

Bauen. Wohnen. Wirken.

Geschäftsbericht 2025

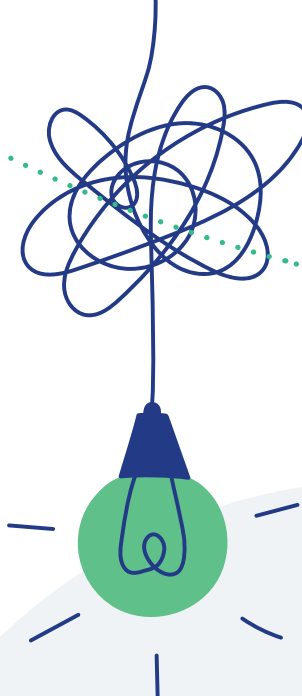
 WOHNEN SERVICE PLUS PROJEKTE

Geschäftsbericht 2025 der Gemeinnützigen
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH



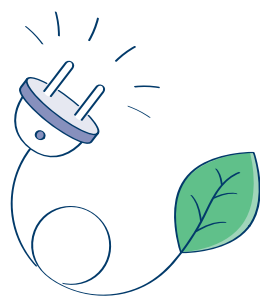
Kassel

ZAHLEN, DIE FÜR SICH SPRECHEN



24.07.1918

ist unser GWG-Gründungsdatum



49%

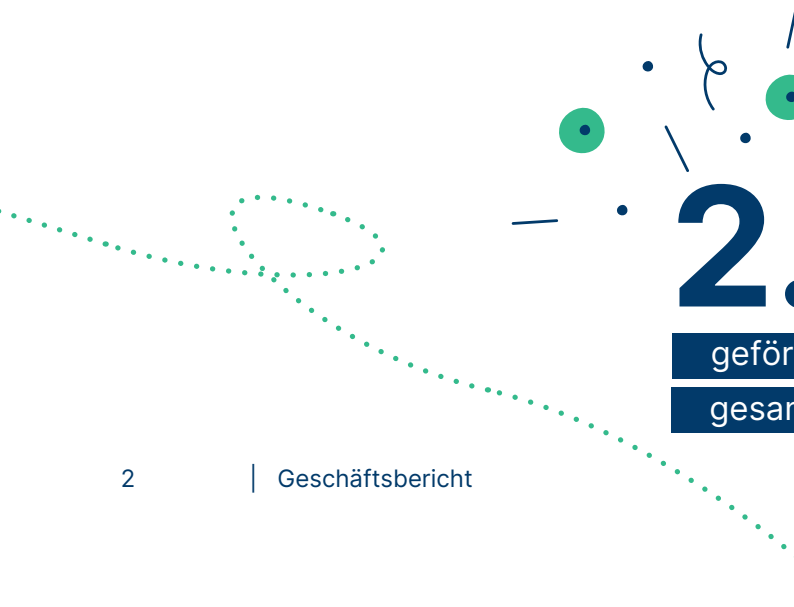
aller Wohnungen im Bestand sind mit
Fernwärmeanschluss ausgestattet

170

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

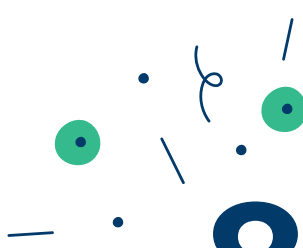
200+

Ehrenamtliche bei der GWG Plus



2.188

geförderte Wohnungen – knapp 42 % des
gesamten Sozialwohnungsbestands in Kassel.



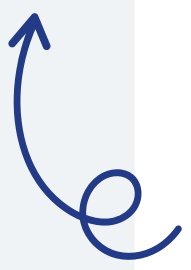
8.306

Wohnungen verwaltet die GWG



190

barrierefreie und barrierearme Wohnungen



6,33€/m²

war die durchschnittliche Bestandsmiete 2025

25,2 Mio. €

Wertschöpfung in Kassel



7,74€/m²

war die durchschnittliche Neuvermietungsmiete 2025



Wilhelmshöher Allee



Inhalte

01

Die GWG Kassel

- 2** ZAHLEN DIE FÜR SICH SPRECHEN
- 8** VORWORT
- 10** ORGANE DER GESELLSCHAFT
- 12** DIE GWG GRUPPE
- 14** ÜBER 100 JAHRE SOZIALE
VERANTWORTUNG FÜR KASSEL
- 16** AUFGABEN UND SOZIALE
VERANTWORTUNG DER GWG
- 20** UNSERE VERANTWORTUNG
FÜR MIETE UND KLIMA
- 24** WORAUF ES UNS ANKOMMT
- 26** DURCH LANGFRISTIGE NACHHALTIGKEIT
EIN BESSERES KASSEL BILDEN

02



- 28** DIE GWG WOHNEN
- 32** PROJEKTE DER GWG WOHNEN
 - 32 Eschenstruther Weg
 - 33 Rotenburger Straße
 - 34 Interimstheater
 - 35 Jägerkaserne
- 36** JAHRESABSCHLUSS 2025
- 48** LAGEBERICHT 2025

03



- 68** DIE GWG SERVICE
- 70** JAHRESABSCHLUSS 2025
- 76** LAGEBERICHT 2025

04



82 DIE GWG PLUS

86 JAHRESABSCHLUSS 2025

90 LAGEBERICHT 2025

05



98 DIE GWG PROJEKTE

101 PROJEKTE DER GWG PROJEKTE

101 Offene Schule Waldau

102 Gesamtschule Nord +

103 Feuer- und Rettungswache 3

104 JAHRESABSCHLUSS 2025

112 LAGEBERICHT 2025

06

Berichte & Zahlen

122 NACHHALTIGKEITSBERICHT
FÜR DAS JAHR 2025

Vorworte

Simone Fedderke

Vorsitzende des Aufsichtsrats*



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,
sehr geehrte Damen und Herren,

eine lebenswerte Stadt entsteht nicht am Reißbrett, sondern im Zusammenspiel von sozialer Stabilität, ökologischer Verantwortung und konkreter Aufenthaltsqualität vor Ort. Wenn wir Kassel zukunftsfähig gestalten wollen, müssen wir den Ausbau von bezahlbarem Wohnraum, die Wärmewende und die Klimafolgebvorsorge als eine zusammenhängende Aufgabe verstehen.

Die GWG-Gruppe leistet hierbei einen wesentlichen Beitrag für unsere Stadt. Mit der konsequenten Ausrichtung auf erneuerbare Wärmequellen, der Wiederaufnahme des nachhaltigen Holzhybrid-Neubaus und der gezielten Begrünung unserer Quartiere zeigt das Unternehmen, wie moderner Klimaschutz und soziale Verantwortung sowie Aufenthaltsqualität sichtbar ineinandergreifen.

Nach über zwei Jahrzehnten legt die GWG nun wieder einen umfassenden Geschäftsbericht vor. Er dokumentiert transparent, wie wir als Stadt gemeinsam mit den Gremien und den engagierten Beschäftigten des Unternehmens tagtäglich daran arbeiten, Kassel klimagerecht, sozial ausgewogen und resilient für kommende Generationen aufzustellen.

Mein Dank gilt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, der Geschäftsführung sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrats für diesen gemeinsamen, zukunftsorientierten Weg.

Ihre

Simone Fedderke

Uwe Gabriel Geschäftsführer

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
liebe Partner und Wegbegleiter der GWG Kassel,

vor Ihnen liegt ein Dokument, das einen besonderen Meilenstein markiert: Zum ersten Mal seit über zwei Jahrzehnten legt die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH wieder einen umfassenden Geschäftsbericht vor. Mehr als 20 Jahre lang haben wir unsere Kraft auf das operative Wirken konzentriert und waren täglich nah an den Menschen – ohne dies in einem solchen Bericht öffentlich zu dokumentieren. Heute treten wir selbstbewusst nach vorne. Denn dieser Bericht ist weit mehr als eine Bilanz aus Zahlen und Tabellen. Er dokumentiert unser Versprechen und unseren Auftrag für die Menschen in Kassel.

Wenn wir über das Kerngeschäft der GWG sprechen, sprechen wir über die Lebenswege der Menschen in unserer Stadt. Mein persönlicher und unser strategischer Kompass lässt sich in einem Satz zusammenfassen: Wir begleiten die Menschen in Kassel vom Kindergartenplatz bis zum selbstbestimmten Wohnen im Alter.

Wir schaffen moderne Bildungsräume, sichern kommunale Infrastruktur und bauen Wohnungen nicht nur als Schutz vor dem Wetter, sondern als bezahlbares Zuhause, das wir nachhaltig bewirtschaften. Mit unserer gemeinnützigen GWG Plus gGmbH unterstützen wir Menschen direkt in ihren Quartieren und tragen dazu bei, dass sie auch im Alter möglichst lange selbstbestimmt und in ihrer vertrauten Nachbarschaft leben können. Dieses ganzheitliche Wirken verbindet uns eng mit der Identität der documenta-Stadt Kassel.

Wir schaffen Räume für Kultur – eindrucksvoll bewiesen durch das überregional beachtete „INTERIM“ für das Staatstheater Kassel – und stärken mit dem Tagungszentrum Stadthalle Kassel und dem Kongress Palais den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Mittelpunkt unserer Region.



Mit 8.306 Wohnungen im eigenen Bestand sind wir Marktführer in Kassel. Daraus erwächst ein klarer sozialer Auftrag: Mit 2.188 öffentlich geförderten Wohnungen stellen wir knapp 42 % des gesamten Sozialwohnungsbestandes der Stadt bereit. Die GWG ist damit ein verlässlicher Stabilitätsanker für bezahlbares Wohnen und zeigt täglich, dass eine soziale und vorausschauende Mietpreispolitik wesentlich zum gesellschaftlichen Zusammenhalt beiträgt.

Gleichzeitig haben wir 2025 die Weichen für die Zukunft gestellt. Nach mehr als zwanzig Jahren Bestandsmodernisierung kehren wir in den Wohnungsneubau zurück. Auf dem Areal der Jägerkaserne entsteht ab Mai 2026 ein wegweisendes Wohnprojekt im KfW-40-Standard mit einer 60-jährigen Sozialbindung. Es steht für unseren erfolgreichen Wiedereinstieg in den Neubau und zeigt, dass Nachhaltigkeit, hohe Wohnqualität und soziale Preisstabilität miteinander vereinbar sind.

Dieser Neustart ist das Ergebnis des engagierten Einsatzes unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die mit Fachkompetenz und Herzblut täglich zum Erfolg der GWG beitragen. Mein besonderer Dank gilt Ihnen ebenso wie unseren Kontrollgremien und der Stadt Kassel für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Wir bauen auf das Erreichte, gestalten das Heute und verbinden Menschen für ein lebenswertes Kassel von morgen. Ich lade Sie herzlich ein, uns auf diesem Weg zu begleiten.

Ihr

Uwe Gabriel

Organe der Gesellschaft

Die GWG Kassel verpflichtet sich den Grundsätzen einer verantwortungsvollen, transparenten und auf nachhaltige Wertschöpfung ausgerichteten Unternehmensführung. Die Struktur der Gesellschaft ist im Sinne einer wirksamen Schutzentwicklung und Governance organisiert. Die klare funktionale Trennung der einzelnen Organe gewährleistet, dass operative Verantwortung, unabhängige Aufsicht und strategische Willensbildung verlässlich voneinander abgegrenzt sind und effizient ineinandergreifen.

Gesellschafter Stadt Kassel



Die Stadt Kassel ist alleinige Gesellschafterin der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (GWG Wohnen).

Aus dieser kommunalen Eigentümerschaft erwächst ein klares Mandat für die Daseinsvorsorge: Als Oberzentrum und wirtschaftliches Zentrum Nordhessens steht die Stadt vor der strategischen Aufgabe, bezahlbaren Wohnraum und eine nachhaltige soziale Infrastruktur für die wachsende Region im Verdichtungsraum Kassel sicherzustellen.

Die GWG erfüllt in diesem Gefüge die Kernaufgabe, die soziale Stabilität und die dynamische Stadtentwicklung langfristig und verlässlich abzusichern.

Gesellschafter- versammlung

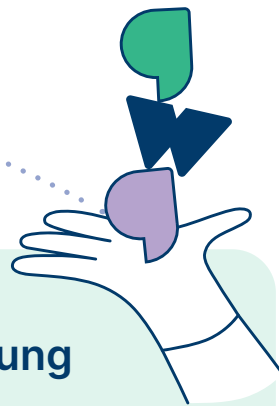


Die Gesellschafterversammlung ist das oberste Willensbildungs- und Entscheidungsorgan der Gesellschaft und trifft alle grundlegenden, strukturellen Entscheidungen im Sinne der Eigentümerin. Zu ihren Kernkompetenzen gehören die Bestellung und Abberufung der Geschäftsführung, die Feststellung des Jahresabschlusses, die Beschlussfassung über die Verwendung des Ergebnisses sowie die strategische Begleitung von Strukturveränderungen im Gruppenverbund.



Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat nimmt die unabhängige Überwachungs- und Beratungsfunktion der Gesellschaft wahr. Gegenstand der laufenden Überwachung sind insbesondere die Rechtmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung sowie deren betriebswirtschaftliche Effizienz und Wirtschaftlichkeit. Der Aufsichtsrat überwacht, dass die Geschäftsführung im Rahmen der satzungsmäßigen Aufgaben der Gesellschaft und des kommunalen Versorgungsauftrags handelt. Im Rahmen seiner gesetzlichen und satzungsmäßigen Zuständigkeiten berät und kontrolliert er die Geschäftsführung und wirkt auf eine ordnungsgemäße Wahrnehmung ihrer Aufgaben hin.



Geschäftsführung

Uwe Gabriel

Der Geschäftsführer leitet das Unternehmen eigenverantwortlich und trägt die vollumfängliche Verantwortung für die operativen Geschäfte sowie die strategische Steuerung der Unternehmensgruppe. Er setzt die Beschlüsse der... Gesellschafterversammlung und des Aufsichtsrats zielgerichtet um und sorgt für eine wirtschaftliche, krisenfeste Führung der Gesellschaft.

Die Geschäftsführung verantwortet das proaktive Portfoliomanagement, die Umsetzung der Investitionsvorhaben sowie die Einhaltung moderner Compliance-Vorgaben. Durch ein transparentes, engmaschiges Berichtswesen sichert sie die vertrauensvolle und zeitnahe Information der Kontrollgremien über alle wesentlichen wirtschaftlichen und strategischen Entwicklungen.

Kurzportrait **Uwe Gabriel** Geschäftsführer

Uwe Gabriel ist seit 2022 Geschäftsführer der GWG Wohnen und steuert in dieser Funktion auch die spezialisierten Tochterunternehmen GWG Projekte und GWG Plus. Nach seinem Ingenieurstudium und einer mehrjährigen Tätigkeit als freischaffender Architekt blickt Gabriel auf eine jahrzehntelange Führungserfahrung bei verschiedenen kommunalen sowie genossenschaftlichen Wohnungsbaugesellschaften zurück. Diese tiefgreifende Doppel-Expertise vereint zwei tragende Säulen des sozialen Wohnbaus in Deutschland: Die kommunaler

Daseinsvorsorge und die Perspektive des genossenschaftlichen Sektors. Für die GWG Kassel bildet dieses ganzheitliche Verständnis der Wohnungswirtschaft das Fundament, um den öffentlichen Auftrag zukunftsicher und nah an den Menschen zu gestalten. Gabriels Fokus liegt konsequent auf dem Dreiklang aus sozialer Preisstabilität, wirtschaftlicher Resilienz des Unternehmens und pragmatischem, suffizientem Klimaschutz im Bestand.



WOHNEN. GESTALTEN. VERBINDEN.

Die GWG Gruppe

Mit ihren unterschiedlichen Aufgabenbereichen leistet die GWG Gruppe einen wichtigen Beitrag, Kassel als lebenswerte Stadt für alle Bürgerinnen und Bürger nachhaltig weiterzuentwickeln.

Die GWG Gruppe ist ein zentraler operativer Gestalter des täglichen Lebens in der Stadt Kassel. Mit ihren spezialisierten Gesellschaften begleitet die Unternehmensgruppe die Bürgerinnen und Bürger verlässlich durch nahezu alle Lebensphasen. Das Spektrum des Wirkens reicht von der Schaffung moderner Bildungsräume – wie dem Bau von Kindertagesstätten und Schulen durch die GWG Projekte – bis hin zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem und seniorengerechtem Wohnraum durch die GWG Wohnen und der quartiersnahen Unterstützung durch die GWG Plus.

Darüber hinaus stärkt die Unternehmensgruppe aktiv die Wirtschaft und das kulturelle Leben der documenta-Stadt: Über das Tagungszentrum Stadthalle Kassel (TSK) verantwortet die Gruppe mit dem Kongress Palais Kassel ein bedeutendes Zentrum für Kongresse, Tagungen und Messen. Wegweisende Sonderbauten wie das Interimstheater für das Staatstheater Kassel sichern zudem die kulturelle Identität der Region. Durch diese integrierte Steuerung werden wohnungswirtschaftliche, soziale und infrastrukturelle Aufgaben für Kassel effizient aus einer Hand gelöst.



Kassel

Die Stadt Kassel ist als alleinige Eigentümerin zu 100 % Gesellschafterin der GWG Wohnen und hält damit die gesamte Unternehmensgruppe in kommunaler Hand mit einem klaren Mandat: Seit über 100 Jahren erfüllt die GWG ihren sozialen Auftrag für und im Sinne der Stadt und sorgt für die Wohnraumversorgung der Kasseler Bürgerinnen und Bürger.

So verbindet die Stadt unternehmerisches Handeln mit öffentlicher Verantwortung und schafft die Grundlage dafür, dass die GWG Gruppe den Menschen in Kassel ein sicheres, bezahlbares und nachhaltiges Zuhause ermöglichen kann.



GWG WOHNEN

Die **Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH** ist die größte kommunale Anbieterin von Wohnraum und Sozialwohnungen im Stadtgebiet Kassel. Dadurch trägt sie eine besondere Verantwortung für die Wohnraumversorgung in der Region. Die GWG Wohnen fungiert jedoch nicht nur als Anbieterin von Wohnraum, sondern auch als aktive Mitgestalterin der Quartiersentwicklung. Besonders deutlich wird dies durch die drei Tochterunternehmen GWG Plus, die GWG Projekte und die GWG Service.

Mehr ab Seite 28

Geschäftsbesorgung

Tagungszentrum STADTHALLE Kassel



Die **Tagungszentrum Stadthalle Kassel GmbH (TSK)** übernimmt eine bedeutende kulturelle und wirtschaftliche Aufgabe für die Region.

GWG SERVICE

Die **GWG Service GmbH** bündelt innerhalb der Gruppe zentrale wohnungsbezogene Dienstleistungen in den Bereichen kaufmännisches Abrechnungswesen, Energieversorgung und technische Services. Durch ihre operative Nähe zum Bestand sorgt sie für effiziente Prozesse, hohe Servicequalität sowie eine wirtschaftliche Bewirtschaftung der Immobilien und stärkt damit nachhaltig die Zukunftsfähigkeit der Unternehmensgruppe.

Mehr ab Seite 68

GWG PLUS

Die **gemeinnützige GWG Plus gGmbH** verknüpft die Wohnungswirtschaft direkt mit der kommunalen Daseinsvorsorge. Über fünf Stadtteiltreffs schafft sie lebendige Orte der Begegnung und sozialen Teilhabe direkt in den Kasseler Wohnquartieren. Mit professionellen, alltagsunterstützenden Angeboten im Rahmen der gesetzlichen Altenhilfe sichert die Gesellschaft die Lebensqualität im vertrauten Wohnumfeld und wirkt der Vereinsamung im demografischen Wandel aktiv entgegen.

Mehr ab Seite 82

GWG PROJEKTE

Die **GWG Projektentwicklung GmbH** übernimmt als spezialisierte, kommunal ausgerichtete Tochtergesellschaft das bauherrenseitige Management und die Steuerung komplexer öffentlicher Infrastrukturvorhaben im Auftrag der Stadt Kassel. Das Spektrum reicht von modernen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen bis hin zu Bauten des Bevölkerungsschutzes. Als verlässlicher Realisierungspartner bündelt die Gesellschaft bauliche Fachexpertise mit dem Fokus auf stringentes Kostenmanagement und Nachhaltigkeit.

Mehr ab Seite 98

DIE GWG

Über 100 Jahre soziale Verantwortung für Kassel



Fiedlerstraße - Fraunhoferstraße
Wiederaufbau BJ. 1953

24.07.1918

Gründung GWG
als **Casseler
Wohnungs-
fürsorge**

1929 - 1931

Bau der Rothenbergsiedlung
(Otto Haesler) mit
394 Wohnungen

1964

Stadt Kassel wird
alleinige Gesellschafterin

1914

Erster Weltkrieg
1914 - 1918

1945

Zweiter Weltkrieg
1939 - 1945

1955

1933

Aus der Casseler Wohn-
ungsfürsorge wird die
**Gemeinnützige
Wohnungsbau-
gesellschaft der Stadt
Kassel mbH**

1957 - 1964

Wiederbelebung der
Siedlungen und von
88 Häusern mit
536 Wohnungen

1943

Über 1200 schwer beschädigte bis
komplett zerstörte Wohnungen nach
der Bombennacht vom 23. Oktober



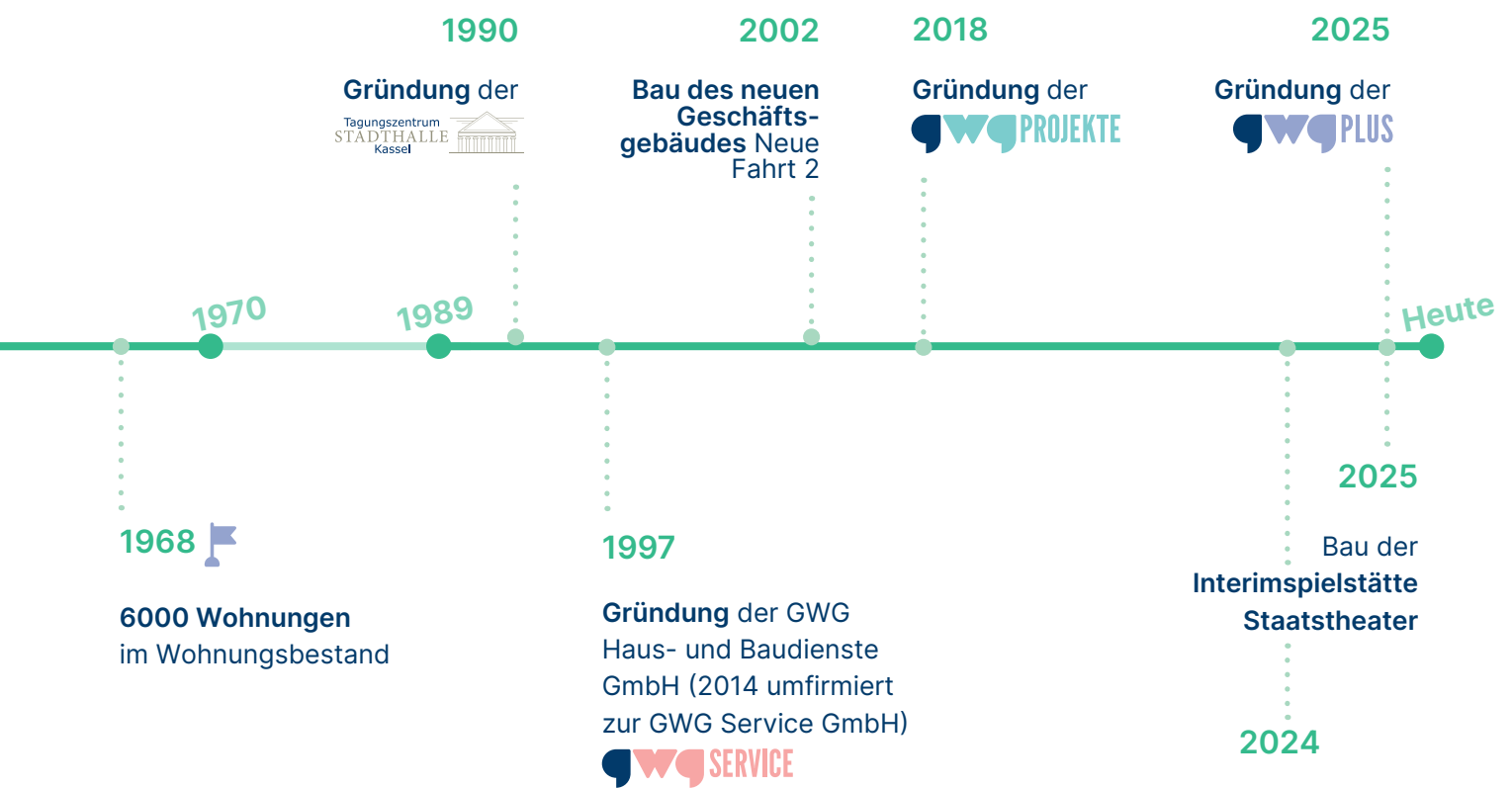
Bau der Rothenbergsiedlung 1930

Steinigkstrasse ca. 1937





Neue Fahrt



Spielplatz Mattenberg Kassel-
Oberzwehren 1967 -
Mitfinanzierung durch GWG

MEHR ALS WOHNEN

Aufgaben und soziale Verantwortung der GWG

Als starkes kommunales Wohnungsunternehmen erfüllt die GWG einen klaren, gemeinwohlorientierten Auftrag: Sie schafft einen **verlässlichen sozialen Ausgleich** und **stabilisiert nachhaltig die Quartiere** unserer Stadt. Angesichts wachsender Wohnungsknappheit ist es für die Stadt Kassel von strategischer Bedeutung, über die GWG bezahlbare Mietpreise und ein verlässliches Wohnungsangebot dauerhaft abzusichern. Als zentrale Partnerin arbeitet das Unternehmen eng mit städtischen Ämtern und Betrieben – wie den Städtischen Werken Kassel – zusammen, um den Wohnungsmarkt effektiv zu entlasten und die Stadt zukunftsfähig sowie lebenswert zu gestalten.

