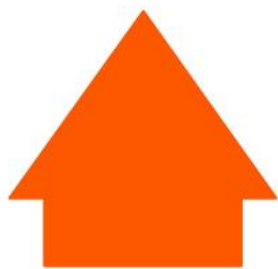


**Geschäftsbericht
des Vorstands
zum 31.12.2025**



**ERBBAU-
GENOSSENSCHAFT
KASSEL**

Inhalt

1.	Grundlagen des Unternehmens	3
2.	Geschäftsverlauf	3
3.	Verwaltungsaufwand	5
4.	Tätigkeit der Verwaltungsorgane.....	5
5.	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	6
5.1.	Vermögenslage	6
5.2.	Finanzlage	6
5.3.	Ertragslage	7
6.	Prognose – Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung	7
7.	Dank	10

Kennzahlen

Wohnungsgenossenschaft

Erbbau-Genossenschaft Kassel eG

Amtsgericht Kassel GnR 323

Gründung 21. März 1919

Mitglieder	363
Gebäudebestand	113
Wohneinheiten	229 (Fasanenhof: 46, Riedwiesen: 183) davon 1 Gästewohnung, 4 gewerbliche Einheiten
sowie	1 Grundstück mit Erbbaurechten Dritter, 6 unbebaute Grundstücke (teilweise Gartenland)
Garagen	70
Kfz-Stellplätze	33
Bilanzsumme	6.001 T€
Anlagevermögen	5.383 T€
Eigenkapital	4.692 T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	1.235 T€
Jahresüberschuss	134 T€
Instandhaltung und Modernisierung	996 T€

1. Grundlagen des Unternehmens

Im Jahr 1919 wurde die Erbbau-Genossenschaft als Wohnungsgenossenschaft mit dem Ziel gegründet, günstigen Wohnraum zu vermieten.

Die bis heute immer noch nebenberufliche und zum Teil ehrenamtliche Tätigkeit der Führungs- und Kontrollgremien sowie die Leistungen der Mitarbeiter unserer Genossenschaft tragen wesentlich dazu bei, dass die Erbbau-Genossenschaft ihre gute wirtschaftliche Position aufrechterhalten kann und ihrer satzungsgemäßen Aufgabe gerecht wird.

Auch zukünftig werden wir Häuser und Wohnungen zu fairen und sozial verträglichen Mietpreisen anbieten.

Die Nachfrage nach Wohnraum in unseren Siedlungen am Fasanenhof und in Kirchditmold ist weiterhin ungebremst und die Bewerberliste ist sehr lang.

Da sich unsere Häuser und Wohnungen im eigenen Bestand befinden, ist die Ausführung von regelmäßigen Modernisierungsmaßnahmen Grundvoraussetzung für die Neuvermietung der Objekte. Im Jahr 2025 haben wir ca. 996 T€ in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Bestandes investiert.

Nicht nur die Erbbau-Genossenschaft, sondern auch unsere Nutzer und Mitglieder profitieren von Wirtschaftlichkeit, Substanzerhalt und Wertsteigerung der Objekte. Grundlage für die Mietpreisberechnung ist im Wesentlichen die Ausstattung sowie der energetische Zustand der Häuser und Wohnungen (Heizung, Dämmung der Hüllflächen). Mietanpassungen werden in der Regel bei Neuvermietung vorgenommen. Die Berechnung erfolgt über die Eingabe von Gebäude- und Wohnungsmerkmalen in einer Matrix.

2. Geschäftsverlauf

Im Jahr 2025 ist die Anzahl der Wohnungswechsel von 14 im Vorjahr auf 3 gesunken. Gründe für die Wechsel waren:

- 3 Umzüge in andere Wohnung des freien Marktes

Insgesamt investierte die Genossenschaft im Jahr 2025 ca. 485 T€ (Vorjahr 672 T€) für die Instandsetzung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Die Aufwendungen dafür betrugen damit, bezogen auf die Wohnfläche, durchschnittlich rund 23,66 € / m² (Vorjahr 31,08 € / m²).

Des Weiteren wurden ca. 485 T€ (Vorjahr 439 T€) für aktivierungsfähige Modernisierungen aufgewendet.

Schwerpunkte der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen waren:

- Dach- und Fassadensanierung eines Vierfamilienhauses (Am Hange 25)
- Abgeschlossene Modernisierung und Instandsetzung von 3 Wohnungen
- Modernisierung und Instandsetzung von sechs weiteren Wohnungen wurde begonnen und wird im Jahr 2026 abgeschlossen
- Hohlwanddämmung bei 16 Objekten
- Kanalsanierung bei 21 Objekten
- Fenstererneuerungen
- Heizungserneuerungen
- Balkonsanierung

Im Geschäftsjahr 2025 wurden modernisierungsbedingte Mieterhöhungen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietung vorgenommen (bei Häusern max. 6,35 € / m² und bei Wohnungen max. 6,00 € / m²).

