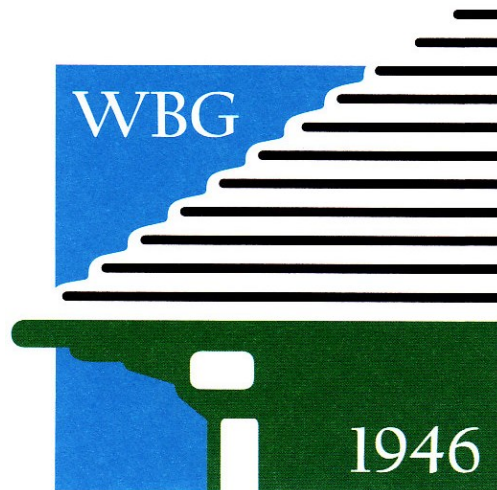


Geschäftsbericht

für das Jahr 2022

77. Geschäftsjahr



Wohnungsbaugenossenschaft
1946 Kassel eG

Holunderstraße 10
34128 Kassel

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022

Organe der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Merkel, Wolfgang

Vorsitzender

Dittrich, Ottmar

stellv. Vorsitzender

Nörthemann, Michael

Opitz, Margrit

Rölert, Udo

Hergesell, Kai

Vorstand

Quaß, Matthias

Vorsitzender (hauptamtlich)

Dr.rer.pol. Raschbichler, Michael

(nebenamtlich)

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 31.12.2022 zum Vorjahr um die Umnutzung einer Wohnung zu zusätzlichen Büroräumen für unsere Verwaltung 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 31.12.2022 die Anzahl von 320 verbleibenden Mitgliedern mit 1.433 Geschäftsanteilen. Die Mitgliederzahl stieg damit gegenüber dem Vorjahr um 3 Mitglieder. Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich um 15 Anteile.



Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023

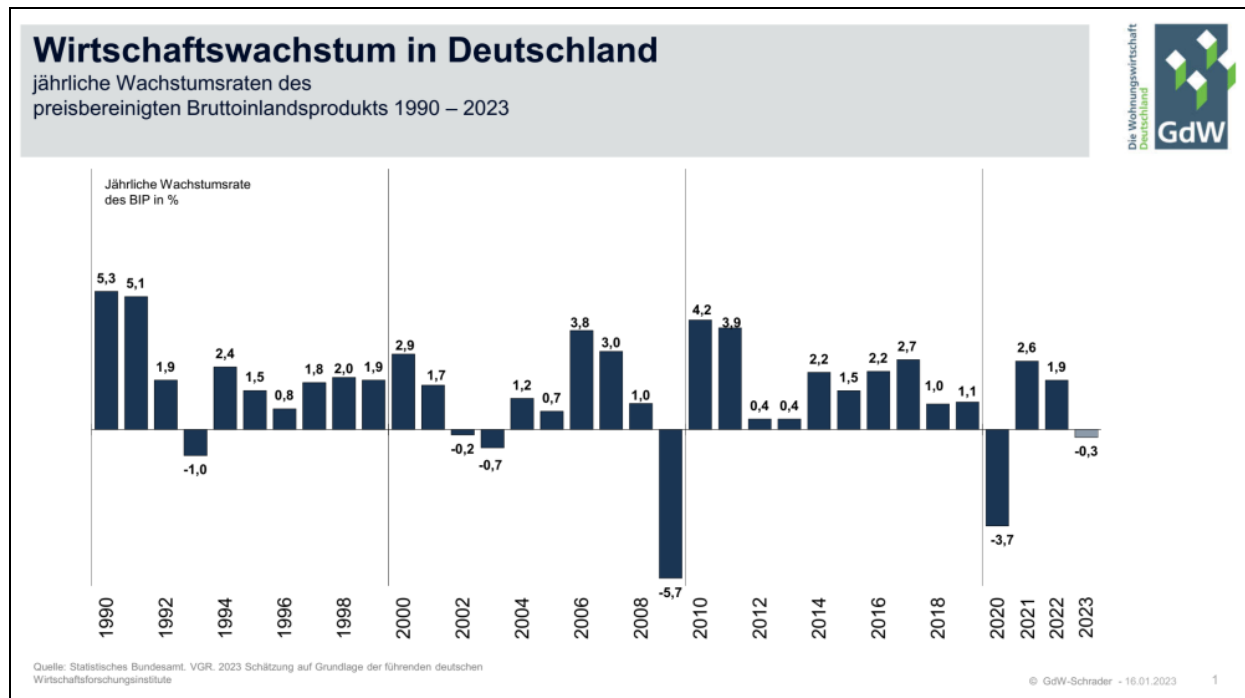
1. Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.



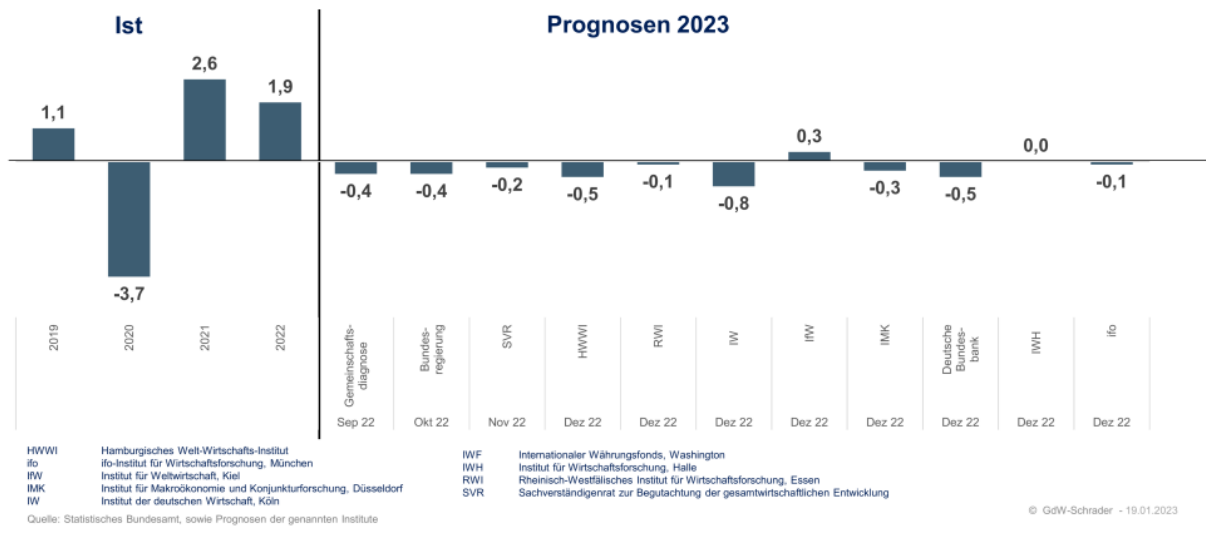
Die derzeitig konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Prognosen für 2023 Bruttoinlandsprodukt in Deutschland

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

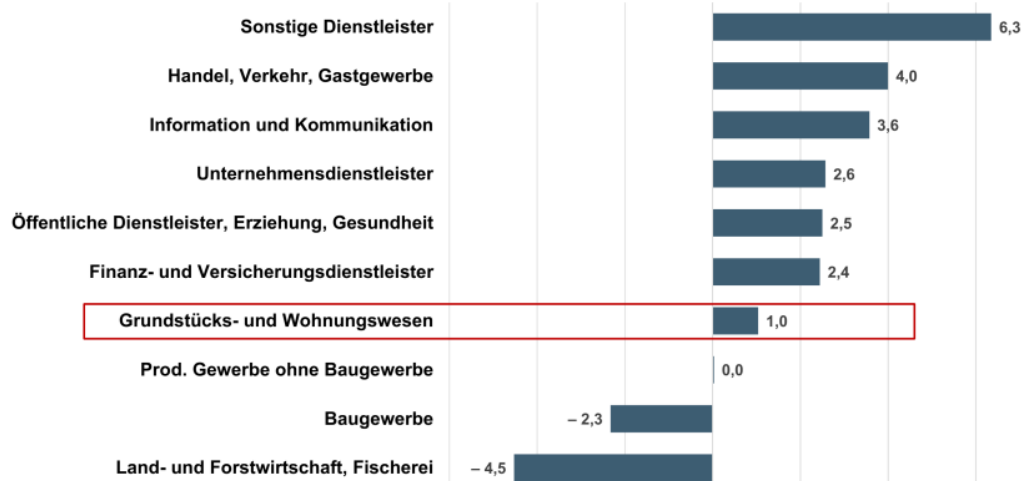
2. Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

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; HWI – 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.