Dabei verfolgt die GWG das übergeordnete Ziel, eine sichere, bezahlbare und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung für breite Bevölkerungsschichten zu gewährleisten. Das Unternehmen versteht sich als Schlüsselakteurin für soziale Teilhabe, gesellschaftliche Integra-

tion sowie Armutsprävention. Mit **rund 8.300 Wohnungen** ist die GWG die **größte Anbieterin von Wohnraum und sozial gefördertem Wohnungsbau** in Kassel und sorgt in den Quartieren für stabilen Zusammenhalt und lebendige Nachbarschaften.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der ökologischen Verantwortung und der aktiven Mitgestaltung der lokalen Energiewende. Die GWG verfolgt dabei den Ansatz des suffizienten Bauens – **ressourcenschonend, flächensparend und sozial verträglich**. Durch gezielte, ökonomisch sinnvolle Maßnahmen wie den konsequenten Ausbau von Photovoltaik-Anlagen, die sukzessive Umstellung auf Fernwärme und die kontinuierliche energetische Modernisierung des Bestands bringt das Unternehmen Klimaschutz, Wirtschaftlichkeit und soziale Verantwortung konsequent in Einklang. So leistet die GWG einen messbaren Beitrag zu einer nachhaltigen, gerechten und zukunftssicheren Stadtentwicklung für alle Bürgerinnen und Bürger in Kassel.

Aufsichtsräte



Vorsitzende

Simone Fedderke

Stadtklimarätin, Dezernentin Dezernat VI

Weitere Mitglieder

Judith Boczkowski

Stadtverordnete, SPD,
Verwaltungsangestellte

Lucian Hanschke

Stadtverordneter, Bündnis 90/Die Grünen,
Angestellter, Genehmigungsplaner

Wolfram Kieselbach

Rentner

Eva Kühne-Hörmann

Staatsministerin a. D., CDU,
Pensionärin

Anja Lipschik

Stadtverordnete, Bündnis 90/Die Grünen,
Gleichstellungsbeauftragte

Matthias Nölke

Stadtkämmerer, FDP,
Jurist

Chuks Lewis Samuel-Ehiwario

Mitglied des Ausländerbeirates
der Stadt Kassel, Stationsleiter

Henrich Werhahn

Fachanwalt für Miet- &
Wohnungseigentumsrecht,
Verkehrsrecht und Strafrecht

Dr. Norbert Wett

Stadtrat, CDU, Biologe und
promovierter Landschaftsplaner



Vorsitzende

Simone Fedderke

Stadtklimarätin, Dezernentin Dezernat VI

Weitere Mitglieder

Lutz Getzschmann

Stadtverordneter, DIE LINKE,
Lehrer

Katharina Griesel

Stadtverordnete, Bündnis 90 / Die Grünen,
Dipl.-Geoökologin

Dr. Cornelia Janusch

Stadtverordnete, SPD,
Dipl. Biologin und Patentreferentin

Annette Knieling

Stadtverordnete, CDU,
Amtsleiterin Staatliches Schulamt Kassel

Ramona Kopec

Stadtverordnete, SPD,
Redakteurin

Nicole Maisch

Bürgermeisterin, Bündnis 90 / Die Grünen,
Politikwissenschaftlerin

Matthias Nölke

Stadtkämmerer, FDP,
Jurist

Dr. Michael von Rüden

Stadtverordneter, CDU,
Oberstudiendirektor

Dr. Norbert Wett

Stadtrat, CDU, Biologe und
promovierter Landschaftsplaner

* Die Aufsichtsräte der GWG Wohnen und der GWG Service sind personell identisch besetzt, Seitenzahl

Unsere Perspektive auf die Wohnungswirtschaft in Kassel

Als größte Anbieterin von Wohnraum in Kassel tragen wir bei der GWG Kassel eine besondere Verantwortung für den lokalen Wohnungsmarkt: Rund 8 % aller Kasseler Haushalte wohnen in unseren Wohnungen. Unser zentraler Auftrag besteht darin, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und gleichzeitig die Lebensqualität in unseren Quartieren aktiv zu gestalten. **Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Kassel bleibt weiterhin hoch.**

Gleichzeitig steigen die Anforderungen an nachhaltiges Bauen, energetische Sanierungen sowie moderne und sozial ausgewogene Wohnkonzepte. Die GWG Wohnen begegnet diesen Herausforderungen mit:



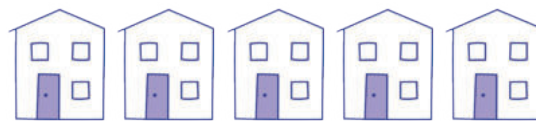
langfristig orientierten Investitionen in den Bestand



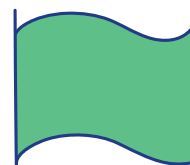
zukunftsfähige und sozial durchdachte Neubauprojekte



kontinuierliche Weiterentwicklung in den Quartieren



Für rund 8% aller Kasseler Haushalte tragen wir tagtäglich die Verantwortung für ein sicheres und bezahlbares Zuhause.



Bezahlbarer Wohnraum trotz steigender Kosten

Steigende Bau- und Kapitalkosten stellen die GWG Wohnen als Bauherrin und Bestandshalterin vor erhebliche wirtschaftliche Herausforderungen. Sie wirken sich unmittelbar auf das Investitionsvolumen und den Finanzierungsaufwand aus und sind damit vor allem für Neubau und Modernisierung relevant.

Für unsere Mieterinnen und Mieter stehen dagegen die laufenden Wohnnebenkosten im Vordergrund – insbesondere für Heizung, Strom und Warmwasser. Diese belasten viele Haushalte zunehmend.

Vor diesem Hintergrund **investieren wir gezielt in die energetische Verbesserung** unserer Gebäude. Maßnahmen wie die Dämmung der Gebäudehülle, der Einbau effizienter Fenster, die Optimierung der Heizungs-systeme sowie der Ausbau erneuerbarer Energien senken den Energieverbrauch und damit die laufenden Betriebskosten. Ziel ist dabei nicht die kurzfristige Reduzierung einzelner Kostenbestandteile, sondern die **langfristige Stabilisierung der gesamten Wohnkosten** – der Warmmiete. So bleiben Wohnraum und Wohnnebenkosten für unsere Mieterinnen und Mieter dauerhaft bezahlbar, und gleichzeitig leisten wir einen Beitrag zu Klimaschutz und Energiewende.

Ziel ist die
**langfristige
Stabilisierung
der gesamten
Wohnkosten**



DIE GWG WOHNEN

Unsere Verantwortung für Miete und Klima

Sozialverträgliche Mietpolitik mit Augenmaß

Der Auftrag der GWG besteht darin, bezahlbaren Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten bereitzustellen. Als kommunales Wohnungsbauunternehmen steht dabei insbesondere die Versorgung von Haushalten mit geringen und mittleren Einkommen im Mittelpunkt unseres Handelns. Mehr als die Hälfte unserer Mieterinnen und Mieter verfügt über ein unterdurchschnittliches Einkommen. Vor diesem Hintergrund orientiert sich unsere Mietpolitik konsequent am Grundsatz der sozialen Verantwortung. Die Gesamtmiete sollte idealerweise nicht mehr als 30 % des verfügbaren Haushaltseinkommens ausmachen. Unser Ziel ist es, die Wohnkosten für unsere Mieterinnen und Mieter dauerhaft tragbar zu halten.

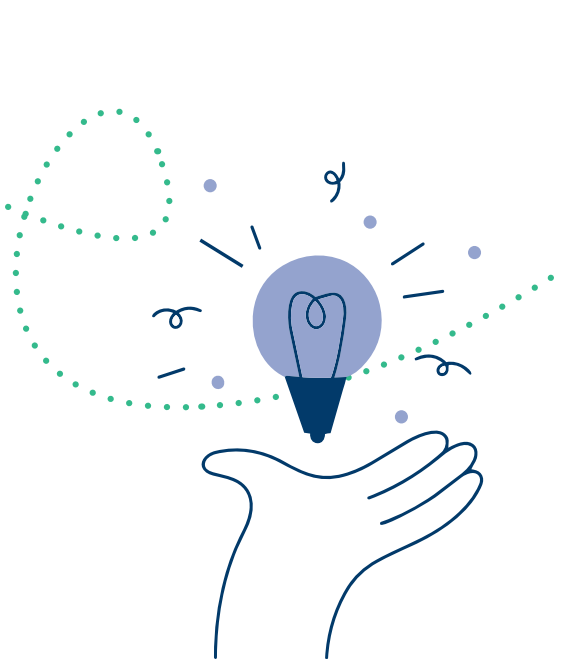
Gleichzeitig stellen steigende Bau-, Instandhaltungs- und Bewirtschaftungskosten eine Herausforderung für die wirtschaftliche Entwicklung der GWG Wohnen dar. Eine angemessene Mietentwicklung ist daher notwendig, um den Wohnungsbestand langfristig zu erhalten, zu modernisieren und weiterzuentwickeln.

Seit Einführung des qualifizierten Mietspiegels der Stadt Kassel im Jahr 2024 bildet dieser die Grundlage für die Anpassung der Bestandsmieten im frei finanzierten Wohnungsbestand. Dabei verfolgt die GWG bewusst eine zurückhaltende Mietenstrategie: Die Mieten werden grundsätzlich an einem Niveau von rund 10 % unter dem jeweils maßgeblichen Mietspiegelwert ausgerichtet. Für preisgebundene Wohnungen gelten die Vorgaben der Kostenmiete.

Mietanpassungen werden frühestens ein Jahr nach dem Einzug vorgenommen und orientieren sich an den gesetzlichen Fristen, Regelungen sowie Kappungsgrenzen. Darüber hinaus berücksichtigt die GWG stets die individuelle Situation ihrer Mieterinnen und Mieter.

Mit einer durchschnittlichen Bestandsmiete von 6,33 Euro je Quadratmeter und einer durchschnittlichen Neuvermietungsmiete von 7,74 Euro je Quadratmeter bietet die GWG Wohnraum zu einem vergleichsweise bezahlbaren Mietniveau an.

Im Mittelpunkt unseres Handelns steht eine sozialverträgliche Gesamtmiete. Unsere Aufgabe ist es, die wirtschaftliche Stabilität des Unternehmens mit unserem kommunalen Auftrag in Einklang zu bringen und die Grundlage dafür zu schaffen, auch künftig bezahlbaren Wohnraum in Kassel bereitzustellen.



Ausbau von Photovoltaik

Photovoltaik ist ein zentraler Baustein der Energiewende und trägt wesentlich dazu bei, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung zu erhöhen sowie den Ausstoß von Treibhausgasen zu reduzieren. Auch für die Wohnungswirtschaft gewinnt die Erzeugung von Solarstrom zunehmend an Bedeutung. Sie unterstützt eine nachhaltige Bewirtschaftung des Gebäudebestandes und leistet einen wichtigen Beitrag zur Dekarbonisierung des Strommix.

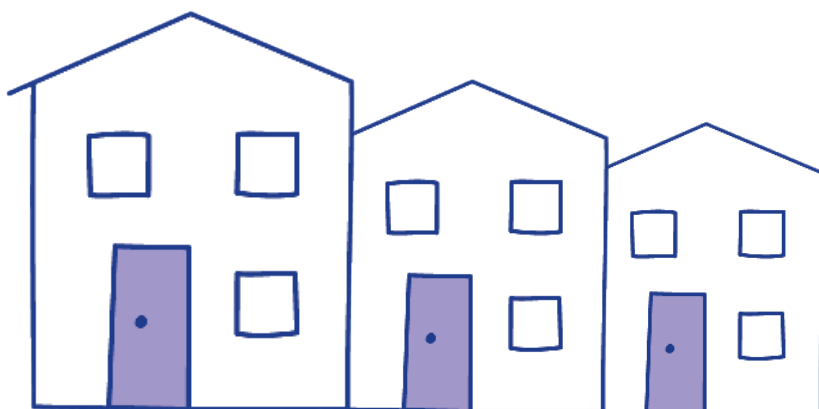
Die GWG verfügt bereits seit vielen Jahren über Photovoltaikanlagen im Bestand. Im Jahr 2022 wurden die Aktivitäten zum Ausbau der Photovoltaik gezielt wieder aufgenommen. Ziel ist es, den Ausbau erneuerbarer Energien voranzutreiben.

