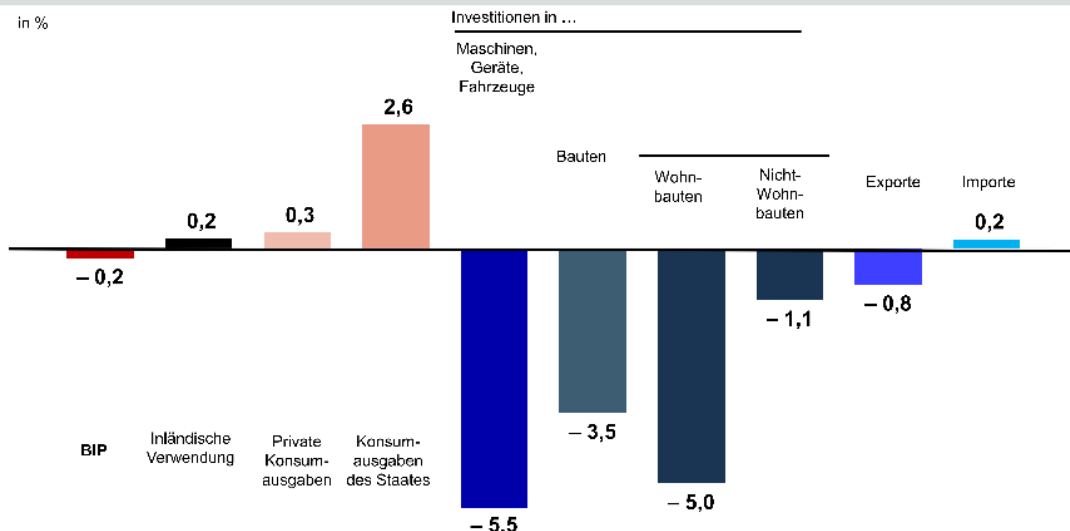
Konsumausgaben des Staates stützen das Bruttoinlandsprodukt, Privater Konsum schwach, Investitionen brechen ein

Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsproduktes kamen von den privaten Haushalten nur schwache Impulse (+0,3 %). Trotz realer Einkommenszuwächse hielten sich die Haushalte beim Konsum deutlich zurück. Vor allem für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen gaben die privaten Haushalte deutlich weniger aus als im Vorjahr (-4,4 %). Auch Bekleidung und Schuhe wurden preisbereinigt weniger konsumiert als im Jahr 2023 (-2,8 %). Insgesamt lagen die privaten Konsumausgaben knapp unter dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 (-0,1 %). Dies dürfte neben wirtschaftlicher Unsicherheit vor allem auf die weiterhin hohen Verbraucherpreise zurückzuführen sein. Mit einem Anteil von knapp 53 % stellen die privaten Konsumausgaben das bedeutendste Aggregat der Nachfrageseite dar.

Die Sparquote der privaten Haushalte wuchs auf 11,6 %. Dies sind 1,2 Prozentpunkte mehr als noch im Vorjahr. Lässt man die stark von den Folgen der Corona-Pandemie betroffenen Jahre 2020 und 2021 außer Acht, sparten die privaten Haushalte insgesamt so stark wie seit Mitte der 1990er-Jahre nicht mehr.

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2024

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %, ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



Deutlich stärker als die privaten Konsumausgaben erhöhten sich im Jahr 2024 mit +2,6 % die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates. Dabei handelt es sich um Ausgaben des Staates für die Bereitstellung von öffentlichen Leistungen wie beispielsweise Bildung oder Gesundheit. Der Anstieg im Jahr 2024 ist insbesondere auf die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen des Staates zurückzuführen. So gab die Sozialversicherungen unter anderem für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr Geld aus. Ebenso erhöhte sich das vom Staat gezahlte Löhne und Gehälter insbesondere durch die höhere Beschäftigtenzahl in den Wirtschaftszweigen öffentliche Verwaltung sowie Erziehung und Unterricht.

Die Bauinvestitionen gingen im Jahr 2024 preisbereinigt insgesamt um 3,5 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die hohen Baukosten wirkten sich weiterhin negativ auf die Investitionstätigkeit aus: Obwohl die Preisanstiege im Jahr 2024 nachließen, blieben die Baupreise auf einem sehr hohen Niveau. Seit dem Jahr 2019 legten sie um gut 40 % zu.

Besonders gebremst wurde der Wohnungsbau mit einem preisbereinigten Rückgang um 5,0 %. Auch die privaten Investitionen in Nichtwohnbauten, zum Beispiel Fabriken oder Bürogebäude, nahmen im Vorjahresvergleich ab (-2,6 %). Die Bauinvestitionen des Staates, im Wesentlichen Sanierungs- und Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Infrastruktur, waren dagegen positiv (+1,2 %).

Die Investitionen in Ausrüstungen – hierzu zählen vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge – nahmen 2024 preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 5,5 % ab. Insbesondere die gewerbliche Wirtschaft investierte im Jahr 2024 deutlich weniger in Ausrüstungen (-6,5 %). Die staatlichen Investitionen legten dagegen zu (+4,2 %). Sie machen allerdings nur etwa ein Zehntel der Ausrüstungsinvestitionen insgesamt aus.

Die schwierige wirtschaftliche Lage im Jahr 2024 zeigte sich auch im Außenhandel. Die Exporte von Waren und Dienstleistungen sanken um 0,8 %. Grund waren unter anderem geringere Ausfuhren von elektrischen Ausrüstungen, Maschinen und Kraftfahrzeugen.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	- 4,1	3,7	1,4	- 0,3	- 0,2	0,4
Privater Konsum	- 6,8	2,3	5,6	- 0,4	0,3	0,5
Konsumausgaben des Staates	4,9	3,4	0,1	- 0,1	2,6	1,2
Bauinvestitionen	4,0	- 3,1	- 3,9	- 3,4	- 3,5	- 0,9
Wohnungsbauinvestitionen	4,7	- 2,5	- 4,3	- 4,1	- 5,0	- 1,1
Exporte	- 9,5	10,0	3,1	- 0,3	- 0,8	- 0,3
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.966	45.053	45.675	46.011	46.083	46.048
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	- 0,7	0,2	1,4	0,7	0,2	- 0,1
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.695	2.613	2.418	2.609	2.787	2.854
Arbeitslosenquote*	5,9	5,7	5,3	5,7	6,0	6,1

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

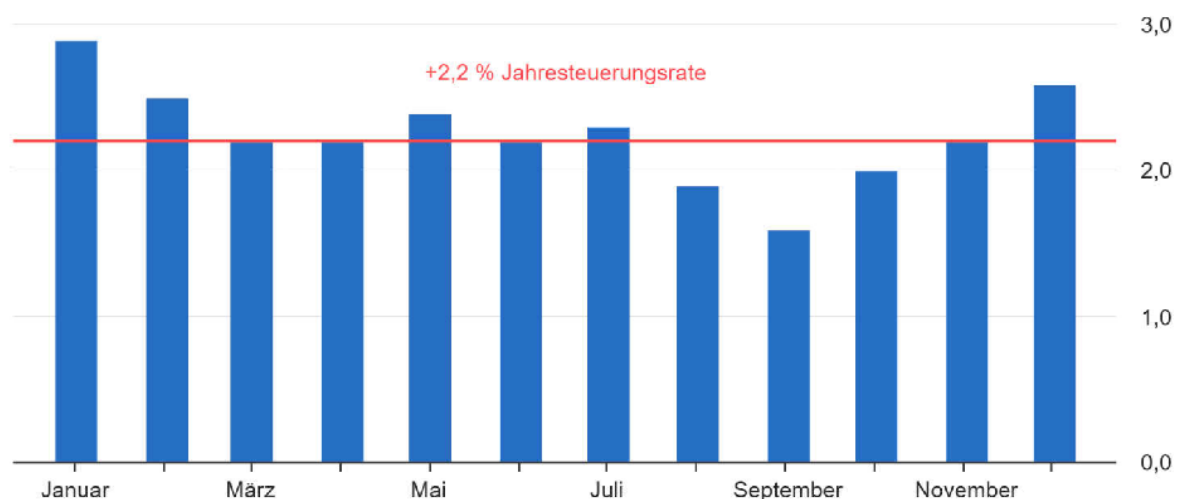
*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.

Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland 2024

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %

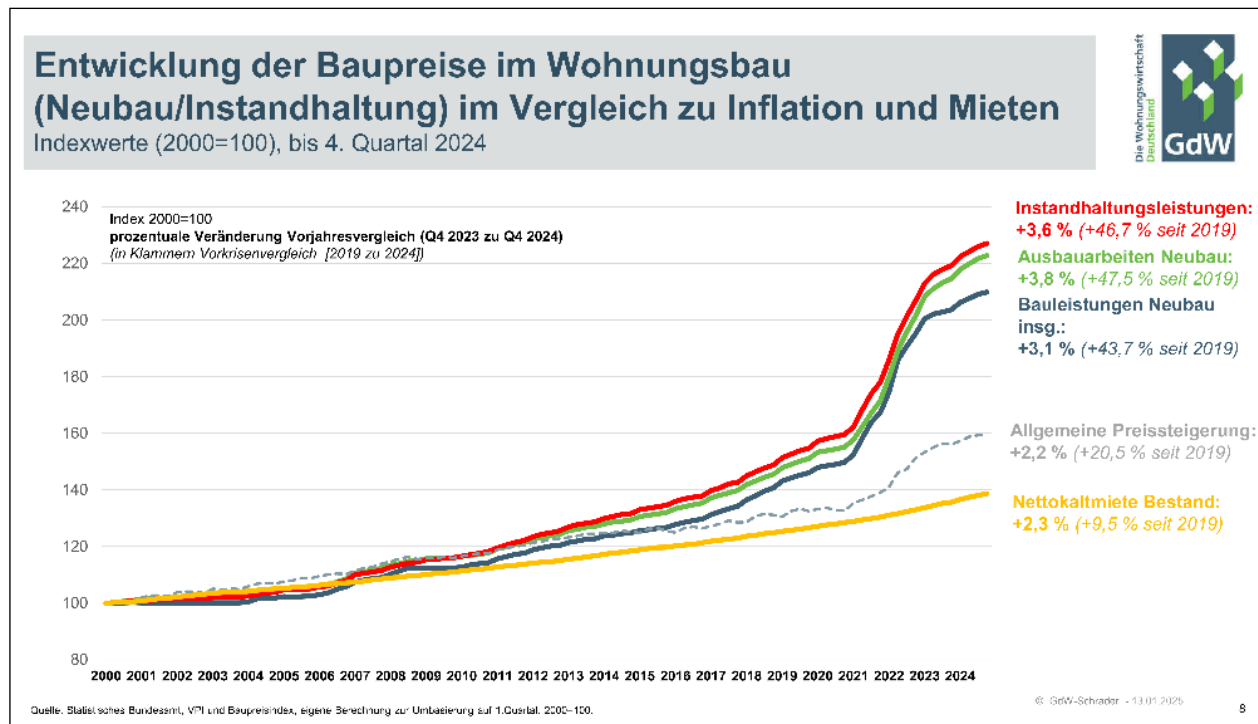


Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

© GdW Schroder - 18.01.2025

7

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 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.



Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,2 % betrug.

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 Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,3 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung. Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %.

Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewebe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preiserückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahren 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

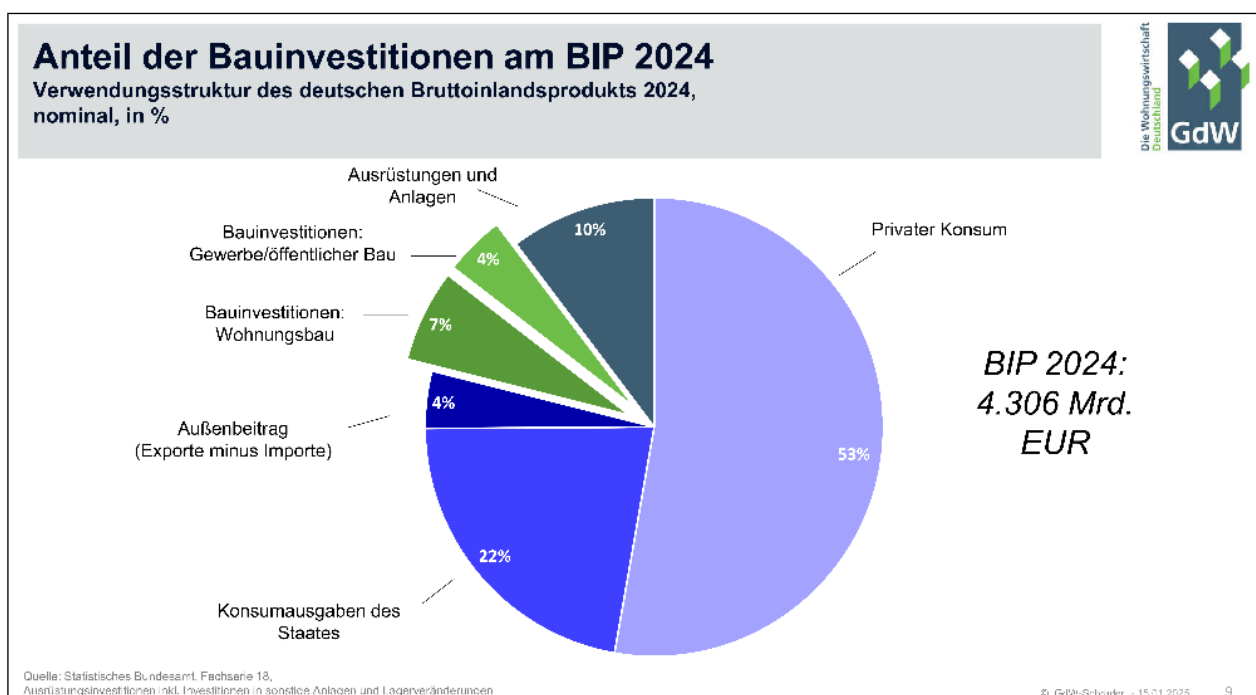
Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit -5,0 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (-3,0 %). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. EUR. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt; leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2024 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

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



Im Jahre 2025 dürften sich die Investitionen in Wohnbauten noch nicht erholen. Allerdings zeigt der unterjährige Verlauf im Jahr 2024, dass sich die Lage zunehmend stabilisiert. Bei den Auftragszahlen zeichnet sich eine Bodenbildung ab, und die Zinsen sind zuletzt wieder leicht gesunken. Da die Konjunktur insgesamt im Jahr 2025 wohl weiter schwächeln wird, ist mit einem Aufschwung noch nicht zu rechnen. Besonders Haushalte werden sich aufgrund von Arbeitsmarktsorgen und unsicherer Einkommensentwicklung vor allem in der ersten Jahreshälfte 2025 weiterhin zurückhalten.