Bruttowertschöpfung 2022 nach Wirtschaftsbereichen

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18,

© GdW-Schröder - 17.01.2022

3

Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).

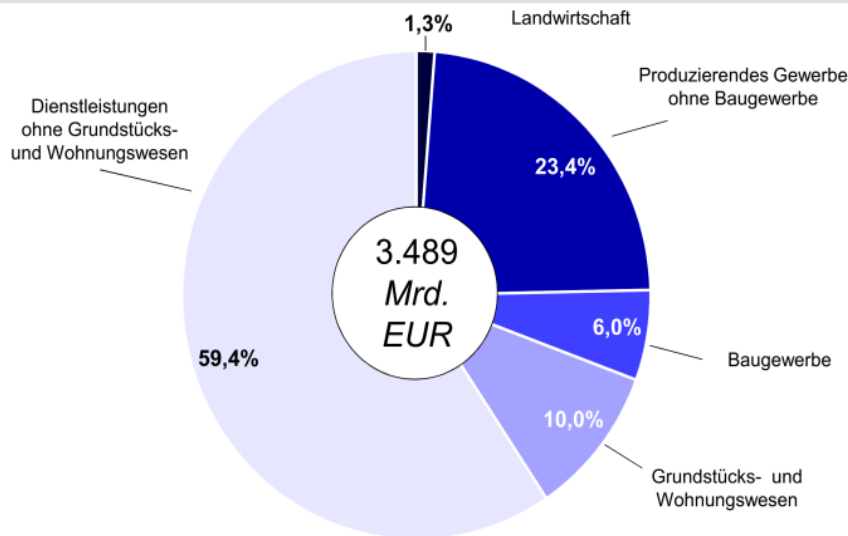
Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0%) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmanngelage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Einen deutlichen Rückgang gab es auch bei der Land- und Forstwirtschaft, die freilich nur einen Anteil von weniger als 1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2022,
nominal



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

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

3. Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei 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 Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

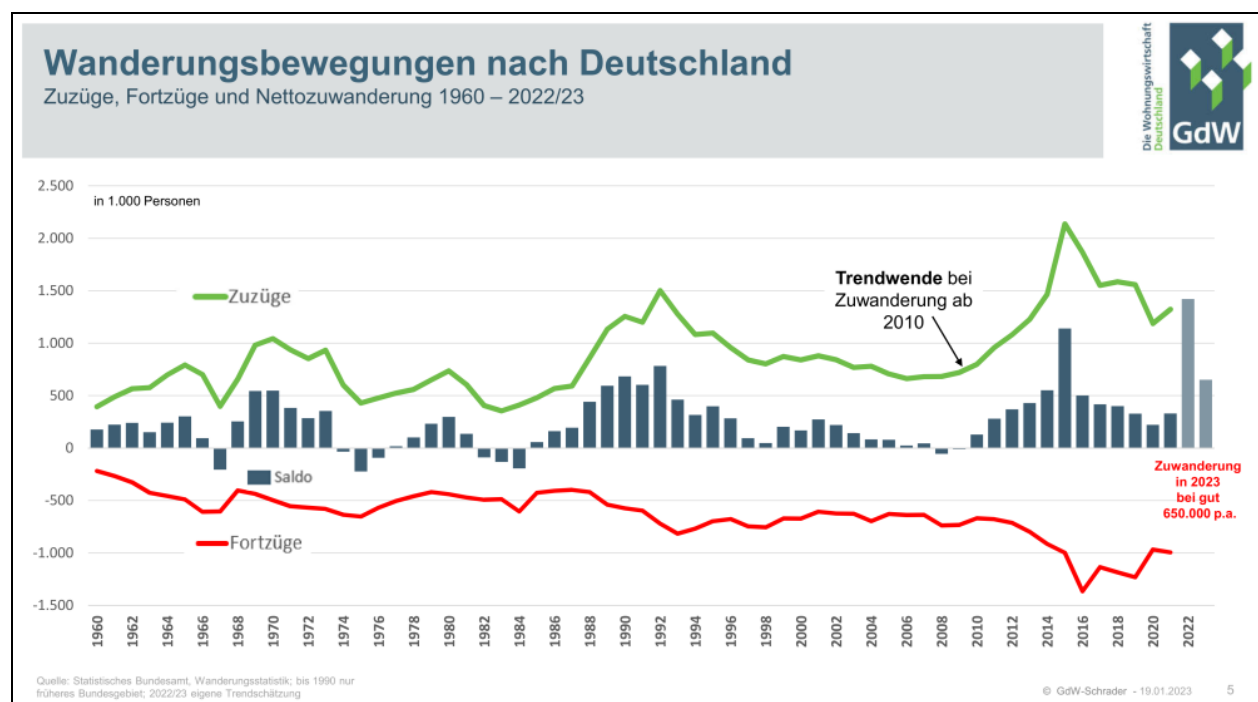
Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere

von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+1,8 %) sowie bei den Unternehmensdienstleistern (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das Produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

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 schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte.² Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen 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) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.³

² IAB (2022): Konjunkturaufschwung ausgebremst, IAB-Kurzbericht 07|2022. Nürnberg.

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

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen 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 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6%) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

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.

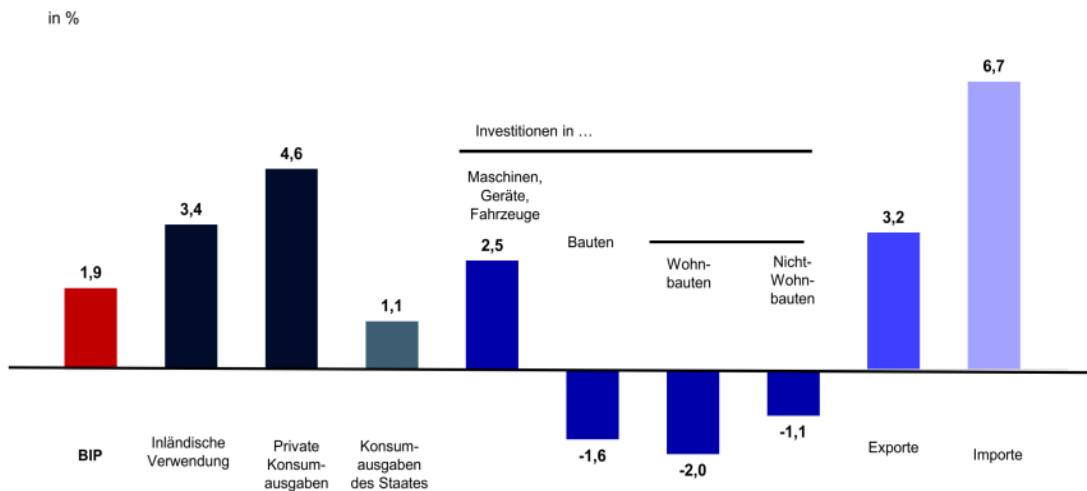
4. Private Konsumausgaben stützten das Wachstum

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-einschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 %).

Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.

Verwendung des Bruttoinlandsprodukts 2022

Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %,
ausgewählte Aggregate, preisbereinigt



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18,

© GdW-Schröder - 17.01.2022

6

Weitere Wachstumsstützen waren 2022 die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1%.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Da die Importe aber deutlich stärker anwuchsen als die Exporte, wirkte sich der Außenbeitrag negativ auf das Wirtschaftswachstum aus. Ausschlaggebend für den starken Anstieg der Importe waren die nach der Coronakrise wieder deutlich angestiegenen Auslandsurlaubsreisen der Bevölkerung.

5. Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

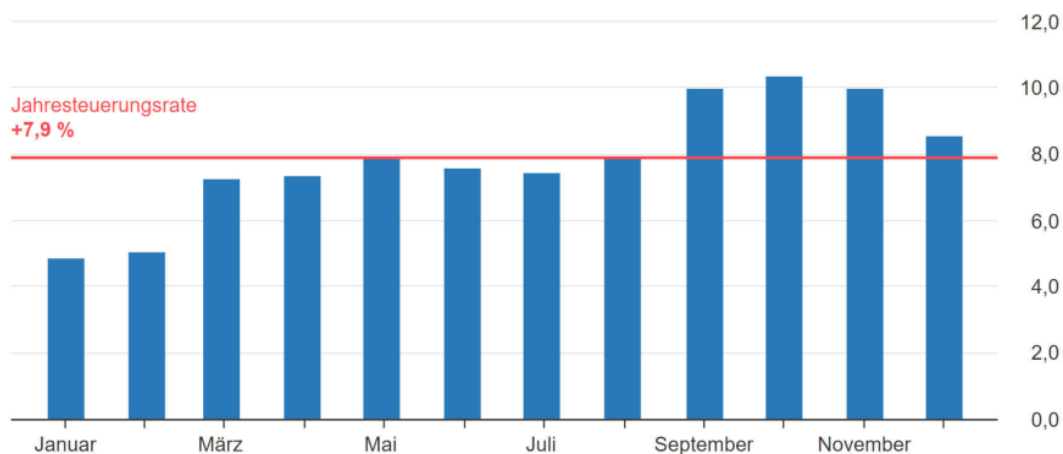
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,7	1,0	1,1	-3,7	2,6	1,9	-0,3
Privater Konsum	1,4	1,5	1,6	-5,7	0,4	4,6	-0,5
Konsumausgaben des Staates	1,7	0,8	2,6	4,0	3,8	1,1	0,2
Bauinvestitionen	1,0	2,6	1,0	3,9	0,0	-1,6	-3,3
Wohnungsbauinvestitionen	0,9	3,0	1,4	4,6	0,6	-2,0	-3,9
Exporte	4,9	2,2	1,3	-9,3	9,7	3,2	2,2
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.251	44.866	45.277	44.915	44.980	45.569	45.660
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,4	1,4	0,9	-0,8	0,1	1,3	0,2
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.533	2.340	2.267	2.695	2.613	2.418	2.530
Arbeitslosenquote*	5,7	5,2	5,0	5,9	5,7	5,3	5,5

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2022 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2023 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2022/Anfang 2023

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate 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.

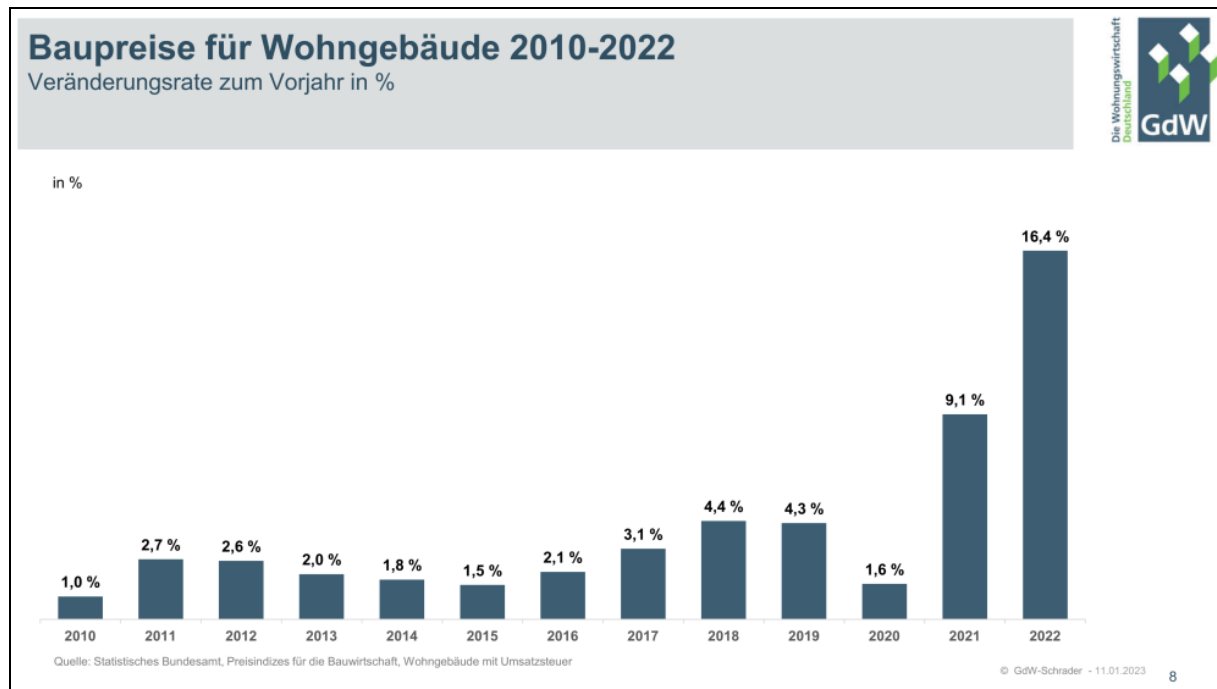
Verbraucherpreisindex insgesamt für Deutschland

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.



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. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumluftechnische Anlagen (+17,8 %).