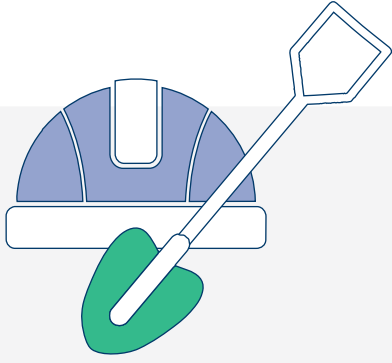
Nach Abschluss der Planungsphase wurden im Jahr 2025 die ersten neuen Photovoltaikanlagen realisiert. Auf elf Wohngebäuden wurden insgesamt 792 Photovoltaikmodule mit einer installierten Leistung von 324 kWp errichtet. Die Ausbauaktivitäten werden im Jahr 2026 fortgesetzt. Nach der aktuellen Planung ist ein Ausbauvolumen vorgesehen, das in etwa dem Umfang des Vorjahres entspricht. Hierzu zählt auch die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Neubau der Jägerkaserne.



Mattenberg

Darüber hinaus betreibt die GWG Service auf fünf städtischen Schulen Photovoltaikanlagen mit einer installierten Gesamtleistung von 106,9 kWp. Ergänzend stellt die GWG Wohnen geeignete Dachflächen für Dritte zur Verfügung. Auf insgesamt 94 Gebäuden der GWG befinden sich Photovoltaikanlagen externer Betreiber. Damit leistet die GWG einen wichtigen Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien und zur nachhaltigen Energieversorgung in Kassel.





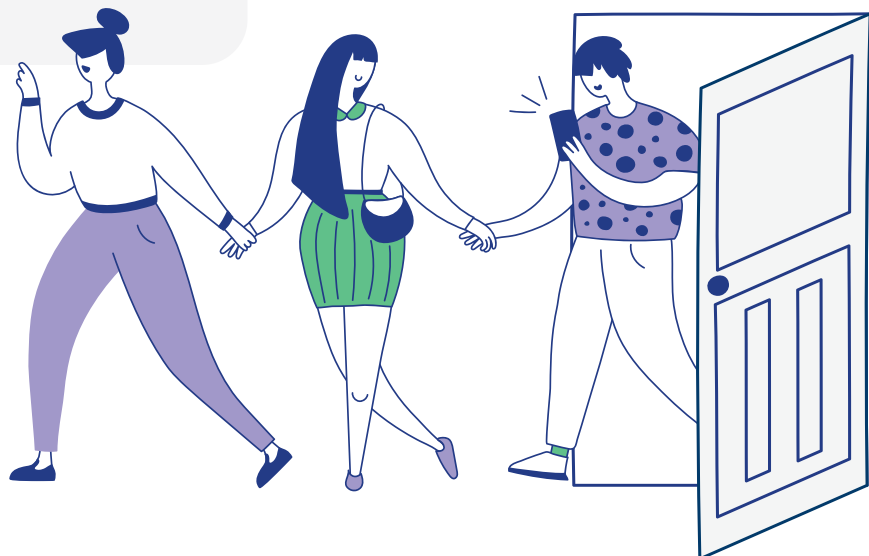
Neubau und Modernisierung

Wir investieren konsequent in die Weiterentwicklung des Bestands und schaffen gleichzeitig neuen, bezahlbaren Wohnraum. Auf dem Gelände der Jägerkaserne entstehen bis Ende 2027 **76 geförderte Wohnungen** in serieller Bauweise – effizient, nachhaltig und energieoptimiert. Dabei legen wir besonderen Wert auf eine **hohe Wohnqualität und einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard**. Unser Anspruch ist es, durch qualitätsvolle Planung und nachhaltige Bauweise langfristig attraktiven Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen zu schaffen. Auch die Modernisierung unserer Bestände erfolgt mit einem klaren Fokus auf Barrierefreiheit, Klimaschutz und soziale Preisstabilität. Klimafeste Außenanlagen, die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien und energieeffiziente Gebäudetechnik bilden die Basis unserer Strategie, wobei Investitionsschwerpunkte im Austausch von Fenstern und dem Anschluss an die Fernwärme liegen.

Gestaltung von Quartieren und Gemeinschaft

Für uns endet Wohnungswirtschaft nicht an der Wohnungstür. Die Entwicklung **lebenswerter Quartiere** und die Förderung des **gesellschaftlichen Zusammenhaltes** sind dabei wesentliche Bestandteile. Mit Nachbarschaftstreffs, Begegnungsräumen und sozialen Unterstützungsangeboten fördern wir Austausch, Integration und gesellschaftliche Teilhabe. Auch kulturelle Projekte wie die Interimsspielstätte des Staatstheaters zeigen, dass wir Stadtentwicklung und Lebensqualität miteinander verbinden. Wir schaffen Räume, in denen Individualität und Gemeinschaft Hand in Hand gehen.

Unsere
Verantwortung
beginnt im
Quartier – mit
Wirkung für
ganz Kassel.



Herausforderungen der Energiewende

Die Energiewende bringt für die Wohnungswirtschaft umfassende technische, wirtschaftliche und soziale Herausforderungen mit sich und stellt uns vor neue Aufgaben: Wir müssen unsere Gebäude zunehmend **klimafreundlich, energieeffizient und perspektivisch energieautark** gestalten. Gleichzeitig sehen wir unsere Verantwortung darin, die entstehenden Kosten nicht unverhältnismäßig auf unsere Mieterinnen und Mieter zu übertragen. Der Ausbau von Photovoltaik, der Einsatz hocheffizienter Heizsysteme und der Anschluss von rund 70 % unseres Bestandes an Fernwärme sind für uns ein zentraler Schritt, um den CO₂-Ausstoß zu reduzieren und unsere Mieterinnen und Mieter langfristig vor Preissprüngen auf den Energiemärkten zu schützen.



Fuldatastraße



Zukunftsperspektiven

Unsere größte Herausforderung in den kommenden Jahren ist die Dynamik globaler Entwicklungen – von steigenden Energie- und Baukosten bis hin zu geopolitischer Unsicherheit und den Auswirkungen des Klimawandels.

Wir begegnen diesen Herausforderungen mit einer klaren strategischen Ausrichtung. Durch den Neubau bezahlbarer Wohnungen, die kontinuierliche Modernisierung unseres Bestands sowie Investitionen in energieeffiziente Gebäudestrukturen schaffen wir **langfristig Sicherheit für die Mieterinnen und Mieter**. Gleichzeitig gewinnen neue Wohnformen an Bedeutung. Konzepte wie Clusterwohnungen und gemeinschaftliche Projekte ermöglichen es, flexibel auf veränderte Lebensstile, demografische Entwicklungen und neue Anforderungen an das Zusammenleben zu reagieren.

Wir verstehen uns als **Stabilitätsanker für die Stadt Kassel**: Wir sichern bezahlbaren Wohnraum, gestalten lebenswerte Quartiere und fördern Integration, kulturelle Teilhabe und Nachhaltigkeit. Unsere Vision ist eine Stadt, in der Menschen in Sicherheit und Gemeinschaft leben können – und in dem Wohnraum weit mehr ist als nur ein Dach über dem Kopf.

Worauf es uns ankommt

Wir denken Wohnen ganzheitlich: sozial gerecht, ökologisch nachhaltig und wirtschaftlich tragfähig. Die folgenden Handlungsfelder zeigen, wie wir diesen Anspruch bei der GWG Wohnen im Alltag einlösen – vom bezahlbaren Zuhause bis zur Art, wie wir als Arbeitgeberin zusammenarbeiten.



Zuhause und Wohnen

Wohnen als Grundlage für ein gutes Leben. Unser Handeln konzentriert sich auf eine sozialverantwortliche Warmmiete (Kaltmiete und Betriebskosten) sowie unsere freiwillige Selbstverpflichtung zur Begrenzung von Mieterhöhungen im Bestand.



Soziale Verantwortung

Wir sind uns bewusst, dass wir als Vermieterin eine hohe soziale Verantwortung tragen und bei bedeutenden Themen wie Chancengleichheit, Vereinsamung und gesellschaftlichen Unsicherheiten aktiv positiven Einfluss nehmen.



Unternehmenspositionierung

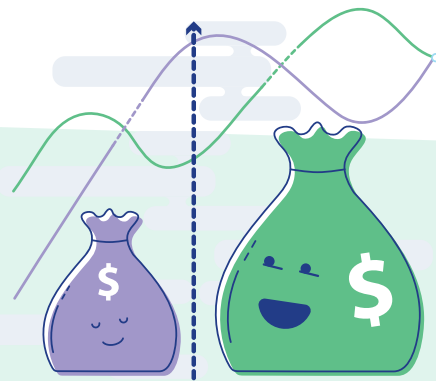
Die GWG Wohnen betreibt ein **zukunftsorientiertes Portfoliomanagement** mit Fokus auf Wohnkomfort, Energiebilanz und Klimafolgevorsorge für bezahlbaren, nachhaltigen Wohnraum. Mit **operativer Exzellenz und Agilität** bewirtschaftet sie als städtische Management-Plattform zudem Liegenschaften wie das Kongress Palais und ein Polizeirevier. Bei der **Projektentwicklung städtischer Infrastruktur** realisiert sie im Auftrag der Stadt Bauvorhaben wie die neue Feuer- und Rettungswache 3 und das Projekt „INTERIM“ fürs Staatstheater.



Unternehmenskultur

Wir wollen eine attraktive Arbeitgeberin sein. Wir entwickeln und arbeiten kontinuierlich an einer Arbeitgebermarke, aus der sich unser Selbstverständnis und Handeln ableitet. Dabei legen wir großen Wert auf eine moderne und integrative Unternehmenskultur, die Mitarbeitende motiviert, kontinuierliches Lernen fördert und Innovationen vorantreibt.

Unser Ziel ist es, eine Arbeitsumgebung zu schaffen, in der sich alle Mitarbeitenden wertgeschätzt fühlen und ihre Fähigkeiten optimal einbringen können. Zusätzlich setzen wir auf transparente Kommunikation und starke Teamarbeit, um die Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmens effektiv und zukunftsorientiert zu gestalten.



Nachhaltig Investieren

Unser Ziel ist es, zukünftige Herausforderungen ganzheitlich zu analysieren und die daraus resultierenden Handlungsbedarfe synergetisch zu bündeln. In unseren Entscheidungsprozessen werden ökonomische, soziale und ökologische Faktoren gleichermaßen gewichtet, um eine verantwortungsvolle Kapitalallokation sicherzustellen.

Investitionen in den Bestand werden unter der Prämisse einer sozialverträglichen Mietpreisentwicklung realisiert. Hierbei steht die dauerhafte wirtschaftliche Belastbarkeit unserer Mieterinnen und Mieter im Fokus. Wir verfolgen den Ansatz, die Wohnraumqualität und energetische Zukunftsfähigkeit kontinuierlich zu steigern, ohne die soziale Stabilität der Mietverhältnisse zu gefährden. Damit stellen wir sicher, dass Modernisierung und der Erhalt des Lebensraums für die breiten Schichten der Bevölkerung in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.

Digitalisierung

Wir erarbeiten eine Digitalisierungsstrategie für die zentralen Bereiche unseres Unternehmens. Digitale Prozesse ermöglichen einen effizienten, sicheren und transparenten Unternehmensaufbau und -ablauf und zielen darauf ab, die Leistungsfähigkeit zu erhöhen.



DIE GWG WOHNEN

Durch langfristige Nachhaltigkeit ein besseres Kassel bilden.

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Bestandteil der Unternehmensstrategie der GWG und prägt das Handeln in ökologischer, sozialer, ökonomischer und organisatorischer Hinsicht. Ziel ist eine langfristig tragfähige Entwicklung des Wohnungsbestandes, die Klimaschutz, wirtschaftliche Stabilität und soziale Verantwortung gleichermaßen berücksichtigt.

Diese soziale Verantwortung prägt maßgeblich die Ausgestaltung unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Als kommunales Wohnungsunternehmen ist es unser Anspruch, bezahlbaren Wohnraum dauerhaft zu sichern. Dazu gehören eine sozial verantwortliche Gesamtmiete sowie eine maßvolle Gestaltung von Mieterhöhungen im Bestand. Klimaschutz erfordert erhebliche Investitionen, die sich auf die Wohnkosten auswirken können. Deshalb werden energetische Maßnahmen so ausgewählt und priorisiert, dass Klimaschutzziele erreicht werden, ohne die Mieterinnen und Mieter unverhältnismäßig zu belasten.