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

	<u>Plan 2025</u>	<u>Ist 2025</u>	<u>Ist 2024</u>
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	1.272	1.235	1.129
Instandhaltungsaufwendungen	666	511	672
Jahresüberschuss		134	
Jahresfehlbetrag	44		262

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Dass die Instandhaltungskosten unter Plan lagen, ist unter anderem darauf zurückzuführen, dass mehrere Baumaßnahmen, die ursprünglich als Instandhaltung vorgesehen waren, im Jahr 2025 als Modernisierungen aktiviert wurden.

Der in den letzten Jahren vorgenommene Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand wird nach dem bekannten Standard fortgesetzt. Ein besonderer Schwerpunkt dabei ist die energetische Sanierung. Daher ist die gute Vermietbarkeit unserer Wohnungen und Häuser weiterhin gewährleistet.

Insgesamt wird die Entwicklung unseres Unternehmens positiv beurteilt.

Die Anzahl der Mitglieder ist von 363 auf 371 angestiegen. Im Berichtsjahr wurden 13 neue Mitglieder aufgenommen, 5 Mitglieder sind ausgeschieden. Die Anzahl der Genossenschaftsanteile der Mitglieder hat sich um 20 Anteile und das Geschäftsguthaben um 5.200 € erhöht.

3. Verwaltungsaufwand

Die Personalkosten stiegen im Berichtsjahr um 42 T€, unter anderem aufgrund tariflicher Anpassungen, einer kurzzeitigen Doppelbesetzung und der Einstellung eines Hausmeisters/Technikers in Teilzeit ab Januar.

Der Verwaltungsaufwand (sonstige betriebliche Aufwendungen) ist gegenüber dem Vorjahr um 51 T€ auf 60 T€ gesunken. Das lag daran, dass im Vorjahr Kosten von 58 T€ für das Quartierskonzept entstanden waren. Die im Jahr 2024 und weiter im Jahr 2025 entstandenen Kosten für das Quartierskonzept wurden von der KfW und der WI-Bank mit insgesamt 85 T€ (90%) gefördert. Die Zahlung ist im Jahr 2025 eingegangen.

4. Tätigkeit der Verwaltungsorgane

Der Vorstand hat im Berichtsjahr in 32 Sitzungen über anstehende Sachverhalte beraten und hierzu Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat 6 Sitzungen, Vorstand und Aufsichtsrat haben 5 gemeinsame Sitzungen abgehalten.

Die Organe der Genossenschaft haben alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und hierzu, soweit erforderlich, Beschlüsse gefasst. Die Zusammenarbeit war von Vertrauen, Offenheit und Transparenz geprägt.

5. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

5.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2024 und 2025 wie folgt dar:

<u>Vermögensstruktur</u>	<u>31.12.2025</u>		<u>31.12.2024</u>	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	5.383,1	89,70	5.214,7	88,43
Umlaufvermögen	617,9	10,30	682,0	11,57
Gesamtvermögen	6.001,0	100,00	5896,7	100,00
Fremdmittel	1.308,7		1.330,2	
Reinvermögen	4.692,3		4.566,5	
Reinvermögen am Jahresbeginn	4.566,5		4.839,0	
Vermögensminderung	0,0		272,5	
Vermögenszuwachs	125,8		0,0	

Gemessen am Gesamtvermögen liegt die Höhe des Anlagevermögens bei 89,70 % (im Vorjahr 88,43 %).

<u>Kapitalstruktur</u>	<u>31.12.2025</u>		<u>31.12.2024</u>	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	4.692,3	78,19	4.566,5	77,44
Rückstellungen	46,5	0,78	52,1	0,88
Verbindlichkeiten	1.262,2	21,03	1.278,1	21,68
Gesamtkapital	6.001,0	100,00	5896,7	100,00

Nach Abzug der Fremdmittel von 1.308,70 T€ vom Gesamtvermögen in Höhe von 6.001,0 T€ verbleibt ein Reinvermögen von 4.692,3 T€. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresbeginn um 125,8 T€ erhöht.

5.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsjahr nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggfs. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	T€	T€
Jahresüberschuss	133,9	
Jahresfehlbetrag		262,40
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	320,0	318,5
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-5,6	8,1
Jahres-Cashflow	448,32	64,2

Die liquiden Mittel der Genossenschaft sind um 121,7 T€ gesunken.