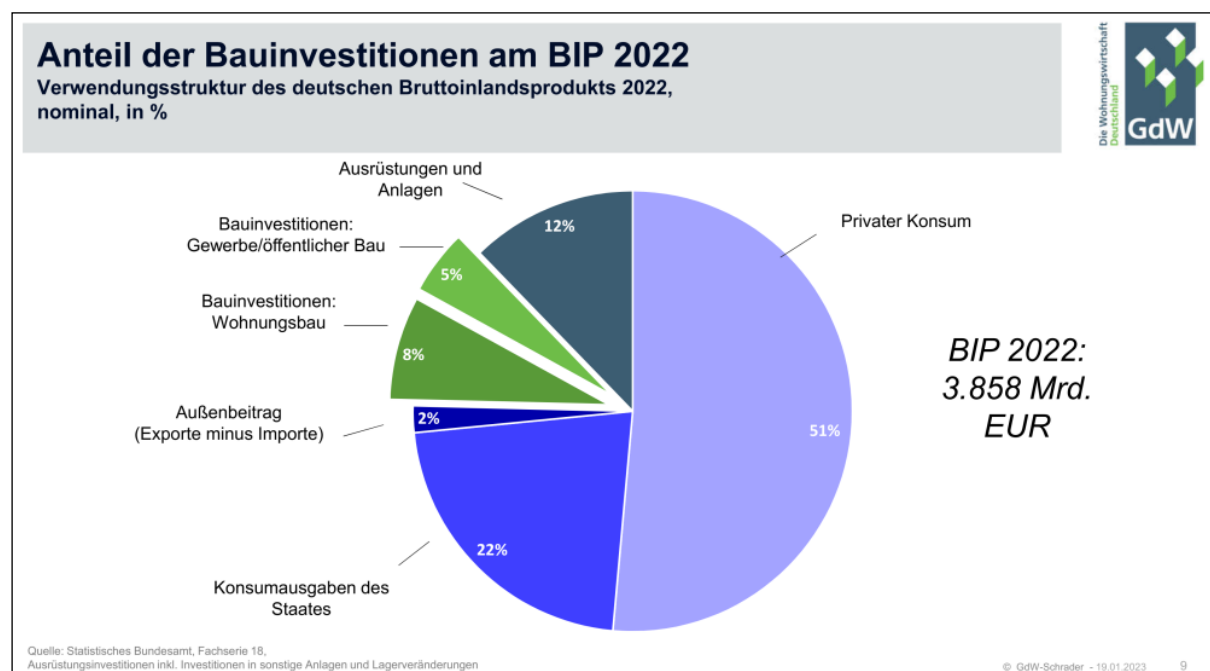
6. Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.

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 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem 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.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % 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 und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 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 steigenden Kreditvergabe-standards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten 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.

Baugenehmigungen

	2021	2022*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	380.736	350.000	-8,1%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	126.042	106.000	-15,9%
davon Einfamilienhäuser	93.894	78.000	-16,9%
Zweifamilienhäuser	32.148	28.000	-12,9%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	193.515	195.000	0,8%
davon: Eigentumswohnungen	80.813	82.000	1,5%
Mietwohnungen	112.702	113.000	0,3%

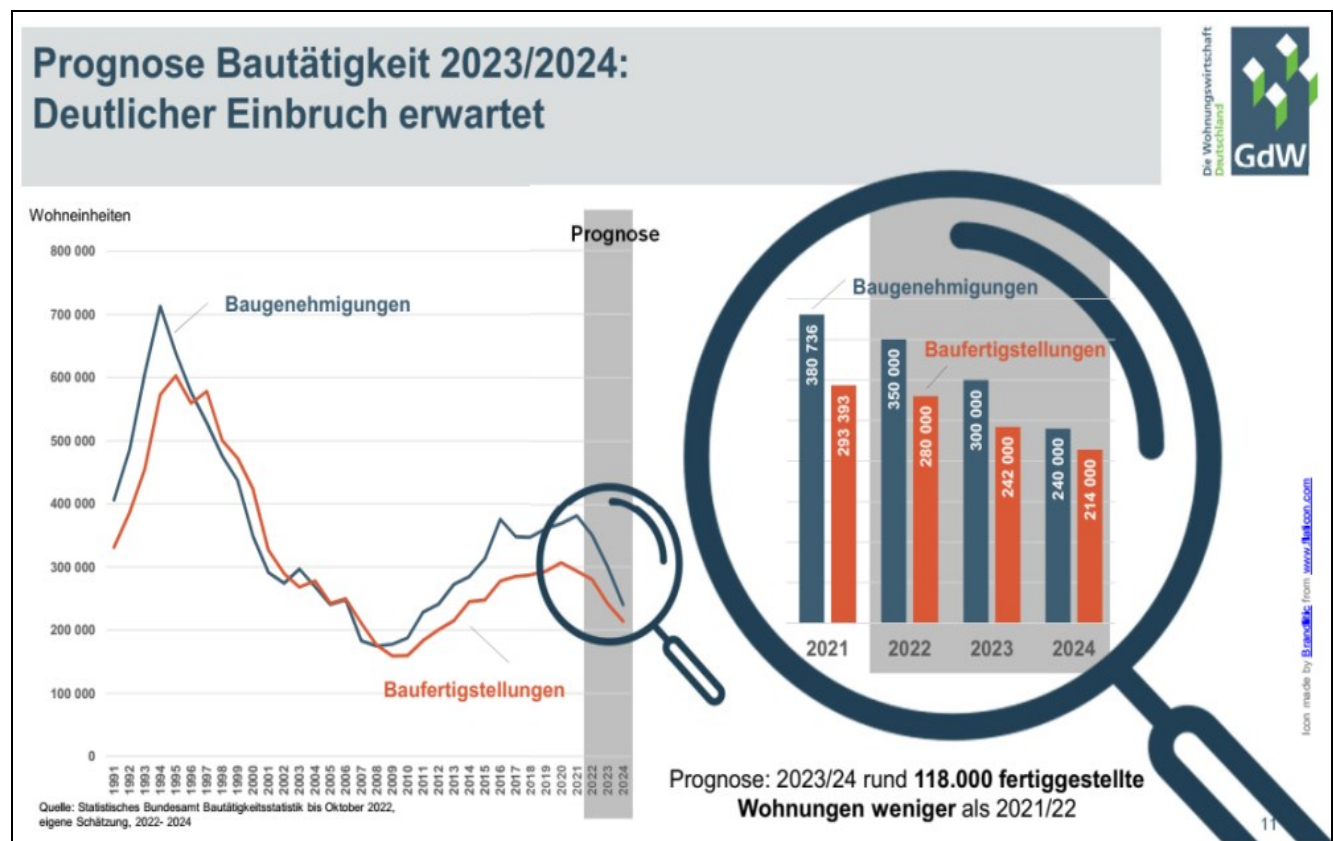
Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2022 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2022

7. Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5%) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen(+0,3%). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.



8. Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können.

Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11% sinken. 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 Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Quelle: GdW

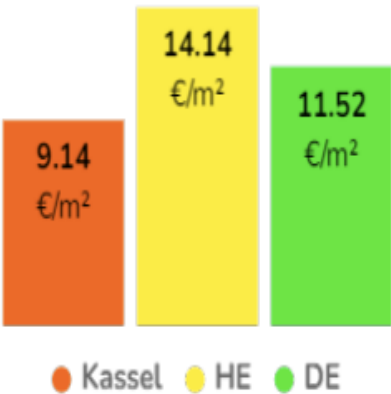


Regionale Lage / Mietpreisentwicklung

Mietpreisspiegel für Mietwohnungen 2023

m²	Kassel	HE	DE
30m²	13,17 €	20,16 €	15,42 €
60m²	8,55 €	13,78 €	10,45 €
100m²	9,43 €	12,52 €	11,29 €

Mietspiegel Kassel



Mietpreise im Vergleich 2011 - 2022

Jahr	Kassel	HE	DE
30m² Mietwohnung			
2022	10,45 €	16,51 €	13,64 €
2021	10,27 €	17,43 €	12,80 €
2020	10,01 €	14,33 €	11,41 €
2019	10,21 €	16,18 €	11,33 €
2018	9,92 €	14,21 €	11,06 €
2017	9,15 €	13,48 €	9,68 €
2016	8,88 €	14,32 €	11,59 €
2015	9,56 €	13,09 €	9,41 €
2014	8,40 €	12,08 €	8,62 €
2013	8,21 €	11,56 €	8,38 €
2012	6,93 €	10,78 €	7,91 €