Insgesamt werden voraussichtlich die Investitionen in Wohnbauten, den Prognosen der Institute zufolge, im Jahr 2025 nochmals um 1,1 % bis 1,4 % zurückgehen. Erst im folgenden Jahr 2026 dürfte eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Die Institute rechnen dann mit einem Zuwachs von 2,2 % bis 2,4 %. Vor allem der Wohnungsneubau dürfte dann wieder deutlich stärker zulegen. Das Investitionsniveau wird aber weit von den Höchstständen vergangener Jahre entfernt bleiben.

Die allmählich sichtbare Trendwende im Wohnungsbau darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Rückgänge der letzten Jahre eine noch größere Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung gerissen haben. Wohnraum ist in den Städten so knapp wie seit Langem nicht mehr. Selbst wenn 2026 wieder positive Wachstumsraten erzielt werden, liegen die realen Wohnungsbauinvestitionen um gut zehn Prozent unter dem Spitzenwert von 2020. Ausschlaggebend ist hier der Wohnungsneubau. Sein reales Volumen dürfte auch 2026 noch um rund 25 Prozent unter dem Niveau von 2020 liegen. Der politische Handlungsdruck, insbesondere den Wohnungsmangel zu beheben, ist also eher größer als kleiner geworden.

Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen schwächt sich ab

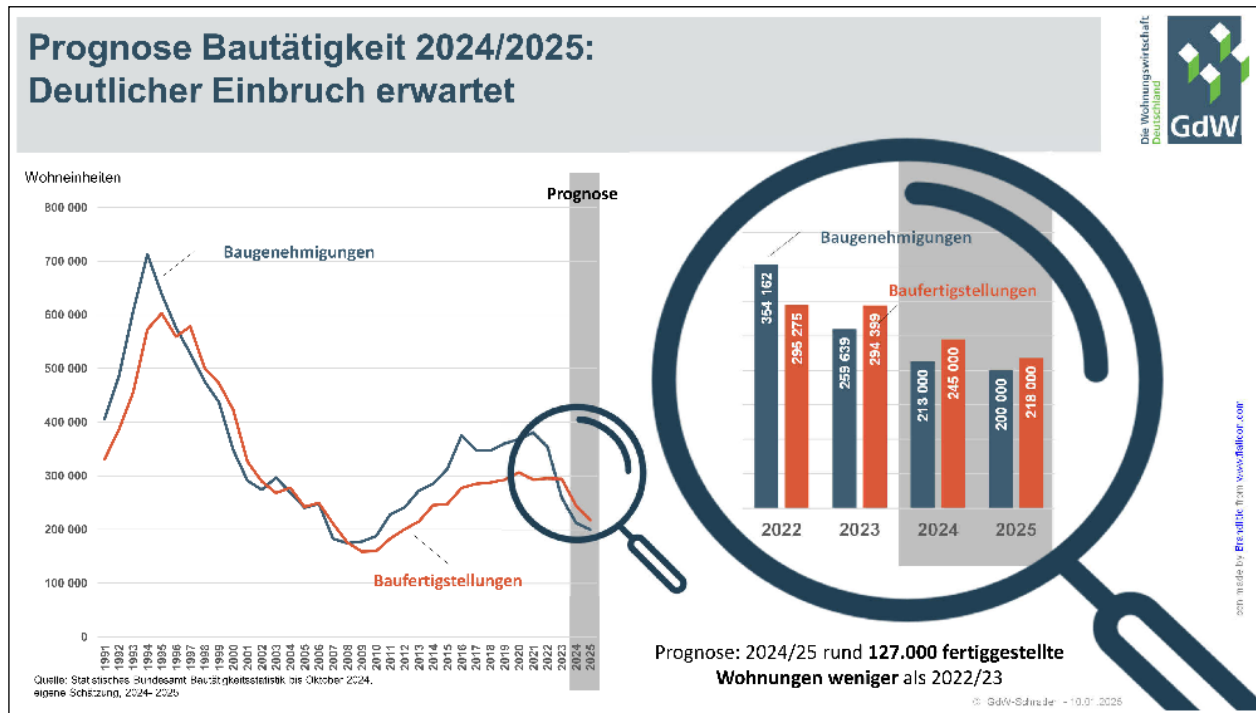
Im Jahr 2024 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 213.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein, somit wurden 18 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend des Vorjahres (-27 %) etwas abgeschwächt, zeigt aber weiterhin deutlich nach unten.

Baugenehmigungen			
	2023	2024*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	259.639	213.000	-18,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	61.929	49.500	-20,1%
davon Einfamilienhäuser	47.585	37.000	-22,2%
Zweifamilienhäuser	14.344	12.500	-12,9%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	142.240	112.000	-21,3%
davon: Eigentumswohnungen	62.872	44.000	-30,0%
Mietwohnungen	79.368	68.000	-14,3%

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2024 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2024

Derzeit gestalten sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau weiter schwierig. Trotz der erfolgten Zinskorrektur trifft ein hohes Preisniveau bei den Bauleistungen auf eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der zukünftigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2024 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen deutlich stärker (-30 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-14 %). Insgesamt wurden 2024 wohl rund 44.000 Eigentumswohnungen und 68.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.



Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-17 %). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 oder 68 % vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen oder 19 % können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden.

14.000 Wohnungen oder 13 %, deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die kommende Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.⁴ Die entscheidenden Stellschrauben hierbei: Bauen und Umbauen müssen wieder wirtschaftlich umsetzbar gemacht werden. Also weg von einseitig immer höheren Anforderungen, hin zum Grundsatz: Das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis muss entscheiden. Dem sozialen Wohnungsbau muss dabei in Gebieten mit Wohnungsmangel ein absoluter Vorrang eingeräumt werden.

Quelle: GdW



⁴ Ausführliche Positionen der Wohnungswirtschaft für eine zukünftige Wohnstrategie der Bundesregierung finden sich im Positionspapier zur Bundestagswahl, <https://www.gdw.de/media/2024/11/gdw-positionspapier-2s.pdf>

Regionale Lage

In Kassel fehlen 850 Neubauwohnungen pro Jahr bis 2028

Grundsätzlich sei ein gewisser Wohnungsleerstand normal und auch notwendig, weil es immer Wechsel in der Mieterschaft gibt. Rund drei Prozent aller Wohnungen, in die sofort jemand einziehen kann, sollten in Kommunen frei sein. Aber es werde nur selten gelingen, Wohnungen, die lange leer stehen, wieder zu aktivieren und an den Markt zu bringen. Viele Eigentümer hielten sich mit Sanierungen wegen hoher Kosten und Bauauflagen zurück. Weitere Gründe für einen langen Leerstand seien Erbstreitigkeiten und die Scheu mancher Hauseigentümer, sich neue Mieter ins eigene Haus zu holen, weil sie Konflikte fürchteten. Am Neubau führt daher auch in Kassel kein Weg vorbei.