5.3. Ertragslage

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2025 auf 4.692,3 T€ (Vorjahr 4.566,5 T€) und stellt damit einen Anteil von rund 78,19 % (Vorjahr 77,44 %) des Gesamtkapitals dar.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2025 mit einem Jahresüberschuss von 133,9 T€ (gegenüber 262,4 T€ Jahresfehlbetrag im Vorjahr) ab. Der Jahresüberschuss resultiert überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Zinseinnahmen unserer Bankkonten belaufen sich auf 22 T€ und haben sich gegenüber dem Vorjahr durch die Prämienzahlung eines Bausparvertrags um ca. 20 T€ erhöht.

Erlösschmälerungen in Höhe von 57,3 T€ entstanden durch Mieterwechsel bzw. Leerstände, die für die Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten notwendig waren.

6. Prognose – Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagement erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Die Risikobeurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage fällt im Vergleich zum Vorjahr unverändert aus. Für die Zukunft erwarten wir weiterhin eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten.

Insgesamt sind für die Genossenschaft in absehbarer Zeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten. Die Genossenschaft war stets und auch in jüngster Zeit jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Bei unseren Baumaßnahmen arbeiten wir seit Jahren mit Fachfirmen aus unserer Stadt und der Region zusammen. Ein oftmals schneller Einsatz, gerade in Notfallsituationen, ist damit gewährleistet. Die Genossenschaft leistet somit einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und zur Sicherung hiesiger Arbeitsplätze.

Die allgemein schlechte wirtschaftliche Lage machten sich – wie auch in den Vorjahren – im Berichtsjahr 2025 bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in unserer Genossenschaft bemerkbar. Behördliche Planungs- und Genehmigungsverfahren gestalten sich weiterhin langwierig, Handwerksfirmen klagen über Fachkräftemangel, Lieferschwierigkeiten von Materialien sowie Preiserhöhungen. So ist auch im Jahr 2026 und darüber hinaus mit Kostensteigerungen im Bereich der durchzuführenden Baumaßnahmen zu rechnen, die noch deutlich über der allgemeinen Inflationsrate liegen.

Gemäß dem für das Geschäftsjahr 2026 aufgestellten Wirtschaftsplan ist in diesem Jahr mit einem Jahresfehlbetrag von voraussichtlich 24 T€ zu rechnen. Für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung wird im Wirtschaftsplan für 2026 mit Ausgaben in Höhe von ca. 1.065 T€ gerechnet.

Die auch im Jahr 2026 und den Folgejahren zu erwartenden Kostensteigerungen haben in den wesentlichen folgenden Ursachen:

- Nutzerwechsel waren in den vergangenen Jahren häufiger zu verzeichnen als früher. Diese verursachen einen hohen Sanierungsaufwand, denn viele Wohnungen und Häuser sind aufwändig in einen technisch und baulich angemessenen Zustand zu versetzen.
- Die schon beschriebenen Verzögerungen und Preissteigerungen durch die wirtschaftliche Lage
- Der nach wie vor hohe Bedarf an grundhaften Sanierungen (z.B. Kanalisation, Balkone usw.)
- Die zu erwartenden erheblichen Investitionen in Gebäudedämmung, Umstellung der Heizungen auf erneuerbare Energien

Aus diesem Grund wurde Ende 2024 eine **allgemeine Mieterhöhung** durchgeführt. Die Mieten in der Erbbau-Genossenschaft wurden zuletzt im Jahr 2021 erhöht, nachdem sie davor 12 lange Jahre nicht verändert worden waren. Aufgrund der Tatsache, dass das Nutzungsentgelt innerhalb der Genossenschaft – aus Gründen, die in der Vergangenheit liegen – vor der Mieterhöhung zwischen 2,11 € und 5,80 € je Quadratmeter Wohnfläche (mit Ausnahme des Neubaus für seniorengerechtes Wohnen) extrem variierte, wurde so verfahren, dass die niedrigsten Mieten entsprechend der gesetzlichen Grenze um 20% erhöht wurden, während die höchsten Mieten um einen deutlich niedrigeren Prozentsatz angehoben wurden. Durchschnittlich stiegen die Mieten um weniger als 10%. Damit liegen wir auch nach der Erhöhung weit unter dem Mietpreisniveau der Stadt Kassel. Da sich die Preisentwicklung insbesondere im Bausektor jedoch sehr deutlich von der Mietpreisentwicklung in unserer Genossenschaft abgekoppelt hat, werden wir nach Ablauf der gesetzlichen Frist von drei Jahren die Mieten im Jahr 2027 erneut erhöhen müssen.

Der Vorstand hatte es sich bereits vor einigen Jahren zum Ziel gesetzt, **energetische Sanierungen des Gebäudebestands** künftig mit einem ganzheitlichen Planungsansatz zu verfolgen. Dies beinhaltet die Verwendung ökologisch vertretbarer Baustoffe sowie die Betrachtung der gesamten Gebäudehülle in Hinblick auf Energieeinsparung und Erfüllung des denkmalpflegerischen Anspruchs an die äußere Gestalt der Häuser.