Aus dieser strategischen Abwägung ergeben sich die Schwerpunkte unserer Klimastrategie. Im Mittelpunkt stehen die kontinuierliche energetische Modernisierung des Gebäudebestandes sowie die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Ziel ist es, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen dauerhaft zu senken und den Wohnungsbestand zukunftsfähig weiterzuentwickeln.

48,9 %

Fast die Hälfte aller GWG-Wohnungen ist an die klimafreundliche Fernwärmeversorgung angebunden.

Ökologisch. Sozial. Organisatorisch. Ökonomisch.

Die vier Dimensionen der Nachhaltigkeit. Nachhaltigkeit ist in allen Bereichen der Unternehmensstrategie verankert.

Ein zentraler Baustein ist die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Mindestens 70 % unseres Wohnungsbestandes werden an das Fernwärmenetz der Stadt Kassel angeschlossen. Zum Stichtag 31.12.2025 sind bereits 48,9 % unseres Bestandes an die Fernwärmeversorgung angebunden. Parallel dazu modernisieren wir Gebäudehüllen und technische Anlagen, um Objekte der Energieeffizienzklassen H bis E schrittweise auf mindestens die Effizienzklasse D anzuheben. Bereits heute erreichen 57 % unseres bewerteten Bestandes die Energieeffizienzklassen A bis D. *

Die Wirksamkeit dieser Maßnahmen spiegelt sich auch in unseren Klima-

* Zahl bezieht sich auf die Objekte, die über Energieausweise verfügen. Ausgenommen sind Objekte, welche nach § 79 keinen Energieausweis benötigen.



kenngößen wider. Im Berichtsjahr beträgt der spezifische CO₂-Ausstoß unseres Gebäudebestandes 35,68 kg CO₂ je Quadratmeter Wohnfläche. Die Kennzahl bildet die klimarelevanten Emissionen aus der Wärmeversorgung und den damit verbundenen Energieverbräuchen ab und dient als zentrale Grundlage für die Bewertung der CO₂-Intensität unseres Bestandes.

Nachhaltigkeit bedeutet für die GWG zugleich wirtschaftliche Verantwortung. Investitionsentscheidungen werden langfristig und unter Berücksichtigung sozialer, ökologischer und ökonomischer Aspekte getroffen. Ziel ist eine nachhaltige Wertentwicklung des Wohnungsbestandes anstelle kurzfristiger Renditeorientierung. Ergänzt wird dieser Ansatz durch eine kontinuierliche Weiterentwicklung unserer Organisation.

KASSEL VERMIETET FAIR

Die GWG bekennt sich zur Stadtinitiative für einen diskriminierungsfreien Vermietungsprozess – fair für alle.

Mattenberg



**Bei uns werden
Chancengleichheit,
weniger Einsamkeit
und soziale Stabilität in den Quartieren
großgeschrieben.**



Digitalisierung, moderne Arbeitsstrukturen und die gezielte Förderung unserer Mitarbeitenden stärken die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens und schaffen die Voraussetzungen, den vielfältigen Anforderungen einer nachhaltigen Wohnungswirtschaft auch künftig gerecht zu werden.

Mit diesem integrierten Ansatz verbindet die GWG soziale, ökologische, ökonomische und organisatorische Nachhaltigkeit zu einer verantwortungsvollen Unternehmensentwicklung und leistet einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung in Kassel.



In Kassel zu
Hause.
Seit über
100 Jahren.

Wohnen. Verantwortung. Kassel.

DIE GWG WOHNEN

Die größte Wohnraumanbieterin in Kassel

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (GWG Wohnen) ist seit 1918, somit seit über 100 Jahren eine zentrale Akteurin der kommunalen Wohnraumversorgung und mit rund 8.300 Wohneinheiten die größte Wohnraumanbieterin im Kasseler Stadtgebiet.

Als die heutige GWG Wohnen im Jahr 1918 gegründet wurde, ging es um eine fundamentale Aufgabe: den Menschen in Kassel ein sicheres Dach über dem Kopf zu schaffen. Heute, über ein Jahrhundert später, ist diese Verantwortung lebendiger denn je. Mit exakt 8.306 Wohnungen im Stadtgebiet sind wir der unangefochtene Marktführer und das soziale Rückgrat der documenta-Stadt Kassel.

Diese über 100-jährige Historie ist für uns kein Ruhepol, sondern Verpflichtung. Als Unternehmen in vollständig städtischer Hand betreiben wir ein **zukunftsorientiertes Portfoliomanagement**, das Wirtschaftlichkeit, Klimaschutz und soziale Verantwortung perfekt ausbalanciert. Wir investieren konsequent in unseren Bestand, um die Wohnqualität und Energieeffizienz kontinuierlich zu steigern – ohne dabei die finanzielle Belastbarkeit unserer Mieterinnen und Mieter aus den Augen zu verlieren.

Unser Handeln richtet sich nicht am Minimum des Leistbaren aus, sondern **am konkreten Nutzen für die Menschen in dieser Stadt**. Als verlässlicher Stabilitätsanker garantieren wir, dass modernes, klimafreundliches Wohnen in Kassel für breite Schichten der Bevölkerung dauerhaft bezahlbar bleibt – heute, morgen und in den nächsten 100 Jahren.



Ein weiterer zentraler Aufgabenbereich ist die Entwicklung und Realisierung städtischer Infrastrukturprojekte. **Als verlässlicher Realisierungspartner der Stadt Kassel** steuern wir komplexe Bauvorhaben in den Bereichen Bildung, Soziales, Kultur und Bevölkerungsschutz. Unsere besondere Stärke liegt in der effizienten Umsetzung anspruchsvoller Projekte unter hohem Zeitdruck – eindrucksvoll belegt durch das überregional beachtete „INTERIM“ für das Staatstheater Kassel.

Wir stellen darüber hinaus Immobilien und Flächen für soziale und gesellschaftliche Bedarfe der Stadt oder sozialen Trägern zur Verfügung. Dazu zählen Kindertagesstätten, Unterkünfte für Geflüchtete, ein Frauenhaus und ein Männerwohnheim. Die GWG Wohnen betreibt zudem ein eigenes Studentenwohnheim, um auch jungen Menschen in der Ausbildung bezahlbaren Raum zu bieten.

Insgesamt versteht sich die GWG Wohnen als **integrierter Bestandteil der kommunalen Daseinsvorsorge** in Kassel. Unser Versorgungsauftrag geht über die reine Wohnungsbewirtschaftung hinaus und umfasst die aktive Mitgestaltung der städtischen Infrastruktur in den Bereichen Wohnen, Bildung, Kultur, Soziales und Umwelt. Mit unserem Engagement leisten wir einen wesentlichen Beitrag zur langfristigen Sicherung und Weiterentwicklung der Lebensqualität und Zukunftsfähigkeit der Stadt Kassel.

Auf diese Weise verstehen wir **Modernisierung ausdrücklich als soziale Aufgabe**. Wir sorgen dafür, dass insbesondere Haushalte, die von steigenden Lebenshaltungskosten besonders betroffen sind, verlässlich geschützt werden und bezahlbaren Wohnraum finden. Wohnen bei der GWG bleibt so ein stabiler Anker im Alltag der Menschen.



Darüber hinaus verstehen wir uns als Stabilitätsanker in einer zunehmend komplexen gesellschaftlichen Lage. Als Partnerin der Stadt Kassel im „Pakt gegen Armut“ tragen wir mit unseren bedarfsgerechten Beratungs- und Unterstützungsangeboten sowie einer starken Präsenz in den Quartieren dazu bei, präventive Strukturen zu entwickeln, um soziale Belastungen frühzeitig abzufangen. Ein wichtiger Bestandteil unserer Nähe zu den Menschen ist unser kundenorientierter Service direkt vor Ort. **Wir sind in den Quartieren präsent** und schaffen persönliche Anlaufstellen für unsere Mieterinnen und Mieter. Dazu gehören das Servicebüro Nord in der Karolinenstraße sowie das Servicebüro Ost in der Windhukstraße. Unsere Servicebüros stehen für alle Fragen und Anliegen rund um das Wohnen persönlich zur Verfügung – unkompliziert und ohne Termin. So gewährleisten wir kurze Wege, direkte Erreichbarkeit und eine verlässliche Betreuung im Alltag.

Über das Kerngeschäft hinaus fungiert die GWG Wohnen als operative Management- und Serviceplattform für die Stadt Kassel. Wir reagieren flexibel auf unterschiedliche Anforderungen und stellen Fachwissen sowie Personal für die Bewirtschaftung spezialisierter Liegenschaften bereit. Dazu zählen unter anderem sicherheitsrelevante Einrichtungen wie Polizeidienststellen und das Tagungszentrum Stadthalle Kassel (TSK), für das wir die vollständige Geschäftsbesorgung wahrnehmen, wodurch die operative Steuerung und administrative Abwicklung zentral über unsere Unternehmensgruppe erfolgen.

Heinrich-Steul-Straße



Stadt. Leben. Gestalten.

Quartiere
Schulen
Kitas
Sicherheit

Eschenstruther Weg



Im Rahmen eines mehrjährigen Modernisierungs- und Sanierungsprojekts werden insgesamt **120 Wohnungen in vier Wohnhäusern** umfassend modernisiert. Die Bauarbeiten haben im Jahr 2024 begonnen und sollen bis 2027 abgeschlossen werden. Die Wohnanlage richtet sich speziell an Menschen ab 55 Jahren und besteht aus Einzelapartments, die auf die Bedürfnisse älterer Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet sind.

Ein zentraler Bestandteil der Maßnahme ist der Anschluss an das Fernwärmenetz, um eine zukunftsfähige und CO₂-arme Wärmeversorgung zu garantieren. Ergänzend werden die Fassaden, Dächer und Kellerdecken gedämmt sowie die Fenster umfassend ausgetauscht, um die Energieeffizienz der Gebäude deutlich zu verbessern. Auch die Balkone erhalten eine umfassende Sanierung und werden zusätzlich mit Windschutzelementen ausgestattet, was den Wohnkomfort spürbar erhöht. Im Zuge dessen werden die Eingangsbereiche modern gestaltet, während Treppenhäuser und Flure eine optische und technische Aufwertung nach aktuellen Standards erfahren.

Besonderes Augenmerk gilt der Aufenthaltsqualität und dem gemeinschaftlichen Miteinander. Jedes Haus verfügt über einen Gemeinschaftsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner, die im Zuge der Maßnahmen ebenfalls renoviert werden. Zusätzlich entstehen vor jedem Gebäude Sitzcken sowie zusätzliche Sitzmöglichkeiten im Eingangsbereich, um Begegnungen und soziale Kontakte innerhalb der Hausgemeinschaft zu fördern.

Im Bereich Sicherheit und Infrastruktur wurden die Feuerwehruzufahrten ertüchtigt, der Brandschutz überprüft und die Blitzschutzanlagen erneuert. Damit werden sowohl die technischen als auch die sicherheitsrelevanten Anforderungen an modernes Wohnen im Alter nachhaltig erfüllt.

PROJEKTE DER GWG WOHNEN 2025

Rotenburger Straße

Im Rahmen eines umfassenden Sanierungsprojekts werden insgesamt **60 Wohnungen in zehn Wohnhäusern** modernisiert. Die Gebäude aus dem Jahr 1954 werden damit sowohl energetisch als auch funktional zukunftsfähig aufgestellt.

Ein wesentlicher Bestandteil der Sanierung ist die Anbindung aller Häuser an das Fernwärmenetz. Damit wird eine moderne und nachhaltigere Wärmeversorgung sichergestellt. Darüber hinaus erhalten die Gebäude neue Vorstellbalkone, die die Wohnqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner deutlich erhöhen. Ergänzend werden sämtliche Fenster und Balkontüren erneuert und mit einer modernen 3-fach-Verglasung ausgestattet, wodurch sowohl die Energieeffizienz als auch der Schallschutz verbessert werden.

Auch die gemeinschaftlich genutzten Bereiche werden umfassend modernisiert. Die Treppenhäuser werden erneuert und im Zuge dessen brandschutztechnisch ertüchtigt. Zudem erfolgten eine Neugestaltung der Eingangsbereiche sowie die Erneuerung der Sprechanlagen. Im Kellerbereich wird die Beleuchtung modernisiert, zusätzlich werden Steckdosen in den Mieterkellern installiert, um den Nutzungskomfort zu erhöhen.

Besonderes Augenmerk wird zudem auf ökologische Aspekte gelegt. Unter den Dachvorsprüngen werden Vogelnistkästen für Spatzen angebracht, um Lebensräume für heimische Vogelarten zu schaffen und die Biodiversität im Wohnumfeld zu fördern.