Ein Institut hatte die Analyse zum regionalen Wohnungsmarkt im Auftrag des Bundesverbandes Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) erstellt. Der Verband fordert ein Absenken der Auflagen und Normen beim Bau. Es fehle zudem Fördergeld für den Wohnungsbau.

Aus Sicht der Stadt Kassel decken sich die Befunde des Pestel-Institutes weitgehend mit Erkenntnissen der Stadt, wonach bis 2030 etwa 8000 zusätzliche Wohnungen benötigt werden, um die Nachfrage vollständig decken zu können. Seit 2019, als im Zuge einer Analyse der Bedarf ermittelt wurde, seien bereits 2100 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt worden, heißt es aus dem Rathaus. „Diese zu einem erheblichen Teil gebauten Wohnungen reduzieren den genannten Bedarf“.

Kasseler Bündnis erarbeitet konkrete Vorschläge, um Wohnungsbau zu fördern

Die vom Pestel-Institut benannten Hemmnisse für den Wohnungsbau trafen grundsätzlich auch auf Kassel zu. Deshalb unterstütze die Stadt Kassel die Initiativen auf Bundes- und Landesebene zur Verbesserung der Förderung und Vereinfachung der Auflagen- und Genehmigungssituation. Überdies seien aber bereits zahlreiche Wohnungsbauvorhaben im Stadtgebiet vorangetrieben worden, die einen erheblichen Teil an sozialem Wohnungsbau beinhalteten. Bis 2027 seien bislang 850 neue Sozialwohnungen in Planung.

Im Kasseler Bündnis für bezahlbares Wohnen, in dem neben der Stadt etwa 50 Unternehmen, Organisationen, Fachbehörden und Initiativen zusammenarbeiten, würden konkrete Vorschläge erarbeitet, die den Bau von Wohnungen und die Mobilisierung von Wohnraumpotenzialen im Bestand erleichtern und fördern sollen.

Quelle: HNA

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.

Das erste Kasseler Wohnraumbarmeter der Stadt Kassel bestätigt eine allgemeine Wahrnehmung: Die Suche nach bezahlbaren Mietwohnungen wird immer schwieriger. Kassel – Wer in Kassel auf der Suche nach einer bezahlbaren Mietwohnung ist, für den wird es in den nächsten Jahren immer schwerer werden. Dabei sei der Markt bereits jetzt angespannt. Dies sind die Kernaussagen des 1. Kasseler Wohnungsmarktbarometers, das die Stadt gestern präsentiert hat und nun einmal jährlich erstellt werden soll. Es basiert auf einer Befragung von Wohnungsbauunternehmen, Maklern, Hausverwaltungen und weiteren Akteuren des Wohnungsmarktes. Nach ihrer Einschätzung sind vor allem Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment rar.

„Es hieß immer, der Wohnungsmarkt in Kassel sei angespannt. Aber es fehlten die belastbaren Zahlen. Nun haben wir den Beleg dafür“, sagt Stadtklimarätin Simone Fedderke (Grüne). Ein Problem sei, dass das Land Hessen die Lage in Kassel anders einschätze. Nachdem das Land 2020 seine Mieterschutzverordnung überarbeitet hatte, galt die nordhessische Großstadt nicht länger als angespannter Wohnungsmarkt. Durch den Verlust dieses Status gelten seitdem weder Mietpreisbremse noch reduzierte Kappungsgrenze. Damit haben Vermieter deutlich größere Spielräume bei Mieterhöhungen.

Trend: Chance auf Einfamilienhaus wird wieder größer

Deshalb will die Stadt nun das Gespräch mit dem Land suchen, um bei der nächsten Überarbeitung der Mieterschutzverordnung – die aktuelle läuft bis November 2025 – zu erreichen, dass Kassel wieder als angespannter Wohnungsmarkt gilt. Dafür müssten die Kriterien der Einstufung angepasst werden, die bislang nicht die im Vergleich zu Südhessen geringeren Einkommen der Kasseler berücksichtigten. Aktuell gibt es in der Stadt knapp 104 000 Wohnungen – 70 Prozent davon sind Mietwohnungen.

Eine erste leichte Entspannung zeichnet sich laut Wohnungsmarktbarometer beim Immobilienkauf ab. Wer etwa ein Einfamilienhaus erwerben will, hat wieder bessere Chancen. Es wird erwartet, dass dieser Trend anhält.

Für die aktuelle Zurückhaltung bei Investitionen in den Neubau machen die Wohnraumakteure vor allem hohe Baukosten und Zinsen, steigende energetische Anforderungen, knappes Bauland in der Stadt und die lahrende Konjunktur verantwortlich.

Die Stadt verweist darauf, dass ihr aktuell zahlreiche Anträge für den Bau von Sozialwohnungen vorlägen. Der geförderte Wohnungsbau sei derzeit für viele Bauherren ein rentierlicher Weg. Bis die Projekte gebaut sind, dauere es aber einige Jahre.

Für die Erstellung des Wohnraumbarmeters wurden 86 Akteure des Wohnungsmarktes von der Stadt online befragt. An der Befragung beteiligten sich 35 Prozent. Weil darunter aber die sechs großen Wohnungsbauunternehmen waren, die allein für ein Viertel des Kasseler Mietwohnungsmarktes stehen, hält die Stadt die Ergebnisse dennoch für aussagekräftig. Auch die Bauwirtschaft, Sozialträger (Studierendenwerk etc.), Makler und Interessensvertretungen nahmen teil.

Mietwohnungen

Die Einschätzung der für die Erhebung befragten Wohnungsunternehmen, Makler, Hausverwaltungen, Bauunternehmen und weiteren Akteuren am Wohnungsmarkt ist eindeutig: 93 Prozent halten die Lage bei günstigen Mietwohnungen für angespannt. Für das mittlere Preissegment sagen dies immerhin noch 80 Prozent. Bei den hochpreisigen Wohnungen nur noch 43 Prozent.

Besonders betroffen von der Situation seien Menschen mit niedrigen Einkommen oder Transferleistungsbezug (Bürgergeld etc.). Obdachlose auf Wohnungssuche hätten kaum Chancen. Aber auch Studierende und Auszubildende hätten Schwierigkeiten.

Sie alle konkurrierten um den bezahlbaren Wohnraum. Auch gebe es eine spürbare Nachfrage von Geflüchteten aus der Ukraine.

Fehlten jahrelang vor allem kleine Wohnungen, gilt dies laut der Erhebung inzwischen auch für große Wohnungen. Die Befragten gehen davon aus, dass sich die Mietwohnungsnot in den nächsten fünf Jahren weiter verschärfen wird.

Kaufimmobilien

Viele Jahre waren eine steigende Nachfrage und steigende Preise bei den Einfamilienhäusern zu beobachten. Mittlerweile stagniert diese Entwicklung. Während die Situation bei günstigen Einfamilienhäusern (92 Prozent) und bei Häusern im mittleren Preissegment (75 Prozent) noch mehrheitlich als angespannt bewertet wird, ist dies bei teuren Immobilien nicht der Fall (42 Prozent). Die Befragten gehen davon aus, dass Nachfrage und Preise in den nächsten fünf Jahren eher sinken werden.

Für das Segment der Eigentumswohnungen wird die aktuelle Lage ganz ähnlich bewertet. Allerdings wird keine so deutliche Entspannung wie bei den Einfamilienhäusern erwartet.