Mit Unterstützung der Stadt Kassel und Förderung durch die KfW und das Land Hessen hatte die Erbbau-Genossenschaft im Frühjahr 2023 ein sogenanntes **Integriertes Energetisches Quartierskonzept** in Auftrag zu geben, das von der Agenturen KEEA und NH-Projektstadt aus Kassel betreut wurde. Mit Abschluss der Arbeit an diesem Projekt Ende 2024 ist ein Maßnahmen- und Handlungsplan entstanden, der von einem zukünftigen Quartiersmanagement umgesetzt werden sollte. Leider ist die KfW als wesentlicher Zuwendungsgeber just zu diesem Zeitpunkt aus der Förderung ausgestiegen, so dass wir die energetische Sanierung zunächst nur mit den eigenen Ressourcen weiter gestalten konnten.

Im Frühjahr 2026 wurde das Förderprogramm wieder aufgenommen; die Genossenschaft hat sich sogleich erneut beworben und bereits eine Förderzusage erhalten, so dass wir mit einer Aufnahme des **Quartiersmanagements** noch im Jahr 2026 rechnen und somit die Möglichkeit haben, die energetische Sanierung mit erheblich größeren fachlichen und personellen Ressourcen voranzutreiben.

Bereits vor Abschluss von Untersuchungen im Rahmen des Quartierskonzepts, die auf die Optimierung der Hüllfächendämmung abzielen, wurde damit begonnen, den Gebäudebestand sukzessive mit einer Hohlwanddämmung zu ertüchtigen. Im Jahr 2023 wurden bereits 11 Objekte auf diese Weise saniert, im Jahr 2024 waren es 43 und im Jahr 2025 18 Objekte. Als weitere **niedrigintensive Dämmmaßnahmen** folgen nunmehr die Ertüchtigung von obersten Geschossdecken und Kellerdecken.

Im Jahr 2024 wurde damit begonnen, wieder **planmäßige Dachsanierungen** durchzuführen, nachdem die letzten Dächer in der Genossenschaft im Jahr 2005 neu gedeckt worden waren. Dabei spielt nun eine Verbesserung der Dämmung im Rahmen des denkmalrechtlich Möglichen eine große Rolle. 2024 wurde die Bedachung eines Doppelhauses saniert, 2025 stand eine besonders große Doppelhaushälfte mit vier Wohnungen auf dem Programm. Im Jahr 2026 wird erneut ein Doppelhaus saniert. In den Folgejahren wird diese Maßnahme fortgesetzt.

Für die energetische Sanierung werden verstärkt auch **investive Fördermittel** eingesetzt – bisher aus dem Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG-EM)“ des BAFA, von der Stadt Kassel (Amt für Denkmalschutz) sowie seit 2025 aus der neuen Heizungsförderung der KfW. Im Jahr 2024 erhielten wir Fördermittel in Höhe von 32 T€ und im Jahr 2025 68 T€ (ohne die Zuwendung in Höhe von ca. 85 T€ für das oben angesprochene Quartierskonzept). Wir werden auch in Zukunft mit der Einwerbung von Fördermittel fortfahren.

Das kommunale Wasser- und Abwasserunternehmen KasselWasser führte vor einigen Jahren Untersuchungen an den Abwasser- und Regenwassergrundleitungen in der Riedwiesensiedlung durch. Entsprechend den Zustandsberichten sind **Sanierungsmaßnahmen der Abwasserkanäle** in Höhe von bis zu 1.000 T€ durch die Genossenschaft zu tragen. Im Jahr 2024 wurde mit der Umsetzung begonnen; es wurden Sanierungsarbeiten an den Entwässerungsleitungen von 17 und im Jahr 2025 von 16 Objekten durchgeführt. Im Jahr 2026 stehen weitere 19 Objekte auf dem Programm. In den Folgejahren wird die Kanalsanierung fortgesetzt. Mit einem Abschluss der Maßnahme ist im Jahr 2030 zu rechnen.

Dank

Die Jahre 2023 und 2024 waren in der Geschäftsstelle durch turbulente und alle Beteiligten belastende Personalwechsel, Umstellungs- und Einarbeitungsphasen geprägt.

Mit dem Team, das sich nun in 2025 neu zusammengefunden hat, hoffen wir die Herausforderungen der Zukunft gut meistern zu können.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ob im Büro oder in unseren Häusern und Gärten, danken wir in diesen besonderen Zeiten einmal mehr für die geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement sehr herzlich.

Ebenso danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung.

Kassel, den 25.06.2026

Der Vorstand

Judith Boczkowski Kristina Momberg Andreas Sandmann Marcus Wilhelm