Interimstheater



© Stadt Kassel; Foto: Sywester Pawliczek

Mit dem INTERIM ist auf dem Gelände der ehemaligen Jägerkaserne in Kassel eine moderne und zukunftsweisende Ersatzspielstätte für das Staatstheater Kassel entstanden. Als Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (GWG Wohnen) übernehmen wir bei diesem besonderen Projekt die Rolle der Investorin und Bauherrin. Die Eröffnung ist planmäßig im Oktober 2025 erfolgt. Im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens haben wir das renommierte Unternehmen NÜSSLI als Generalübernehmer beauftragt.

Die Stadt Kassel mietete das von uns errichtete temporäre Bauwerk an und vermietete es an das vom Land Hessen bevollmächtigte Staatstheater Kassel unter. Das Land Hessen trug sowohl während der Nutzung der Interimsspielstätte als auch im Rahmen der Sanierung des Opernhauses einen wesentlichen Teil der Kosten. Der Nutzungszeitraum der Ersatzspielstätte wurde dabei eng an die Sanierung des Opernhauses gekoppelt und ist mit mindestens fünf Jahren angesetzt.

Für uns als GWG stand bei diesem Projekt neben der funktionalen Bereitstellung einer hochwertigen Interimsspielstätte auch der nachhaltige Ansatz im Mittelpunkt. Das Gebäude wurde in modularer Bauweise errichtet und so gestaltet, dass es nahezu vollständig rückbaubar ist. Dadurch kann es nach Ende der Nutzung demontiert und an anderer Stelle wiederaufgebaut oder weiterentwickelt werden. Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung waren von Beginn an zentrale Leitgedanken der Planung.

Die neue Spielstätte erhielt einen hochmodernen Bühnenraum von rund 25 mal 50 Metern und eine Höhe von bis zu 18 Metern; sie bietet **Platz für bis zu 850 Besucherinnen und Besucher**. Trotz der hohen technischen und organisatorischen Anforderungen konnte das Projekt in sehr kurzer Zeit realisiert werden – von der Planung bis zur Eröffnung vergingen weniger als zwei Jahre. Die Eröffnung ist planmäßig im Oktober 2025 erfolgt. Im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens haben wir das renommierte Unternehmen NÜSSLI als Generalübernehmer beauftragt.

Eine besondere Herausforderung lag für uns in der parallelen Entwicklung und Erschließung des gesamten Areals der ehemaligen Jägerkaserne. Neben der Umsetzung der Interimsspielstätte wurde damit gleichzeitig die infrastrukturelle Grundlage für die künftige städtebauliche Entwicklung dieses bedeutenden Standorts geschaffen.

PROJEKTE DER GWG WOHNEN 2025

Jägerkaserne

Ein historischer Meilenstein für Kassel: Nach mehr als zwei Jahrzehnten konsequenter Konzentration auf die Bestandsmodernisierung steigt die GWG Wohnen wieder aktiv in den Wohnungsneubau ein. Direkt im Umfeld des neu entstandenen Kulturensembles INTERIM realisieren wir als GWG der Stadt Kassel mbH dieses wegweisende Projekt. Nachdem im Geschäftsjahr 2025 die anspruchsvollen Planungen erfolgreich finalisiert wurden, werden die Bauarbeiten im Mai 2026 beginnen. Unser Anspruch bei dieser Rückkehr ist klar: Wir beweisen, dass geförderter Wohnungsbau und serielle Systemfertigung ein Höchstmaß an moderner Lebensqualität garantieren. Auf zwei Baufeldern schaffen wir insgesamt **76 hocheffiziente Wohneinheiten**, die mit einem präzise kalibrierten Wohnungsmix – vom cleveren Single-Apartment bis zur großzügigen 5-Zimmer-Wohnung für Familien – perfekt auf die Bedürfnisse der Menschen in Kassel ausgerichtet sind. Für die bauliche Umsetzung im KfW-40-Standard setzen wir auf die serielle Holzhybridkompetenz der NOKERA AG.

Der Fokus dieses visionären Quartiers liegt konsequent auf einer herausragenden Wohnqualität. Die Architektur bricht mit alten Konventionen: Jede einzelne Wohnung überzeugt durch intelligent durchdachte, lichtdurchflutete Grundrisse und wird flächendeckend mit einer komfortablen Fußbodenheizung ausgestattet. Großformatige, bodentiefe Fensterflächen öffnen die Räume nach außen und leiten das Tageslicht tief in die Wohnbereiche. Die großzügigen Balkone sind so konzipiert, dass sie im Alltag als harmonische Erweiterung des Wohnraums dienen und den privaten Lebensbereich fließend vergrößern.

Neben der hohen Individualqualität setzt das Quartier neue Maßstäbe für das gemeinschaftliche Leben und den Komfort. Jede Etage wird für maximale Barrierefreiheit vollumfänglich über Aufzüge erschlossen. Komfortable, im Erdgeschoss integrierte Fahrradräume sowie moderne Unterflursysteme für das Müllmanagement halten das direkte Wohnumfeld sauber und attraktiv. Ein ökologisches Highlight bildet das von



© Foto: Well concept GmbH

uns geplante Retentionsdach: Es speichert Regenwasser, kühlt die Gebäude im Sommer durch natürliche Verdunstung und optimiert spürbar das gesamte Quartiersklima. Einen zentralen Baustein unseres Klimaschutzkonzepts bildet zudem die eigene, saubere Energieerzeugung direkt auf dem Haus: Leistungsstarke Photovoltaikanlagen auf den Dächern wandeln die Sonnenenergie in grünen Strom um. Damit legen wir bereits jetzt das technische Fundament für ein zukunftsweisendes Mieterstrommodell, mit dem wir die Energiewende direkt spürbar und bezahlbar in die Wohnzimmer unserer Mieterinnen und Mieter bringen wollen.

Dieses Projekt ist weit mehr als ein gewöhnlicher Neubau – es ist ein langfristiges, generationenübergreifendes Versprechen an die Stadtgesellschaft. Mit einer vertraglich vereinbarten, unüblich langen Mietpreis- und Belegungsbindung von 60 Jahren sichert die GWG Wohnen dauerhaft bezahlbaren, hochqualitativen Lebensraum im Herzen Kassels. Die Fertigstellung ist für September 2027 vorgesehen – ein stolzer Meilenstein für innovatives und wertschätzendes Wohnen.

Jahres- abschluss

für das Geschäftsjahr 2025

Inhalt

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Gewinn- und Verlustrechnung

A. Allgemeine Angaben

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

C. Angaben zur Bilanz

D. Angaben zur Gewinn- u. Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	427.519,17	368.203,13
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	260.337.586,58	256.111.898,44
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	48.887.505,40	15.462.225,44
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	308.955,25	308.955,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	6.320.583,11	5.773.024,05
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.117.514,24	922.767,86
6. Bauvorbereitungskosten	660.979,10	431.077,20
7. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	2.831.725,78	23.709.898,81
	320.464.849,46	302.719.847,05
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	184.084,00	159.084,00
2. Anteil Spardabank	52,00	52,00
	184.136,00	159.136,00
	321.076.504,63	303.247.186,18
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	21.118.515,20	19.833.192,54
2. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	46.438,54	46.438,54
	21.164.953,74	19.879.631,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	88.055,39	53.228,79
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.825,21	9.526,71
3. Forderungen aus Grundstücksverkäufen	1.067.000,00	0,00
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.193,84	48.071,16
5. Forderungen gegen Gesellschafter	1.555.603,65	74.921,70
6. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.040.775,38	676.899,65
7. Sonstige Vermögensgegenstände	1.320.388,36	1.810.023,23
	5.187.841,83	2.672.671,24
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	1.210.410,90	2.365.625,88
	27.563.206,47	24.917.928,20
C. Rechnungsabgrenzungsposten	404.859,01	240.322,39
	349.044.570,11	328.405.436,77

PASSIVA	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	10.600.000,00	10.600.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	5.300.000,00	5.300.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage	95.685.244,55	91.258.286,21
3. Andere Gewinnrücklagen	870.160,19	870.160,19
	101.855.404,74	97.428.446,40
III. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	4.468.242,67	4.426.958,34
	116.923.647,41	112.455.404,74
B. Sonderposten mit Rücklageanteil	3.552.390,95	3.748.099,15
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	466.221,00	646.316,00
2. Steuerrückstellungen	27.493,65	27.493,65
3. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	1.215.000,00	2.043.000,00
4. Sonstige Rückstellungen	2.091.800,00	1.760.000,00
	3.800.514,65	4.476.809,65
D. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	181.218.074,37	168.188.730,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.619.753,25	4.719.193,97
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	20.994.656,17	20.468.518,56
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.510.381,36	1.392.126,02
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.373.862,72	11.274.582,72
6. Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern	359,39	0,00
7. Sonstige Verbindlichkeiten	252.486,13	297.918,56
	219.969.573,39	206.341.070,55
E. Rechnungsabgrenzungsposten	4.798.443,71	1.384.052,68
	349.044.570,11	328.405.436,77

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	2025 €	2024 €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	61.630.519,72	58.247.691,97
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.526.245,72	1.455.730,62
	65.156.765,44	59.703.422,59
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	1.285.322,66	1.680.679,68
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	1.170.508,61	1.130.095,57
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.615.111,49	3.964.065,17
5. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	37.020.712,17	33.399.786,64
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	7.483.940,05	6.966.599,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.194.488,87	1.919.655,61
davon für Altersversorgung:	223.175,30	190.245,21
	9.678.428,92	8.886.254,84
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.960.217,60	10.370.515,82
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	9.422.794,74	6.475.264,69
9. Erträge aus Beteiligungen	0,77	0,77
10. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	428.222,83	674.859,71
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20.211,43	3.493,98
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen:	20.189,42	3.493,98
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.098.591,53	2.330.366,26
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00	109.279,93
14. Ergebnis nach Steuern	5.495.398,27	5.585.149,29
15. Sonstige Steuern	1.027.155,60	1.158.190,95
16. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	4.468.242,67	4.426.958,34

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH hat ihren Sitz in Kassel und ist eingetragen in das Handelsregister Teil B des Amtsgerichtes Kassel (HRB 2022). Der Jahresabschluss entspricht den Anforderungen des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des

Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) sowie dem GmbHG und dem Gesellschaftsvertrag. Die Gliederung wurde den Bestimmungen über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) angepasst.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden unverändert ausgeübt.

Bewertungsmethoden, Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger Abschreibung. Diese bemisst sich nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer von 1 - 5 Jahren.

Der Vorjahresausweis wurde wie folgt geändert: Zur besseren Vergleichbarkeit wurden immaterielle Vermögens-

gegenstände in Höhe von 427.519,17 € (i.V. 368.203,13 €), die im Vorjahr unzutreffend in der Position „Selbst geschaffene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte“ enthalten waren, in die Position „Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten“ umgegliedert.

Herstellungskosten

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Darüber hinaus wird vom Wahlrecht nach § 255 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht und

Zinsen für Fremdkapital, das zur Finanzierung der Herstellung eines Vermögensgegenstandes verwendet wird, angesetzt, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Im Geschäftsjahr 2025 fielen keine entsprechenden Zinsen an. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Architekten- und Verwaltungsleistungen.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf Posten des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung folgender Gesamtnutzungsdauer:

■ Vor dem 21.06.1948 erstellte Wohngebäude
75 - 100 Jahre

■ Nach dem 20.06.1948 erstellte Wohngebäude
80 Jahre

■ Übernommener städtischer Altbaubesitz
50 Jahre

■ Freistehende Garagengebäude
25 - 50 Jahre

■ Geschäftsgebäude Neue Fahrt
33 Jahre

■ Technische Anlagen und Maschinen sind im Wesentlichen Photovoltaikanlagen und Luftwasserwärmepumpenanlagen mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren.

■ Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 5 % und 33 %.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden im Rahmen der Bewertung von Bestandsrisiken in Höhe von 370.000,00 € (i.V. 354.940,38 €) vorgenommen. Dabei handelt es sich um verschiedene Objekte im Stadtgebiet, welche auf Grund geringer Ertragskraft wertberichtigt wurden.

Zuschreibungen auf in den Vorjahren im Rahmen der Bewertung von Bestandsrisiken vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen wurden im Geschäftsjahr in Höhe von 67.924,74 € (i.V. 6.541,77 €) vorgenommen.

Bewertungsmethoden, Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen sowie Heiz- und Reparaturmaterial wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Verkaufsobjekte wurden mit Herstellungskosten bewertet. Die Grund-

stücke wurden mit den Anschaffungskosten bewertet. Das Prinzip der verlustfreien Bewertung wurde beachtet.

Wertberichtigungen

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus

wurden Pauschalwertberichtigungen entsprechend der Risikostruktur der Forderungen vorgenommen.

Disagio

Die Geldbeschaffungskosten in Höhe von 66.030,30 € (i.V. 68.495,14 €) werden durch planmäßige jährliche Abschreibung getilgt, die auf die gesamte Laufzeit der einzelnen

Verbindlichkeiten verteilt wird (§ 250 Abs. 3 HGB).