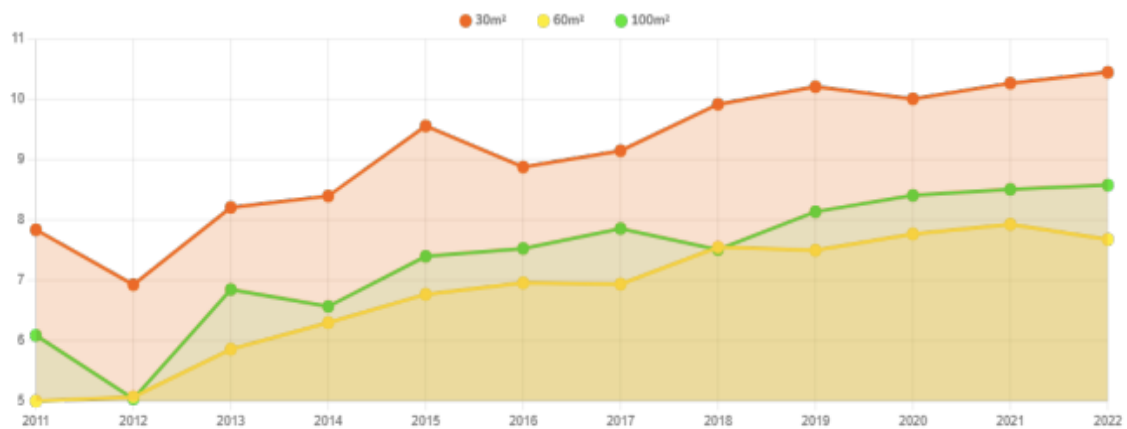
60m² Mietwohnung

2022	7,68 €	12,05 €	9,66 €
2021	7,93 €	11,47 €	8,43 €
2020	7,77 €	10,43 €	7,91 €
2019	7,50 €	10,91 €	7,83 €
2018	7,55 €	10,29 €	7,59 €
2017	6,94 €	9,91 €	7,37 €
2016	6,96 €	9,89 €	7,34 €
2015	6,77 €	9,04 €	6,56 €
2014	6,30 €	8,77 €	6,12 €
2013	5,86 €	8,23 €	5,93 €
2012	5,07 €	7,70 €	5,69 €
2011	5,00 €	7,56 €	5,56 €

100m² Mietwohnung

2022	8,58 €	11,80 €	10,52 €
2021	8,51 €	10,74 €	9,50 €
2020	8,41 €	10,19 €	9,15 €
2019	8,14 €	10,54 €	9,13 €
2018	7,51 €	10,24 €	8,88 €
2017	7,86 €	10,08 €	7,49 €
2016	7,53 €	9,85 €	8,41 €
2015	7,40 €	9,27 €	7,61 €
2014	6,57 €	8,23 €	7,02 €
2013	6,85 €	7,86 €	6,72 €
2012	5,04 €	7,33 €	6,31 €
2011	6,09 €	7,35 €	6,11 €

Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in Kassel



Mietpreise für Wohnungen in den verschiedenen Stadtteilen von Kassel

Stadtteil	€/ m²	Stadtteil	€/ m²
Bad Wilhelmshöhe	10,75 €	Bettenhausen	8,89 €
Brasselsberg	10,09 €	Fasanenhof	9,01 €
Forstfeld	6,74 €	Harleshausen	9,37 €
Jungfernkopf	11,56 €	Kirchditmold	8,96 €
Mitte	8,57 €	Niederzwehren	8,96 €
Nord-Holland	9,58 €	Oberzwehren	7,51 €
Philippinenhof-Warteberg	7,17 €	Rothenditmold	7,72 €
Südstadt	9,02 €	Süsterfeld/Helleböhn	8,14 €
Unterneustadt	10,82 €	Waldau	7,44 €
Wehlheiden	8,65 €	Wesertor	11,37 €
Wolfsanger/Hasenhecke	8,84 €		

Quelle: Wohnungsbörse.net / 06.09.2023

Weitere Aussichten – qualifizierter Mietspiegel

In Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern wird die Erstellung eines Mietspiegels verpflichtend. Städte dieser Größe, die bislang keinen Mietspiegel haben, haben bis zum 1.1.2023 Zeit, einen einfachen Mietspiegel zu erstellen; entscheidet sich eine Stadt für einen qualifizierten Mietspiegel, läuft die Übergangsfrist bis zum 1.1.2024.

In Kassel ist daher ein qualifizierter Mietspiegel in Arbeit.

Initiative in Kassel

Bereits 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 Maßnahmenvorschläge 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 betrugen in 2022 durchschnittlich 4,64 €/qm. Zusammen mit den Zuschlägen betrachtet (Wertverbesserungen, usw.) betrugen die durchschnittlichen Nutzungsgebühren 5,00 €/qm. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Die Fluktuationsquote war in 2022 mit 11,2% (27 Neuvermietungen) deutlich höher (+ 4,7%) als im Vorjahr. Im Vergleich zur Region beträgt die Quote 6%. Es zeichnet sich allerdings ab, dass die Fluktuation in 2023 weitaus geringer sein wird. Das Jahr 2022 ist als Besonderheit dahingehend zu betrachten.

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

	Plan	Ist	Ist
	2022	2022	2021
	—€	—€	—€
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	1.133.880,--	1.132.012,89	1.000.636,12
(davon aus Mieten)	(788.400,--)	(781.129,61)	(682.647,54)
Aktivierte Eigenleistungen	15.000,--	18.267,15	12.683,91
Instandhaltungsaufwendungen	250.000,--	150.732,61	180.094,24
(Aktivierung)	(150.000,--)	(136.394,13)	(69.354,62)
Zinsaufwendungen (für Hausbewirtschaftung)	0,--	550,22	644,49
Sachaufwendungen	80.000,--	123.058,54	85.311,51
Steuern vom Einkommen u. vom Ertrag	0,--	0,--	0,--
Jahres-Überschuss/-Überschuss/-Überschuss	63.700,--	45.990,96	37.921,65

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Für Instandhaltungen wurden in 2022 die im Plan veranschlagten 200.000 € deutlich unterschritten. (Plan: 250.000,- Euro ./. Ist: 150.732,61 Euro). Allerdings wurde der veranschlagte Betrag für Sachaufwendungen überschritten. (Plan: 80.000,-- € / Ist: 123.058,54 €) Gründe hierfür sind hauptsächlich Kosten für die Neuerstellung unserer Homepage, eine nicht vorhersehbare kostenintensive Reparatur des Firmenautos, Abschreibungen von Forderungen aus Klagefällen.

Wie im Plan dargestellt, haben sich aktivierungsfähige Maßnahmen ergeben. (Plan: 150.000,- Euro ./. Ist: 136.394,13 Euro) Für die Modernisierung von 4 Objekten (Holunderstraße, 2.OG links, Holunderstraße 28, EG links, Holunderstraße 13, 1.OG und den Umbau der Holunderstraße 10, EG links zum Büro) Für diese Wohnungen wurden auch Eigenleistungen in Höhe von 18.267,15 Euro aktiviert.

Die Instandhaltungsaufwendungen (excl. Leistungen des Regiebetriebes) betrugen durchschnittlich rd. 11,31 €/m² (Vorjahr 13,51 €/m²) Zusätzlich wurden 118.126,98 € (Vorjahr 69.354,62 €) für aktivierungspflichtige, bzw. aktivierungsfähige Modernisierungen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen sind auf kurzfristig in Anspruch genommenen, bzw. nicht in Anspruch genommenen (Negativzinsen) Disporahmen bei den Kreditinstituten zurückzuführen.