Mieterschutzgesetz

Seitdem das Land Hessen 2020 seine Mieterschutzverordnung überarbeitet hat, erfüllt Kassel nicht mehr deren Kriterien und gilt somit nicht mehr als angespannter Wohnungsmarkt. Daran gab es damals viel Kritik vom Mieterbund Nordhessen, der Stadt Kassel und Sozialverbänden. Denn seitdem gelten weder Mietpreisbremse noch reduzierte Kappungsgrenze (siehe Hintergrund).

Lediglich die normale Kappungsgrenze gilt: Demnach dürfen Mieten in bestehenden Mietverhältnissen in drei Jahren um bis zu 20 Prozent erhöht werden. Höchstgrenze ist aber die ortsübliche Vergleichsmiete. Bei Neuvermietungen gilt die Kappungsgrenze aber nicht.

Basis für die Entscheidung des hessischen Wirtschaftsministeriums war eine Studie des Darmstädter Institutes Wohnen und Umwelt (IWU). Von fünf untersuchten Kriterien hat Kassel bei der durchschnittlichen Mietbelastung und dem Mietenanstieg nicht die Vorgaben erfüllt. Minimal vier Kriterien hätten aber erfüllt werden müssen.

Mieterbund und Stadt kritisieren seinerzeit, dass wichtige Faktoren – wie die örtlichen Einkommensverhältnisse – keine Rolle in der Studie spielten.

Trotz der politischen Intervention in Wiesbaden blieb es bei der Entscheidung. Nun will die Stadt einen neuen Anlauf starten, damit bei der Neuauflage der Mieterschutzverordnung Ende 2025 Kassel wieder als angespannter Wohnungsmarkt gilt.

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

Unsere Genossenschaft - Geschäftsverlauf

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Grundnutzungsgebühren mit Zuschlägen betrugen in 2024 durchschnittlich 5,32 €/qm. (Vorjahr: 5,21 €/qm) Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote war in 2024 mit 7,05% (17 Neuvermietungen) niedriger (- 1,52%) als im Vorjahr. Im Vergleich zur Region beträgt die Quote ca.8%.

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

	Plan	Ist	Ist
	2024	2024	2023
	€	€	€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	1.265.000,--	1.191.587,25	1.160.544,41
(davon aus Mieten)	(839.600,--)	(834.373,62)	(802.135,73)
Aktivierete Eigenleistungen	35.000,--	31.319,14	47.026,60
Instandhaltungsaufwendungen	170.000,--	230.333,05	153.365,56
(Aktivierung)	(100.000,--)	(114.680,58)	(184.527,74)
Zinsaufwendungen (für Hausbewirtschaftung)	0,--	838,71	613,68
Sachaufwendungen	82.000,--	123.415,21	104.498,61
Steuern vom Einkommen u. vom Ertrag	0,--	0,--	0,--
Jahres-Überschuss/-Fehlbetrag/-Überschuss	24.800,--	-76.084,--	8.822,34

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Für Instandhaltungen wurden in 2024 die im Plan veranschlagten 170.000,-- € deutlich überschritten. (Plan: 170.000,- Euro ./. Ist: 230.333,05 Euro). Der Grund dafür sind die in 2024 angefallenen Kosten für die Fundamentsanierung der Häuser Holunderstraße 18/20/22 und die anschließende Wiederherstellung des Geländes. Auch wurde der veranschlagte Betrag für Sachaufwendungen überschritten. (Plan: 82.000,-- € / Ist: 123.415,21 €) Gründe hierfür sind hauptsächlich eine allgemeine Kostensteigerung sowie die Ausbuchung einiger Forderungen aufgrund von uneinbringlichen Mietforderungen.

Wie im Plan dargestellt, haben sich aktivierungsfähige Maßnahmen ergeben. (Plan: 100.000,- Euro ./. Ist: 114.680,58 Euro) Für die Modernisierung von 4 Objekten (Holunderstraße, 1 DG links, Holunderstraße 1, DG rechts, Holunderstraße 24, 2.DG rechts Holunderstraße 32, DG rechts. Für diese Wohnungen wurden zusätzlich Eigenleistungen in Höhe von 31.319,14 Euro aktiviert.

Die Instandhaltungsaufwendungen (excl. Leistungen des Regiebetriebes) betrugen durchschnittlich rd. 17,28 €/m² (Vorjahr 11,69 €/m²)

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



Zum 01. Dezember 2024 wurde im Bestand eine Erhöhung der Grundmiete in Höhe der gesetzlich zulässigen 20% vorgenommen.

Grundlage hierfür war der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Kassel. (Im Gebiet Fuldata: Vergleichswohnungen)

Die Erhöhung verbessert die Liquidität und wird für weitere Investitionen (Instandhaltung und kommende Herausforderungen) notwendig sein.

Bei der oben genannten bisherigen Durchschnittsmiete von 5,32 €/qm wurde die Erhöhung von fast allen Mitgliedern akzeptiert.

Die Mehreinnahmen durch diese Mieterhöhung betragen rund 100.000,-€/p.a.

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	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	1.748,7	80,00	1.762,5	76,85
Umlaufvermögen	437,0	20,00	531,0	23,15
Gesamtvermögen	2.185,7	100,00	2.293,5	100,00
Fremdmittel	469,2		471,3	
Reinvermögen	1.716,5		1.822,2	
Reinvermögen am Jahresanfang	1.822,2		1.824,9	
Veränderung	- 105,7		- 2,7	

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	1.716,5	78,54	1.822,2	79,45
Rückstellungen	25,0	1,14	27,8	1,21
Verbindlichkeiten	444,2	20,32	443,5	19,34
Gesamtkapital	2.185,7	100,00	2.293,5	100,00

Das Anlagevermögen beträgt 80,00% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Das Anlagevermögen hat leicht abgenommen. (Abnahme zum Vorjahr um 13.857,10 €) Trotz Aktivierungen (167.280,09 €) incl. Investitionen in die Geschäftsausstattung stehen die vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 181.137,19 € dagegen. Daher kam es zu der Abnahme. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 4,7%% gefallener Bilanzsumme 78,54 % (Vorjahr 79,45 %).

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 in der Summe kaum Änderungen ergeben. Änderungen ergaben sich innerhalb der Sonstigen Verbindlichkeiten im Mitgliederbereich. Dort haben sich die Verbindlichkeiten verringert andererseits haben die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zugenommen und auch die Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit sind etwas gestiegen. In der Summe kam es allerdings nahezu zum Ausgleich.

In den Rückstellungen für 2024 sind die üblichen Kosten für Prüfung, Steuerberatung, Interne Abschlusskosten und Co2-Abgaben verbucht.

In dem Eigenkapital ist die Bauerneuerungsrücklage mit 1.000.000,00 € = 58,26 % enthalten. Dieser Betrag entspricht einem Anteil von 45,75 % 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 (-76.084,00 €) deckt die Auszahlung der vorgesehenen Dividende von 6,5 % nicht ab. Allerdings kann trotzdem auch für 2024 die Ausschüttung an die Mitglieder in gewohnter Höhe stattfinden. Die freie Ergebnissrücklage weist einen Bestand zum 01.01.2024 von 308.180,28 € aus. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ausschüttung ist bereits vorab unverbindlich eine Entnahme aus der freien Ergebnissrücklage in Höhe von 90.134,40 € berechnet und in der Bilanz dargestellt worden. Die liquiden Mittel sanken um 124.161,81 €.