Bewertungsmethoden Rückstellungen

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zum notwendigen Erfüllungsbetrag bemessen. Bei der Bemessung der Rückstellungen sind alle erkennbaren Risiken berücksichtigt worden. Pensionsrückstellungen basieren auf versicherungsmathematischen Gutachten. Bei den Pensionsrückstellungen wurde ein Rechnungszinsfuß von 2,06 % ange-

wandt, die Rentendynamik wurde mit 2,8 % berücksichtigt und die Biometrie wurde nach den Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. K. Heubeck berücksichtigt.

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen nach § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB werden zum Bilanzstichtag mit 1,215 Mio. € ausgewiesen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt. Im Geschäftsjahr 2025 wurden insgesamt 7.418.598,30 € an Investitionszuschüssen vereinnahmt. Es handelt sich hierbei um einen Investitionszuschuss des Landes Hessen

in Höhe von 7.000.000,00 € für Maßnahmen im Zusammenhang der Errichtung der Interimsspielstätte Staatstheater, Investitionszuschüsse des BAfA in Höhe von 418.598,30 € für Maßnahmen der Energieeffizienz im Gebäudebestand.

Anlagenpiegel 2025		Bruttowerte					Abschreibungen					Buchwerte	
Titel	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	AK/HK	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	AK/HK	kumulierte Abschreibung	Abschreibung des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Abschreibung auf Umbuchungen	Abschreibung auf Abgänge	kumulierte Abschreibung	Buchwert	Buchwert
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
01.01.2025	01.01.2025				31.12.2025	01.01.2025					31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Konzessionen	2.154.421,43	219.053,21	0,00	48.891,39	2.422.366,03	1.786.218,30	208.628,56	0,00	0,00	0,00	1.994.846,86	427.519,17	368.203,13
	2.154.421,43	219.053,21	0,00	48.891,39	2.422.366,03	1.786.218,30	208.628,56	0,00	0,00	0,00	1.994.846,86	427.519,17	368.203,13
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	475.270.937,78	12.894.894,12	570.007,88	0,00	487.595.824,02	219.159.039,34	8.638.113,08	67.924,74	0,00	470.990,24	227.258.237,44	260.337.586,58	256.111.898,44
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	22.665.863,39	7.244.424,28	0,00	27.691.104,70	57.601.392,37	7.203.637,95	1.510.249,02	0,00	0,00	0,00	8.713.886,97	48.887.505,40	15.462.225,44
3. Grundstücke ohne Bauten	546.955,25	0,00	0,00	0,00	546.955,25	238.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	238.000,00	308.955,25	308.955,25
4. technische Anlagen und Maschinen	6.675.636,44	849.008,16	0,00	92.076,96	7.616.721,56	902.612,39	393.526,06	0,00	0,00	0,00	1.296.138,45	6.320.583,11	5.773.024,05
5. andere Anlagen, Betriebs- u. Geschäftsausstattung	3.648.369,88	395.585,03	10.158,84	8.883,23	4.042.679,30	2.725.602,02	209.700,88	0,00	0,00	10.137,84	2.925.165,06	1.117.514,24	922.767,86
6. Anlagen im Bau	23.573.229,15	6.625.511,07	0,00	-27.445.909,48	2.752.830,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.752.830,74	23.573.229,15
7. Bauvorbereitungskosten	5.363.366,72	567.174,08	0,00	-337.272,18	5.593.268,62	4.932.289,52	0,00	0,00	0,00	0,00	4.932.289,52	660.979,10	431.077,20
8. Geleistete Anzahlungen	136.669,66	0,00	0,00	-57.774,62	78.895,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.895,04	136.669,66
	537.881.028,27	28.576.596,74	580.166,72	-48.891,39	565.828.566,90	235.161.181,22	10.751.589,04	67.924,74	0,00	481.128,08	245.363.717,44	320.464.849,46	302.719.847,05
III. Finanzanlagen													
1. verbundene Unternehmen	159.084,00	25.000,00	0,00	0,00	184.084,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	184.084,00	159.084,00
2. Anteil Spardabank	52,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	52,00
Gesamt	159.136,00	25.000,00	0,00	0,00	184.136,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	184.136,00	159.136,00
	540.194.585,70	28.820.649,95	580.166,72	0,00	568.435.068,93	236.947.399,52	10.960.217,60	67.924,74	0,00	481.128,08	247.358.564,30	321.076.504,63	303.247.186,18

Die unfertigen Leistungen umfassen die noch nicht abgerechneten Betriebskosten. Darin sind Eigenleistungen des Unternehmens enthalten. Die sonstigen Vermögensgegenstände betreffen hauptsächlich Schadenersatzforderungen in Höhe von 365.557,58 €, Forderungen aus Steuervorauszahlungen in Höhe von 581.262,17 €, Forderungen aus Vorauszahlungen zur Gewerbesteuer in Höhe

von 161.956,20 € und sonstigen Forderungen in Höhe von 211.612,41 €. Die Geldbeschaffungskosten weisen im Berichtsjahr einen Abgang auf.

Planmäßig wurden 2.426,79 € aufgelöst.

Latente Steuern

Aus zeitlichen Bewertungsunterschieden zwischen Handels- und Steuerbilanz ergeben sich sowohl aktive als auch passive latente Steuern. Saldiert ergeben sich aktive latente Steuern; gemäß Aktivierungswahlrecht nach § 274 Abs. 1 HGB unterbleibt die Aktivierung.

Der Jahresüberschuss 2024 in Höhe von 4.426.958,34 € wurde in voller Höhe der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Sonderposten mit Rücklagenanteil gemäß § 6 b Abs. 1 EStG aus Gewinnen durch Verkäufe von Grundbesitz gebildet. Die Rücklage wird entsprechend der handelsrechtlichen Abschreibung von Gegenständen des Anlagevermögens aufgelöst. Die Auflösung beträgt im Geschäftsjahr 195.708,20 €.

Die Pensionsrückstellung wurde ausschließlich für ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung und deren Ehepartner gebildet. In 2025 wurden

zugeführt (Aufwand)	24.984,49 €
zugeführt (Zinsaufwand)	11.861,00 €
entnommen (Zahlungen)	71.940,00 €
aufgelöst (Ertrag)	145.000,49 €

Steuerrückstellungen entstehen im Geschäftsjahr 2025 nicht.

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen interne Prüfungskosten, Jahresabschlusskosten, Urlaubsrückstellungen, Rückstellungen für Überstunden, Tantiemen, Altersteilzeitanprüche, Beihilfeansprüche von Pensionären, Gewährleistungsverpflichtungen, Drohverlustrückstellungen sowie Prozesskostenrisiken und setzten sich zum 31.12.2025 wie folgt zusammen:

Beihilfeverpflichtungen	10.900,00 €	Tantieme	80.000,00 €
Archivierungskosten	63.000,00 €	Leistungsentgelt	150.000,00 €
Jahresabschlusskosten	112.100,00 €	Altersteilzeit	548.600,00 €
Prozesskosten	54.300,00 €	Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten	340.900,00 €
Gleitzeit	57.000,00 €	Rückbauverpflichtung	159.600,00 €
Urlaub	261.000,00 €	Ausstehende Rechnungen	14.400,00 €
Überstunden	240.000,00 €		2.091.800,00 €

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte, Bürgschaften oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel.

In den Verbindlichkeiten gegen andere Kreditgeber sind Darlehen in Höhe von 4.619.753,25 € vom Gesellschafter der Stadt Kassel enthalten. Die Position sonstige Verbindlichkeiten beinhaltet die Lohn- und Kirchensteuer i. H. v. 102.370,79 €.

Verbindlichkeitspiegel 2025	Insgesamt		unter 1 Jahr		über 1 Jahr		davon über 5 Jahre		Art der Sicherung	
	2025		2025		2025		2025		2025	
	2024		2024		2024		2024		2024	
Verbindlichkeiten										
gegenüber Kreditinstituten	181.218.074,37	168.188.730,72	11.132.561,34	9.273.921,80	170.085.513,03	158.914.808,92	137.236.213,88	125.254.714,58	142.741.701,45 ^{1) u. 1a)}	146.737.097,96 ^{1) u. 1a)}
gegenüber anderen Kreditgebern	4.619.753,25	4.719.193,97	90.993,59	99.440,72	4.528.759,66	4.619.753,25	4.153.505,70	4.249.078,48	0,00 ²⁾	6.208,18 ²⁾
erhaltene Anzahlungen	20.994.656,17	20.468.518,56	20.994.656,17	20.468.518,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Vermietung	1.510.381,36	1.392.126,02	1.510.381,36	1.392.126,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	11.373.862,72	11.274.582,72	11.373.862,72	11.274.582,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
gegenüber Gesellschaftern	359,39	0,00	359,39	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige	252.486,13	297.918,56	252.486,13	297.918,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	219.969.573,39	206.341.070,55	45.355.300,70	42.806.508,38	174.614.272,69	163.534.562,17	141.389.719,58	129.503.793,06	142.741.701,45	146.743.306,14

1) Grundpfandrecht
Kommunalsbürgschaft

2) Grundpfandrecht

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus Leasing- / Mietverträgen für PKW und Büroausstattung resultieren folgende Verpflichtungen in den nächsten 5 Jahren:

	PKW	Kopierer	Gesamt
2026	160.000,00 €	55.000,00 €	215.000,00 €
2027	160.000,00 €	55.000,00 €	215.000,00 €
2028	160.000,00 €	55.000,00 €	215.000,00 €
2029	160.000,00 €	55.000,00 €	215.000,00 €
2030	160.000,00 €	55.000,00 €	215.000,00 €
Gesamt	800.000,00 €	275.000,00 €	1.075.000,00 €

Anfallende Erbbauzinsen im nächsten und in den folgenden Jahren betragen rd. 26.300,00 € p. a. . Die Mietkautionen werden auf einem separaten Konto bei der Areal Bank

AG treuhänderisch verwaltet. Zum 31.12.2025 betrug der Kontostand 7.503.874,61 €.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** (T€ 61.631) setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Sollmieten	42.532.169,51
Gebühren und Umlagen	19.848.882,03
Erlösschmälerungen	-750.531,82

Die **Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen** (T€ 3.526) setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Weiterberechnete Verwaltungskosten	988.969,01
Erträge aus Stromeinspeisung (PV und BHKW)	105.704,88
Erträge aus der Vergabe von Wohnungsbelegungsrechten	210.421,14
Pachten und Gestattungsgebühren	150.866,51
Sonstige	2.070.284,18
Davon entfallen auf verbundene Unternehmen	600.194,18

Bei den **sonstigen betrieblichen Erträgen** (T€ 7.615) handelt es sich hauptsächlich um:

	€
Erträge aus Anlageverkäufen	1.925.000,00
Eingang ausgebuchte Forderungen	8.276,85
Versicherungsentschädigungen	4.563.386,79
Erträge aus Teilschulderlasse	120.452,31
Auflösung Sopo mit Rücklagenanteil	195.708,20
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	152.748,48
Erträge aus Zuschreibungen	67.924,74
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen	63.945,15
Erträge aus Aufwendungsersatz	146.228,39
Aufwendungszuschüsse	133.921,00
Sonstige	237.519,58

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** (T€ 35.177) setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Betriebskosten	21.042.698,66
Instandhaltungskosten	13.756.541,42
Sonstige Aufwendungen	377.647,61
Davon entfallen auf verbundene Unternehmen	451.442,12

Die **Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen** betragen 1.843.824,48 € (i.V. 56.363,98 €).

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** (T€ 9.423) ergeben sich im Wesentlichen wie folgt:

	€		€
Restbuchwerte verkaufte Objekte	99.038,64	Versicherungsschäden	4.849.639,50
Sächliche Verwaltungskosten	3.263.174,93	Spenden	294.500,00
Forderungsverluste	223.211,13	Einstellung zu Wertberichtigungen auf Forderungen	406.859,63
Aufwendungen aus Verkauf von Anlagevermögen	23.156,81	Sonstige	145.284,63
Nebenkosten Geldverkehr	117.929,47		

Gewinnabführung

Von der GWG Service GmbH wurde aufgrund des Gewinnabführungsvertrages für das Geschäftsjahr 2025 ein Gewinn in Höhe von 428.222,83 € abgeführt. In 2024 betrug der Gewinn 674.859,71 €.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen (T€ 3.099) betreffen im Wesentlichen Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte. Bei den sonstigen Steuern handelt es sich hauptsächlich um Grundsteuern.

Steuern vom Einkommen und Ertrag

Im Geschäftsjahr 2025 fallen keine Steuern vom Einkommen und Ertrag an.