Die zum 01.11.2021 durchgeführte 20% ige Erhöhung der Nutzungsgebühren wirkt sich in der Rechnung für 2022 voll aus.. Für das Jahr 2022 zeigen sich die errechneten Mehreinnahmen in diesem Zusammenhang von rund 100.000,-- € / p.a. (Genau: 98.482,07 €)

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 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	1.673,1	72,83	1.656,6	74,85
Umlaufvermögen	624,3	27,17	556,6	25,15
Gesamtvermögen	2.297,4	100,00	2.213,2	100,00
Fremdmittel	472,5		424,1	
Reinvermögen	1.824,9		1.789,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	1.789,1		1.762,0	
Veränderung	+ 35,8		+ 27,1	

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	1.824,9	79,43	1.789,1	80,84
Rückstellungen	22,8	1,00	22,3	1,01
Verbindlichkeiten	449,7	19,57	401,8	18,15
Gesamtkapital	2.297,4	100,00	2.213,2	100,00

Das Anlagevermögen beträgt 72,83% der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital gedeckt. Das Anlagevermögen hat leicht zugenommen. (Zunahme zum Vorjahr um 35.827,76 €) Hauptsächlicher Grund hierfür sind Aktivierungen (136.394,13 €) und Investitionen in die Geschäftsausstattung (für Winterdienst). Die vorgenommenen Abschreibungen in Höhe von 130.475-- € stehen dagegen. Dennoch kam es zu der Zunahme. Die Eigenkapitalquote beträgt bei um 3,80% gestiegener Bilanzsumme 79,43 % (Vorjahr 80,84 %).

Eine Erhöhung hat sich wieder bei dem Umlaufvermögen ergeben. Hauptsächlich waren hier eine Erhöhung der unfertigen Leistungen (Umlage 2) und eine doch deutliche Erhöhung der liquiden Mittel verantwortlich.

Bei den Fremdmitteln hat sich eine Zunahme ergeben. Hauptsächlich ursächlich dafür ist die Erhöhung der Vorauszahlung aus der Umlage 2, der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, sowie Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit verantwortlich.

In den Rückstellungen für 2022 sind die üblichen Kosten für Prüfung, Steuerberatung und Interne Abschlusskosten verbucht.

In dem Eigenkapital ist die Bauerneuerungsrücklage mit 1.000.000,00 € = 55,00 % enthalten. Dieser Betrag entspricht einem Anteil von 43,53 % 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 ausreichend für die vorgesehene Dividende von 6,5 %. Daher kann auch für 2022 die Ausschüttung an die Mitglieder in gewohnter Höhe stattfinden. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Ausschüttung ist bereits vorab unverbindlich eine Einstellung in die freie Ergebnissrücklage in Höhe von 31.243,76 € berechnet und in der Bilanz dargestellt worden. Die liquiden Mittel stiegen um 68.085,62 €.

Es bestehen bei zwei Kreditinstituten Kreditzusagen in laufender Rechnung über jeweils 50.000,-- €. Die Zinsaufwendungen, die sich auf 550,22 € beliefen (Vorjahr: 644,49 €), 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 2022 mit einem Jahresüberschuss von 45.990,96 € ab.

Der Jahresüberschuss ergibt sich, überwiegend aus den, im Vergleich zum Vorjahr gestiegenen Erlösen aus der Hausbewirtschaftung. (Erlöse aus den Sollmieten)

Auch in 2022 wurden Aktivierungen vorgenommen, die nicht die Hausbewirtschaftungskosten belasten.

Durch die Aktivierungen wird das Anlagevermögen aufgewertet und somit steigt der Bilanzwert der Gebäude der Genossenschaft. 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.

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

Die betrieblichen Aufwendungen sind aufgrund von bereits genannten Gründen einmalig im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Der Vorstand erwartet jedoch für 2023 wieder einen Rückgang.

Körperschaftsteuer nebst Solidaritätszuschlag fallen auch für das Jahr 2022 nicht an.

Mitgliederversammlung

Unsere Mitgliederversammlung hat am 22. Juni 2022 stattgefunden.

Die nach Gesetz und Satzung notwendigen Beschlüsse wurden gefasst.

Bei den Wahlen zum Aufsichtsrat wurde Herr Wolfgang Merkel (Aufsichtsratsvorsitzender) und Herr Michael Nörthemann wiedergewählt.

In diesem Jahr scheiden Herr Ottmar Dittrich (stellv. Aufsichtsratsvorsitzender) und Herr Udo Rölert aus dem Aufsichtsrat aus.

Herr Udo Rölert steht auf eigenen Wunsch allerdings zur Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung. Wir bedauern diese Entscheidung sehr.

***Herr Rölert wurde am 28. Juni 2018 in den Aufsichtsrat der WBG 1946 gewählt.
Für die Tätigkeit in unserer Genossenschaft möchten wir an dieser Stelle Herrn Rölert danken.
Er hat sich mit seinem stetigen Einsatz und den Leistungen stets zum Wohle der Genossenschaft eingesetzt und damit das Vertrauen aller Mitglieder erworben.***

Für Herrn Rölert muss ein neues Mitglied für den Aufsichtsrat gewählt werden.

Für Herrn Dittrich ist die Wiederwahl 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 2033 aus. Für die Wolfhager Str.222/224 ist die Laufzeit 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.

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 01.11.2021 durchgeführten Erhöhung der Nutzungsgebühren, bei ansteigenden Zinsen, sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2022 mit Mieterträgen von 804.560,--€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 250.000,--€.

Wir haben unser Ergebnis im Wirtschaftsplan für das Jahr 2023 sehr vorsichtig mit einem Fehlbetrag von 24.200,-- Euro geplant.

Auch Im Jahre 2022 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. (136.394,13 Euro) Für die Modernisierung von 4 Objekten (Holunderstraße, 2.OG links, Holunderstraße 28, EG links, Holunderstraße 13, 1.OG und den Umbau der Holunderstraße 10, EG links zum Büro) Für diese Wohnungen wurden auch Eigenleistungen in Höhe von 18.267,15 Euro aktiviert.

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

Für die Dichtigkeitsprüfungen und Sanierung der Abwasserkanäle haben wir ein Budget im Wirtschaftsplan in Höhe von 60.000,-- € vorgesehen.

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

„nichts ist so konstant wie die Veränderung.“

Diese Lebensweisheit steht nicht nur für die politische Entwicklung im vergangenen, durch den Krieg in der Ukraine und seine Auswirkungen geprägten Jahr.

Sie steht auch für die Veränderungen am Wohnungsmarkt, der nach Jahren des Wachstums bei Nachfrage und Produktion vor großen Veränderungen steht.

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 Besteuerung.

Hinzu kommt die inzwischen sehr hohe Inflation als Preistreiber für Dienstleistungen und Materialien.

In Kombination mit einem signifikanten 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.

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

Inwieweit diese Herausforderungen aus eigener Kraft zu bewältigen sein werden, mag jetzt noch niemand sagen können.

Nachfolgend in Stichworten eine Zusammenfassung der absehbaren Risiken:

Gebäudeenergiegesetz

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes ist das Gesetz noch nicht vom Bundestag verabschiedet worden. In der vorliegenden Fassung ist eine grundlegende Neuausrichtung hinsichtlich Austausch, Heizungsart, Brennstoffe, usw. von Heizungsanlagen festgeschrieben.