Es bestehen bei zwei Kreditinstituten Kreditzusagen in laufender Rechnung über jeweils 50.000,-- €. Die Zinsaufwendungen, die sich auf 838,71 € beliefen (Vorjahr: 613,68 €), 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 normalen 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 2024 mit einem Jahresfehlbetrag von 76.084,00 € ab.

Der Jahresfehlbetrag ergibt sich, überwiegend aus den Instandhaltungskosten für die einmalige Fundamentsanierung der Häuser Holunderstraße 18/20/22, der Wiederherstellung des umliegenden Geländes, Ausbuchungen von Forderungen aus uneinbringlichen Mietforderungen, sowie aus den höheren Abschreibungen für Sachanlagen.

Auch in 2024 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.

Durch die erwähnten Abschreibungen auf Mietforderungen sind die betrieblichen Aufwendungen im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag fallen auch für das Jahr 2024 nicht an.

Mitgliederversammlung

Unsere Mitgliederversammlung hat am 27. Mai 2024 stattgefunden.
Die nach Gesetz und Satzung notwendigen Beschlüsse wurden gefasst.

Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurde Frau Margrit Opitz
und Frau Lidia Thelemann wiedergewählt.

In diesem Jahr scheiden Herr Wolfgang Merkel (Aufsichtsratsvorsitzender)
und Herr Michael Nörthemann aus dem Aufsichtsrat aus.

Die Wiederwahl für beide ist 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.

Allerdings haben sich inzwischen neue Entwicklungen ergeben.

Die Erbbaugrundstücke des Bundeseisenbahnvermögens werden in die Bundesanstalt für Immobilienangelegenheiten (BIMA) übertragen. Derzeit gibt es seitens der BIMA einen Verkaufsstopp, so dass keine Eisenbahnergenossenschaft ausgelaufene Erbbaugrundstücke rückkaufen kann. Die weitere Entwicklung gilt es abzuwarten.

Hier ist trotzdem zunächst weiterhin festzustellen, dass nachzeitigem Stand, keine weiteren Risiken aus dieser neuen Entwicklung 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 Nutzungsgebührenaufschlägen zu rechnen. Inklusiv einer zum 01.12.2024 durchgeführten Erhöhung der Nutzungsgebühren, bei ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2025 mit Mieterträgen von 936.300,--€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 150.000,--€.

Wir haben unser Ergebnis im Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 sehr vorsichtig mit einem Überschuss von 82.100,-- Euro geplant.

Auch Im Jahre 2024 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. (Plan: 100.000,- Euro . / . Ist: 114.680,58 Euro) Für die Modernisierung von 4 Objekten (Holunderstraße, 1 DG links, Holunderstraße 1, DG rechts, Holunderstraße 24, 2.DG rechts Holunderstraße 32, DG rechts. Für diese Wohnungen wurden zusätzlich Eigenleistungen in Höhe von 31.319,14 Euro aktiviert.

Für 2025 sind aktivierungsfähige Modernisierungen von 3 Wohnungen geplant. Auch die Dämmung der obersten Geschoßdecke ist in 2025 für die Häuser Holunderstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 2, 4, 6, 8 und 10 vorgesehen. Eine Erhöhung der Nutzungsgebühren für diese Modernisierungsmaßnahme werden wir nicht erheben.

Weitere 3 Wohnungen werden in 2025 saniert, jedoch hier ohne Zuschreibung in nachträgliche Herstellungskosten.

In den Instandhaltungskosten 2023 und schwerpunktmäßig in 2024 sind 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 die Arbeiten abgeschlossen und auch die Außenanlage wurde wieder hergestellt.

Gerade am Haus Holunderstraße 22 hatten sich bereits deutliche Schäden in Form von Rissbildungen und Wandverschiebungen innerhalb des Hauses gezeigt. Es folgt noch nach einer vorgeschriebenen Warte- und Beobachtungszeit dann die Sanierung der Risse und Schäden an der Fassade und im Haus, bzw. in den Wohnungen.



(Bild zeigt die neue wieder hergestellte Außenanlage. U.a. wurden die Eingangswege neu gemacht, das Pflaster erweitert und Fahrradstellplätze geschaffen)

Prognose

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

Die Klimaneutralität soll bis 2045 erreicht werden. Dies soll im Grundgesetz verankert werden. Die Folgen aus diesem Grundrecht sind noch nicht absehbar.

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.

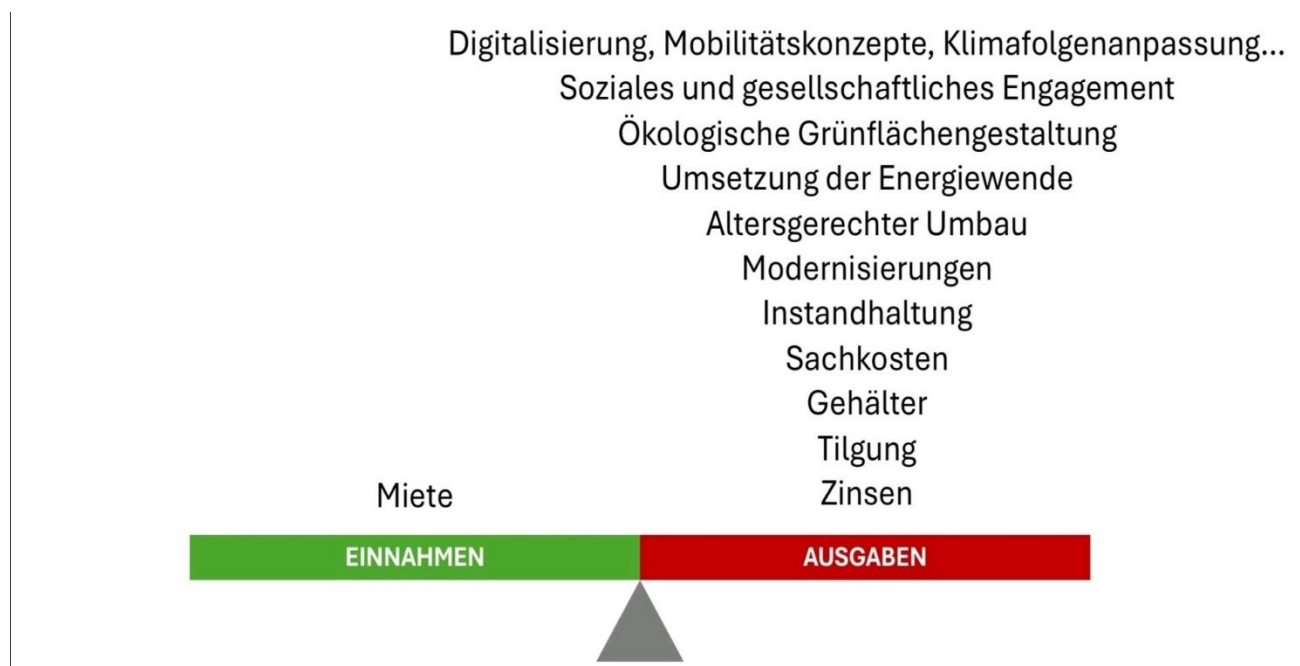
Ein Fortbestand der heutigen Gas- oder Ölbefeuerten Heizsysteme wird es jedenfalls nicht geben. Zumal schon jetzt die Energiepreise enorm angestiegen sind. Aller Wahrscheinlichkeit wird sich die Preisspirale weiter nach oben drehen. Nicht nur durch gestiegene Energiekosten, sondern insbesondere durch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

Es bleibt abzuwarten, ob die neue Bundesregierung andere Rahmenbedingungen schaffen wird.

Hier eine Grafik, die unsere Herausforderungen sehr gut darstellt:



Maßnahmen zur Risikominimierung

Im letzten Geschäftsbericht haben wir folgendes geschrieben:

**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.

Inzwischen hat sich hinsichtlich der Zukunftsperspektive für unsere Genossenschaft eine sehr gute Chance ergeben, die den Fortbestand unserer Genossenschaft sichern würde.

Unsere Genossenschaft hat in diesem Jahr die einmalige Chance mit einer anderen, größeren, über 130 Jahre alten Kasseler Genossenschaft zu fusionieren.

Es handelt sich um den Bauverein 1894 zu Kassel eG.

Diese Genossenschaft ist 860 Wohnungen groß und mit der WBG 1946 würden wir dann rund 1.100 Wohnungen bewirtschaften.

Eine solche Größenordnung sichert unseren Mitgliedern, auch für die nächsten Generationen, ein sicheres, zeitgemäßes und sorgenfreies zu Hause.

Aufgrund der Herausforderungen, die sich aus dem energetischen Umbau unseres Bestandes ergeben, sehen wir in diesem Zusammenschluss die Chance, dass wir unseren Mitgliedern auch in Zukunft eine bezahlbare Wohnung in einer Genossenschaft anbieten können, die für die Zukunft gerüstet ist.

Die Pflicht zu handeln, wird sich nicht nur aus Gesetzen und Auflagen ergeben, sie wird sich daraus ergeben, dass unsere Mitglieder immer mehr Heizungs- und Stromkosten tragen müssen und Energieeinsparungspotentiale kaum gegeben wären.

Die Energiepreisspirale wird sich alleine aufgrund der stets steigenden Co2 Abgaben immer weiter drehen.

Nur wenn wir eine große und starke Genossenschaft werden, können wir gemeinsam die nötigen Maßnahmen in einer überschaubaren Zeit umsetzen.

Die Vermietbarkeit der Wohnungen und die Zukunft der Genossenschaft wäre gesichert. Das Ziel der Klimaneutralität wäre erreichbar.

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“)

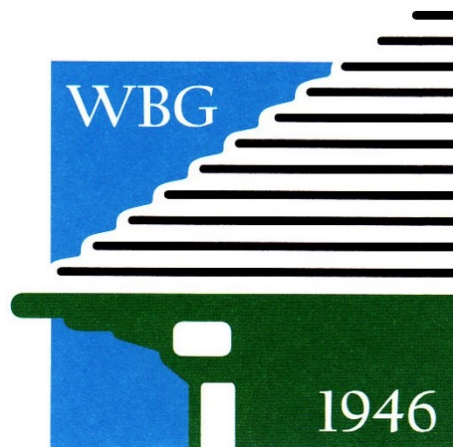
Diese Mitgliedschaften und Arbeitsgruppen dienen dem Wohle unserer Genossenschaft, da hier Interessen gebündelt werden. Dadurch werden Risiken minimiert und Chancen durch den gemeinsamen Auftritt, in Bereichen wo die Bündelung erforderlich ist, gestärkt.

Die Genossenschaft wird auch in 2025 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 2024

Wohnungsbaugenossenschaft 1946
Kassel eG



Bilanz zum 31.Dezember 2024

der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG

Holunderstraße 10 / 34128 Kassel / GnR.: 341 Kassel

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<u>A. Anlagevermögen</u>			
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		0,00	0,00
<u>II. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	1.678.690,85		1.694.308,13
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	69.983,68	1.748.674,53	68.223,50
<u>III. Finanzanlagen</u>			
1. Andere Finanzanlagen		52,00	52,00
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
<u>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	378.137,74		355.846,25
2. Andere Vorräte	0,00	378.137,74	
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	8.944,87		9.755,35
2. Sonstige Vermögensgegenstände	15.890,07	24.834,94	5.354,60
<u>III. Flüssige Mittel</u>			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		32.216,61	156.378,42
<u>IV. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</u>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.820,00	3.626,00
Bilanzsumme		2.185.735,82	2.293.544,25

Passiva						
			Geschäftsjahr			Vorjahr
			€	€	€	€
<u>A. Eigenkapital</u>						
<u>I. Geschäftsguthaben</u>						
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder				13.440,00		25.760,00
2. der verbleibenden Mitglieder				213.760,00		216.160,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen				0,00	227.200,00	0,00
Rückständige fällige Mindest- zahlungen (Vorjahr: 0,00 €)		0,00				
<u>II. Ergebnismrücklagen</u>						
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss eingestellt / entnommen (Vorjahr: 0,00 € / 0,00 €)				257.200,00		257.200,00
		0,00				
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss eingestellt / entnommen (Vorjahr: 0,00 € / 0,00 €)				1.000.000,00		1.000.000,00
		0,00				
3. Andere Ergebnismrücklagen				218.045,88	1.475.245,88	308.180,28
davon für Geschäftsjahr entnommen: (Vorjahr entnommen: 6.080,86 €)		-90.134,40				
<u>III. Bilanzgewinn</u>						
Eigenkapital insgesamt					14.050,40	14.903,20
					1.716.496,28	1.822.203,48
<u>B. Rückstellungen</u>						
1. Steuerrückstellungen					0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen					25.000,00	27.800,00
<u>C. Verbindlichkeiten</u>						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern					0,00	0,00
3. Erhaltene Anzahlungen					390.844,29	385.045,12
<u>4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung					17.034,77	13.240,89
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen					8.461,39	8.185,09
5. Sonstige Verbindlichkeiten					27.899,09	37.069,67
davon a. Steuern (Vorjahr: 6.172,36 €)		5.021,55				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (Vorjahr: 4.269,92 €)		3.870,29				
Bilanzsumme					2.185.735,82	2.293.544,25

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		€	€	€
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit			1.191.587,25	1.160.544,41
2. Erhöhung / Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen			22.291,49	-886,43
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			31.319,14	47.026,60
4. Sonstige betriebliche Erträge			38.572,62	2.359,18
			1.283.770,50	1.209.043,76
5. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit			609.281,30	496.918,97
Rohergebnis			674.489,20	712.124,79
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	339.220,77			319.448,44
b) soziale Abgaben	76.349,28		415.570,05	75.096,39
7. Abschreibung auf Sachanlagen			181.137,19	174.032,77
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			123.415,21	104.498,61
			-45.633,25	39.048,58
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen			1,04	0,52
10. Sonstige Zinserträge			0,00	0,00
			-45.632,21	39.049,10
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			838,71	613,68
12. Steuern und Einkommen			0,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern			-46.470,92	38.435,42
14. Sonstige Steuern			29.613,08	29.613,08
15. Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss			-76.084,00	8.822,34
16. Entnahme aus der Ergebnismrücklage / Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnismrücklage			90.134,40	6.080,86
			0,00	0,00
17. Bilanzgewinn			14.050,40	14.903,20



Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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 2024 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches und den ergänzenden Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem nach dem gültigen Formblatt Wohnungsunternehmen. Aufgrund der ab 01.01.2024 anzuwendenden Fassung haben sich Änderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben.