Eine leichte Abmilderung hat sich bezüglich des nun doch nicht gänzlichen Verbots für den Einbau neuer Gasheizungen ab 2024 ergeben.

Das Risiko und die Konsequenzen gilt es zu bewerten, wenn das Gesetz vom Bundestag verabschiedet wurde und der Bundesrat ebenfalls zugestimmt hat.

Schon jetzt ist allerdings 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.

Vorsichtig kann nach den ersten Ergebnissen 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

Dadurch kann der bestehende Kabelanschluss für Fernsehen und Internet nicht mehr durch uns betrieben werden. (ab 01.07.2024)

Mieter/innen müssten sich selbst um die Versorgung kümmern und Einzelverträge abschließen. Hier werden wir uns jedoch um eine Möglichkeit bemühen, so dass wir Ihnen eine Fernsehversorgung in anderer Vertragsform anbieten werden.

Wir stehen weiterhin in Verhandlungen mit den Kabelnetzbetreibern. Vorsichtig können wir auch hier sagen, dass sich eine sehr erfreuliche Lösung zu Gunsten aller Mitglieder ergeben könnte.

Baukosten und Materialkostensteigerung

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

EU-Richtlinie / Gebäudesanierung

Das EU-Parlament hat für strengere Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden gestimmt. Konkret sollen Wohngebäude bis 2030 Mindestanforderungen erfüllen, die bis 2033 verschärft werden. Die Energieeffizienz soll auf einer Skala von „A“ bis „G“ angegeben werden.

In diesem Zusammenhang ist es nicht klar, ob es sogar zu sogenannten „Zwangssanierungen“ kommen könnte.

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.

Um uns an die Gegebenheiten anzupassen und den gestiegenen Dienstleistungspreisen entgegenzuwirken, haben wir einen wichtigen Schritt unternommen:

Mit der Einstellung des Handwerksmeisters Herrn Ulrich Bertram ab dem 01.07.2022 gelten wir nun selbst als eingetragener Handwerksbetrieb für die Gewerke Heizung - Gas und Wasser.

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

Aufgrund immer weiter gewachsenen bürokratischen Ansprüchen verstärkt die kaufmännische Angestellte Frau Adriana Seidl ab 01.07.2022 in Vollzeit das Büroteam.

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 für EDV / Technik des Verbandes der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft

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

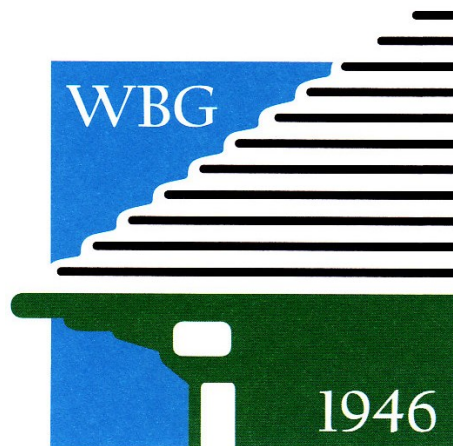
Diese Mitgliedschaften und Arbeitsgruppen dienen dem Wohle unserer Genossenschaft, da hier Interessen gebündelt werden. Dadurch werden Risiken minimiert und Chancen durch den gemeinsamen Auftritt, in Bereichen wo die Bündelung erforderlich ist, gestärkt.

Die Genossenschaft wird auch in 2023 über eine ausreichende Liquidität verfügen. Bei gleichen Rahmenbedingungen sind keine Risiken erkennbar, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage mittel- bis langfristig negativ beeinflussen könnten.

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

Bilanz
zum
31. Dezember 2022

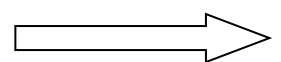
Wohnungsbaugenossenschaft 1946
Kassel eG



Bilanz zum 31.Dezember 2022						
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	1,00	
<u>II. Sachanlagen</u>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten			1.619.533,79		1.613.614,66	
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung			53.503,45	1.673.037,24	42.926,93	
<u>III. Finanzanlagen</u>						
1. Andere Finanzanlagen				52,00	52,00	
<u>B. Umlaufvermögen</u>						
<u>I. Andere Vorräte</u>						
1. Unfertige Leistungen				356.732,68	349.863,18	
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>						
1. Forderungen aus Vermietung			5.376,22		14.039,20	
2. Sonstige Vermögensgegenstände			2.976,32	8.352,54	1.560,56	
<u>III. Flüssige Mittel</u>						
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten				259.223,22	191.137,60	
Bilanzsumme				2.297.397,68	2.213.195,13	

Passiva						
			Geschäftsjahr			Vorjahr
			€	€	€	€
<u>A. Eigenkapital</u>						
<u>I. Geschäftsguthaben</u>						
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder				9.440,00		7.360,00
2. der verbleibenden Mitglieder				229.280,00		226.880,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen				0,00	238.720,00	0,00
Rückständige fällige Mindest- zahlungen (Vorjahr: 0,00 €)			0,00			
<u>II. Ergebn isrücklagen</u>						
1. Gesetzliche Rücklage				257.200,00		257.200,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt / entnommen (Vorjahr: 0,00 € / 0,00 €)			0,00			
2. Bauerneuerungsrücklage				1.000.000,00		1.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss eingestellt / entnommen (Vorjahr: 0,00 € / 0,00 €)			0,00			
3. Andere Ergebn isrücklagen				314.261,14	1.571.461,14	283.017,38
davon für das Geschäftsjahr eingestellt: (Vorjahr eingestellt: 23.278,45 €)			31.243,76			
<u>III. Bilanzgewinn</u>					14.747,20	14.643,20
Eigenkapital insgesamt						
<u>B. Rückstellungen</u>						
1. Steuerrückstellungen					0,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen					22.800,00	22.300,00
<u>C. Verbindlichkeiten</u>						
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten					0,00	0,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern					0,00	0,00
3. Erhaltene Anzahlungen					357.760,06	326.757,90
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung					13.738,90	11.908,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					27.910,66	17.656,67
6. Sonstige Verbindlichkeiten					50.259,72	45.471,88
davon aus Steuern (Vorjahr: 5.728,06 €)			6.464,11			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (Vorjahr: 2.140,92 €)			4.600,55			
Bilanzsumme					2.297.397,68	2.213.195,13

Gewinn- und Verlustrechnung						
für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022						
				Geschäftsjahr		Vorjahr
				€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung					1.132.012,89	1.000.636,12
2. Erhöhung / Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen					6.869,50	32.599,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen					18.267,15	12.683,91
4. Sonstige betriebliche Erträge					8.546,76	3.925,29
					1.165.696,30	1.049.844,49
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen						
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung					494.673,24	515.108,85
Rohergebnis					671.023,06	534.735,64
6. Personalaufwand						
a) Löhne und Gehälter			266.529,22			206.491,57
b) soziale Abgaben			61.817,52		328.346,74	49.983,28
7. Abschreibung auf Sachanlagen					143.463,78	124.617,40
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen					123.058,54	85.311,51
					76.154,00	68.331,88
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen					0,26	1,04
10. Sonstige Zinserträge					0,00	0,00
					76.154,26	68.332,92
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen					550,22	644,49
12. Steuern und Einkommen					0,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern					75.604,04	67.688,43
14. Sonstige Steuern					29.613,08	29.766,78
15. Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag					45.990,96	37.921,65
16. Entnahme aus der Ergebnismrücklage					0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklage					31.243,76	23.278,45
17. Bilanzgewinn					14.747,20	14.643,20



Anhang

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 2022 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 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 Verlustvträge 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 ausgewiesen. |
|--------------------------------------|---|

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 2022 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 2022 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 31.12.2022 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 2022

Entwicklung des Anlagevermögens

	Entwicklung der Anschaffungs-/Herstellungskosten						Entwicklung der Abschreibungen				Buchwert 31.12.2022 EUR	Buchwert 31.12.2021 (Vorjahr) EUR
	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>	3.042,60	0,00	3.042,60	0,00	0,00	0,00	3.041,60	0,00	3.041,60	0,00	0,00	1,00
<u>Sachanlagen</u>												
1. Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.633.510,28	136.394,13	0,00	0,00	0,00	4.769.904,41	3.019.895,62	130.475,00	0,00	3.150.370,62	1.619.533,79	1.613.614,66
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.486,39	20.648,73	0,00	0,00	0,00	131.135,12	67.559,46	10.072,21	0,00	77.631,67	53.503,45	42.926,93
<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	4.747.091,27	157.042,86	3.042,60	0,00	0,00	4.901.091,53	3.090.496,68	140.547,21	3.041,60	3.228.002,29	1.673.089,24	1.656.594,59

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 (2021) mehr als 1 Jahr €
	2022	2022	2022	
	€	unter 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	
Forderung aus Vermietung	5.376,22	5.376,22	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	2.976,32	2.976,32	-	-
Gesamtbetrag	8.352,54	8.352,54	-	-

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 €) und Prüfungskosten des Verbandes (17.500,00 €) 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	357.760,06 €	357.760,06 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>326.757,90 €</i>	<i>326.757,90 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.738,90 €	13.738,90 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>11.908,10 €</i>	<i>11.908,10 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	27.910,66 €	27.910,66 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>17.656,67 €</i>	<i>17.656,67 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
Sonst. Verbindlichkeiten	50.259,72 €	50.259,72 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>45.471,88 €</i>	<i>45.471,88 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>
Gesamtbetrag	449.669,34 €	449.669,34 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<i>Vorjahr</i>	<i>401.794,55 €</i>	<i>401.794,55 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>	<i>0,00 €</i>

Die Position „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ setzt sich, in 2022 aus Verbindlichkeiten aus Mieten, Gebühren und Umlagen in Höhe von 13.738,90 € zusammen.

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung beinhaltet in 2022 ein Erlöse aus der Vermietung der Gästewohnung in Höhe von 990,-- Euro.

Da die Energiepreispauschale eine Zuwendung der öffentlichen Hand darstellte und einen einmaligen Charakter gehabt hat, ist die Buchung unter „andere ordentliche Erträge erfolgt“.

Die korrespondierende Buchung zur Auszahlung ist im Personalaufwand in den Lohnkonten gebucht und ausgewiesen.

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 2022 betrugen die Kosten 27.692,28 Euro. (In 2021: 27.692,28 € Bis 2014 hat die jährliche Steigerung 1,5 % betragen. Ab 01.01.2015 hat der Vorstand mit Unitymedia einen neuen Kooperationsvertrag geschlossen, bei dem die Preise ab 01.01.2015 bis 31.12.2023 festgeschrieben sind. In dieser Zeit findet keine Erhöhung statt.

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 2022 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 in diesem Jahr einmalig und ausnahmsweise die Satzungsmäßigen und Genossenschaftsrechtlichen Fristen für die Bilanzerstellung und die Fristen zur Durchführung der Mitgliederversammlung 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
Rölert, Udo		Obersekretär a.D.
Hergesell, Kai		Lokführer

Mitgliederbewegung

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	317 Mitglieder mit	1.418 Anteilen
Zugang	19 Mitglieder mit	76 Anteilen
Zugang weitere Anteile		6 Anteile
Abgang Teilübertragung		4 Anteile
Abgang	<u>16 Mitglieder mit</u>	<u>63 Anteilen</u>
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	<u>320 Mitglieder mit</u>	<u>1.433 Anteilen</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich in 2022 um 2.400,-- € und beträgt damit 229.280,-- Euro. Die Anzahl der Mitglieder erhöhte sich um 3.
Die Geschäftsanteile erhöhten sich um 3.

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 14.747,20 Euro, für die Ausschüttung einer Dividende von 6,5 Prozent, die am 10. Oktober 2023 ausgezahlt werden soll, zu verwenden und die aus dem Jahresüberschuss verbliebenen 31.243,76 Euro in die freie Rücklage einzustellen.

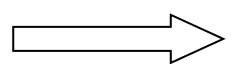
Kassel, 06. September 2023

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 2022 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 2022 fanden insgesamt sechs Aufsichtsratssitzungen statt, davon vier gemeinsam mit dem Vorstand.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 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 2023 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.

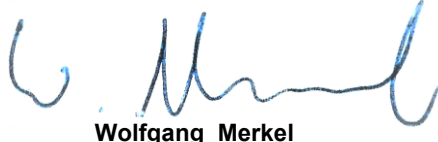
Alle Aufsichtsratsmitglieder haben sich eingehend mit dem Prüfungsbericht 2021 des "Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V." befasst. Nach dem Ergebnis des Prüfungsberichtes und den Feststellungen des Aufsichtsrates hat die Geschäftsführung ihre Geschäfte mit der erforderlichen Sachkenntnis, 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 31.12.2022 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, 26. September 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Wolfgang Merkel

Das Team der Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG

Die Geschäftsleitung



Matthias Quaß / Vorstandsvorsitzender



Dr. Michael Raschbichler / Vorstand

Unser Team



Peggy Seidl / Vorstandsassistentin



Adriana Seidl / kaufm. Angestellte

Unser Handwerker-Team



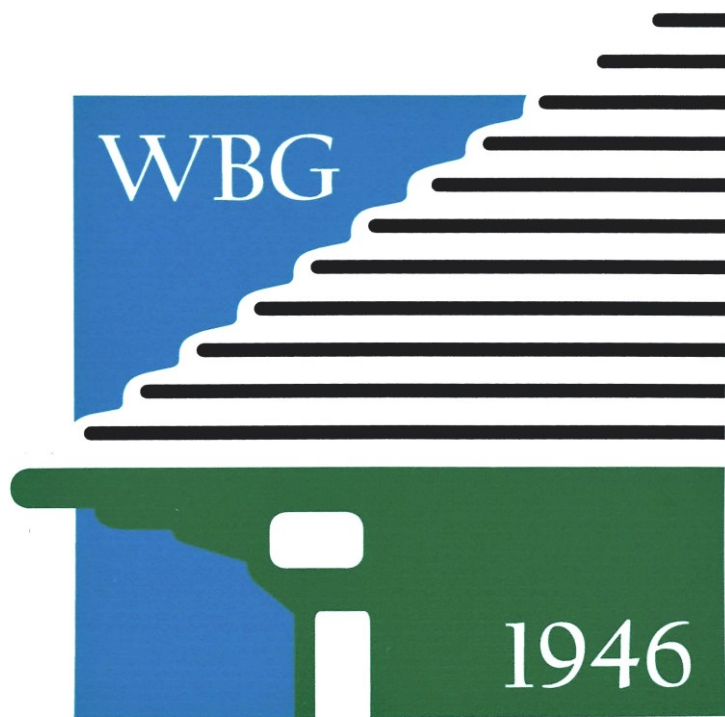
Horst Windirsch / Servicemitarbeiter



Rüdiger Rehm / Servicemitarbeiter



Ulrich Bertram / Betriebsleiter
Heizungs- und Lüftungsbaumeister



Wohnungsbaugenossenschaft
1946 Kassel eG
www.wbg-kassel.de