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 Restnutzungsdauermethode 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 2024 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 2024 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 31.12.2024 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. Die Forderungen wurden zum Nominalbetrag angesetzt.

Vermögensgegenstände 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											
									</		

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		Vorjahr (2023) mehr als 1 Jahr
	2024	2024	2024	
	€	unter 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	
Forderung aus Vermietung	8.944,87	8.944,87	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	15.890,07	15.890,07	-	-
Gesamtbetrag	24.834,94	24.834,94	-	-

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

Unter Sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen aus Schadenersatzansprüchen aus Versicherungen, Sonstige und andere Forderungen ausgewiesen.

Passiva

Unter sonstigen Rückstellungen werden interne Abschlusskosten (2.300,00 €), Steuerberatungskosten (3.000,00 €), Prüfungskosten des Verbandes (9.000,00 €) und Kosten für Co2 Erstattung (10.700,00 €) 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	390.844,29 €	390.844,29 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>385.045,12 €</i>	<i>385.045,12 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.034,77 €	17.034,77 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>13.240,89 €</i>	<i>13.240,89 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.461,39 €	8.461,39 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>8.185,09 €</i>	<i>8.185,09 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
Sonst. Verbindlichkeiten	27.899,09 €	27.899,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>37.069,67 €</i>	<i>37.069,67 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
Gesamtbetrag	444.239,54 €	444.239,54 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>443.540,77 €</i>	<i>443.540,77 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>

Die Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ setzt sich, in 2024 aus Verbindlichkeiten aus Mieten, Gebühren und Umlagen in Höhe von 17.034,77 € zusammen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhaltet in 2024 ein Erlöse aus der Vermietung der Gästewohnung in Höhe von 445,-- Euro und Erlöse aus einem Kooperationsvertrag mit Bosch/Junkers in Höhe von 1.190,-- Euro.

Sonstige Angaben

Es besteht ein Kooperationsvertrag mit Vodafone Deutschland für die Versorgung mit Kabelfernsehen für 232 Wohnungen. Die jährlichen Kosten wurden im Zuge der Betriebskostenabrechnung umgelegt. (Änderung des Telekommunikationsgesetzes)

Im Jahr 2024 betrugen diese Kosten bis zum 30.06.2024: 14.245,73 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 zu Gunsten der Mitglieder getragen wird.

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 2024 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.

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
Lidia Thelemann		Backoffice Specialist

Mitgliederbewegung

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	298 Mitglieder mit	1.351 Anteilen
Zugang	17 Mitglieder mit	69 Anteilen
Zugang weiterer Anteile		0 Anteile
Abgang Teilübertragung		0 Anteile
Abgang	<u>21 Mitglieder mit</u>	<u>84 Anteilen</u>
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<u>294 Mitglieder mit</u>	<u>1.336 Anteilen</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringerte sich in 2024 um 2.400,-- € und beträgt damit 213.760,-- Euro. Die Anzahl der Mitglieder reduzierte sich um 4.
Die Geschäftsanteile verringerten sich um 15.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Straße 4
60486 Frankfurt am Main

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 14.050,40 Euro unter Einbeziehung des Jahresfehlbetrages in Höhe von 76.084,00 Euro und der ausgewiesenen Entnahme aus der freien Rücklage in Höhe von 90.134,40 Euro - für die Ausschüttung einer Dividende von 6,5 Prozent, die am 03.Juli 2025 ausgezahlt werden soll, zu verwenden.

Kassel, 31.März 2025

Wohnungsbaugenossenschaft 1946
Kassel eG

DER VORSTAND


Matthias Quaß


Dr. Michael Raschbichler





Wolfgang Merkel
Aufsichtsratsvorsitzender

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben auch im Geschäftsjahr 2024 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 2024 fanden insgesamt sieben Aufsichtsratssitzungen statt, davon fünf gemeinsam mit dem Vorstand. Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat für das Geschäftsjahr 2024 insgesamt 11 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 2024 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 2025 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 2023 des "Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V." befasst. Nach den Ergebnissen 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 31.12.2024 festzustellen und den Vorschlag über die Verwendung des Bilanzgewinnes, der die Ausschüttung einer Dividende von 6,5% vorsieht, zu beschließen.

Ebenso empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung der Verschmelzung mit dem Bauverein 1894 zu Kassel eG zuzustimmen. Der Aufsichtsrat hat sich eingehend mit dem Bauverein befasst und ist zu der Überzeugung gelangt, dass die Verschmelzung die nachhaltigste Lösung für den Fortbestand unserer Genossenschaft darstellt.

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

Kassel, 08. April 2025

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 / Vorstandsassistentin



Adriana Seidl / kaufm. Angestellte

Unser Service -Team



Horst Windirsch / Servicemitarbeiter



Rüdiger Rehm / Servicemitarbeiter



Jonas Herbst-Heyde / Betriebsleiter
Heizungsmeister

Aufsichtsratsmitglieder der WBG 1946



Ottmar Dittrich / stellv. Aufsichtsratsvorsitzender



Margrit Opitz / Aufsichtsrätin



Kai Hergesell / Aufsichtsrat



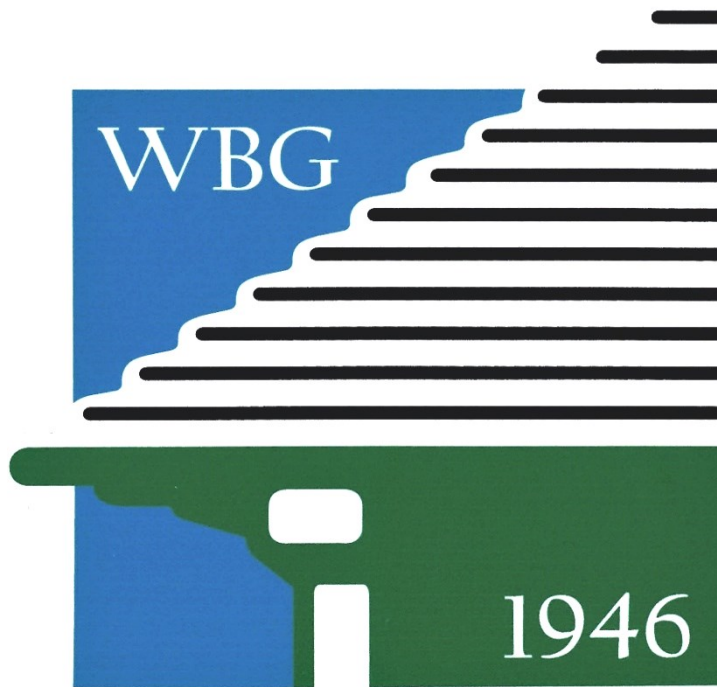
Lidia Thelemann / Aufsichtsrätin

Außerdem im Aufsichtsrat: Michael Nörthemann

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND



Wohnungsbaugenossenschaft
1946 Kassel eG
www.wbg-kassel.de



**Internationales Jahr der
Genossenschaften**