Kassel, 31. März 2026 | Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

Inhalt

01 Unser Auftrag / Unternehmenspositionierung

02 Rahmenbedingungen im kommunalen Umfeld

03 Erträge

04 Vermögen

05 Finanzierung

06 Zusammenfassung

07 Prognose

08 Risiken und Chancen

01

Unser Auftrag / Unternehmenspositionierung



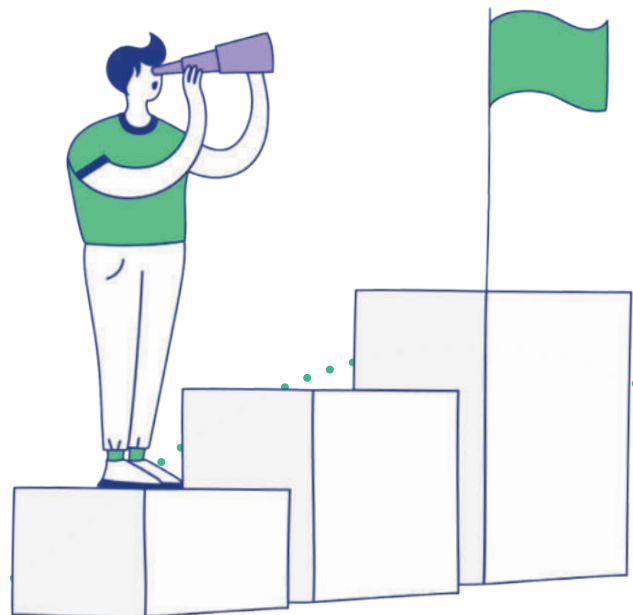
Geschäftsmodell und Struktur

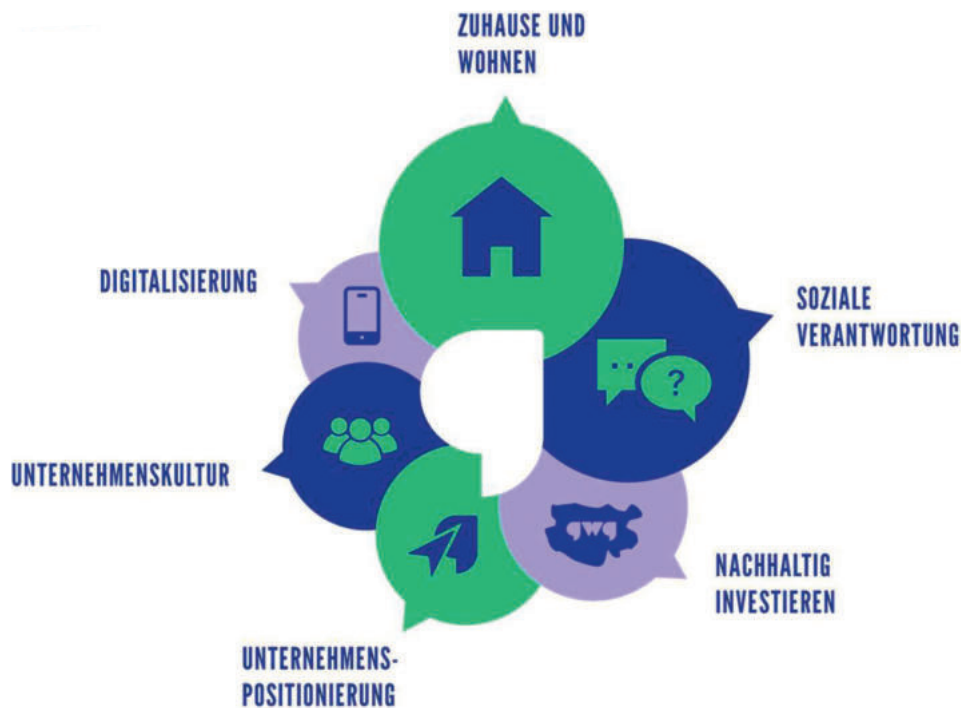
Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (GWG Wohnen) ist seit über 100 Jahren die zentrale Akteurin für die Wohnraumversorgung in Kassel. Als 100-prozentiges Tochterunternehmen der Stadt nehmen wir mit 8.306 Wohneinheiten und 139 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Position als größte Vermieterin im Stadtgebiet ein. Unser Kerngeschäft umfasst die Bewirtschaftung, Instandhaltung und Entwicklung des eigenen Immobilienbestands sowie die Sicherstellung einer sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung für breite Schichten der Bevölkerung.

Der Versorgungsauftrag als Kern der Strategie

Über die wohnungswirtschaftliche Bestandsverwaltung hinaus übernimmt die GWG Gruppe eine tragende Funktion innerhalb der kommunalen Daseinsvorsorge. Unser Engagement umfasst die Realisierung von Vorhaben in den Bereichen Bildung, Kultur, Soziales und Umwelt mit dem Ziel, die Wohn- und Lebensqualität am Standort Kassel nachhaltig zu sichern.

Unsere Leitlinien werden in sechs Handlungsfeldern gebündelt.





Zuhause und Wohnen

Wohnen als Grundlage für ein gutes Leben! Unser Handeln konzentriert sich auf eine sozialverantwortliche Gesamtmiete (Kaltmiete und Betriebskosten) sowie unsere freiwillige Selbstverpflichtung zur Begrenzung von Mieterhöhungen im Bestand.

Unternehmenskultur

Wir wollen eine attraktive Arbeitgeberin sein. Wir entwickeln und arbeiten kontinuierlich an einer Arbeitgebermarke, aus der sich unser Selbstverständnis und Handeln ableiten. Dabei legen wir großen Wert auf eine moderne und integrative Unternehmenskultur, die Mitarbeitende motiviert, kontinuierliches Lernen fördert und Innovationen vorantreibt.

Unser Ziel ist es, eine Arbeitsumgebung zu schaffen, in der sich alle Mitarbeitenden wertgeschätzt fühlen und ihre Fähigkeiten optimal einbringen können. Zusätzlich setzen wir auf transparente Kommunikation und starke Teamarbeit, um die Zusammenarbeit innerhalb des Unternehmens effektiv und zukunftsorientiert zu gestalten.

Nachhaltig Investieren

Unser Ziel ist es, zukünftige Herausforderungen ganzheitlich zu analysieren und die daraus resultierenden Handlungsbedarfe synergetisch zu bündeln. In unseren Entscheidungsprozessen werden ökonomische, soziale und ökologische Faktoren gleichermaßen gewichtet, um eine verantwortungsvolle Kapitalallokation sicherzustellen.

Investitionen in den Bestand werden unter der Prämisse einer sozialverträglichen Mietpreisentwicklung realisiert. Hierbei steht die dauerhafte wirtschaftliche Belastbarkeit unserer Mieterinnen und Mieter im Fokus. Wir verfolgen den Ansatz, die Wohnraumqualität und energetische Zukunftsfähigkeit kontinuierlich zu steigern, ohne die soziale Stabilität der Mietverhältnisse zu gefährden. Damit soll gewährleistet werden, dass Modernisierung und der Erhalt des Lebensraums für breite Bevölkerungsschichten in einem ausgewogenen Verhältnis stehen.

Soziale Verantwortung

Wir sind uns bewusst, dass wir als Vermieterin eine hohe soziale Verantwortung tragen und bei bedeutenden Themen wie Chancengleichheit, Vereinsamung und gesellschaftlichen Unsicherheiten aktiv positiven Einfluss nehmen können.

Digitalisierung

Wir erarbeiten eine Digitalisierungsstrategie für die zentralen Bereiche unseres Unternehmens. Digitale Prozesse ermöglichen einen effizienten, sicheren und transparenten Unternehmensaufbau und -ablauf und zielen darauf ab, die Leistungsfähigkeit zu erhöhen.

Unternehmenspositionierung

Zukunftsorientiertes Portfoliomanagement im Kern

Das Handeln der GWG Wohnen bleibt konsequent auf die Sicherung und Entwicklung unseres Bestandes ausgerichtet. Als Wohnungsbaugesellschaft ist es unsere Kernaufgabe, die Wohnraumqualität für die Bürgerinnen und Bürger Kassels kontinuierlich zu steigern. Schwerpunkte liegen hierbei auf der Modernisierung des Wohnkomforts, der Optimierung der Energiebilanz sowie der proaktiven Klimafolgevorsorge. Damit soll sichergestellt werden, dass unser Portfolio den steigenden Anforderungen an nachhaltiges und bezahlbares Wohnen langfristig gerecht wird.

Projektentwicklung für die städtische Infrastruktur

Als kommunaler Partner steuern wir im Auftrag der Stadt komplexe Bauvorhaben der sozialen und kritischen Infrastruktur. Dies beinhaltet neben dem Bildungssektor (Schulen und Kitas) insbesondere den Neubau von Einrichtungen des Bevölkerungs- und Katastrophenschutzes, wie die neue Feuer- und Rettungswache 3 im Kasseler Osten.

Anhand des Projekts „INTERIM“ für das Staatstheater lässt sich unsere Umsetzungskompetenz unter Zeitdruck erkennen, die zur modernen und funktionalen Stadtentwicklung beitragen kann.

Operative Exzellenz und Agilität

Über das Kerngeschäft hinaus fungiert die GWG als operative Management-Plattform für die Stadt Kassel. Wir reagieren auf Marktanforderungen und stellen Fachwissen sowie Personal für die Bewirtschaftung spezialisierter Liegenschaften bereit. Dies umfasst beispielsweise das Management des Kongress Palais Kassel, Unterkünfte für Geflüchtete sowie sicherheitsrelevante Objekte wie ein Polizeirevier.

02

Rahmenbedingungen im kommunalen Umfeld

Wirtschaftsregion Kassel

Die Wirtschaftsregion Kassel nutzt ihre strategischen Standortvorteile – insbesondere die zentrale Lage in Deutschland sowie die gute infrastrukturelle Anbindung –, um ihre Position als Wirtschaftsstandort weiter zu stärken. Dennoch steht die deutsche Wirtschaft im Jahr 2025 unter erheblichem Druck. Internationale Konflikte, geopolitische Verschiebungen im transatlantischen Verhältnis sowie handelspolitische Spannungen belasten die exportorientierte deutsche Industrie und führen zu einer verzögerten Erholung. Gemäß den Prognosen der Deutschen Bundesbank vom Juni 2025 ist für das laufende Kalenderjahr von einer Stagnation des kalenderbereinigten BIP auszugehen.

Diese Unsicherheiten spiegeln sich im IHK-Geschäftsklimaindex für den Bezirk Kassel-Marburg wider, der mit 96,1 Punkten (Vorjahr: 92,2) auf einem stabilen, aber von Nachfrageschwäche geprägten Niveau verharrt.

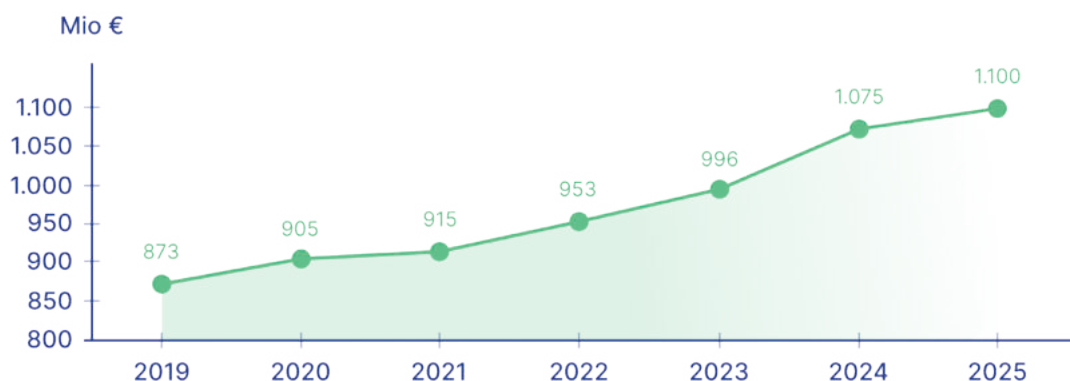
In diesem volatilen gesamtwirtschaftlichen Kontext ist die finanzielle Situation der Stadt Kassel differenziert zu betrachten: Der im Jahr 2024 erwirtschaftete Überschuss von 5,2 Mio. Euro bildet eine Grundlage für den aktuellen Doppelhaushalt 2025/26, in dem für das Jahr 2025 jedoch ein Defizit von rund 30 Mio. Euro eingeplant ist.

Mit einem Rekordinvestitionsvolumen von 412 Mio. Euro setzt die Stadt Kassel ein klares Signal für antizyklisches Handeln. Diese Mittel fließen in breit gefächerte Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur in den Bereichen Wohnen, Leben und Arbeiten. Für die GWG Wohnen ergibt sich daraus die Aufgabe, als operative Akteurin infrastrukturelle Impulse baulich umzusetzen und damit zur Stärkung der Standortentwicklung beizutragen.¹

Kennzahlen Stadt Kassel

Erträge²

Die Erträge der Stadt Kassel steigen kontinuierlich.



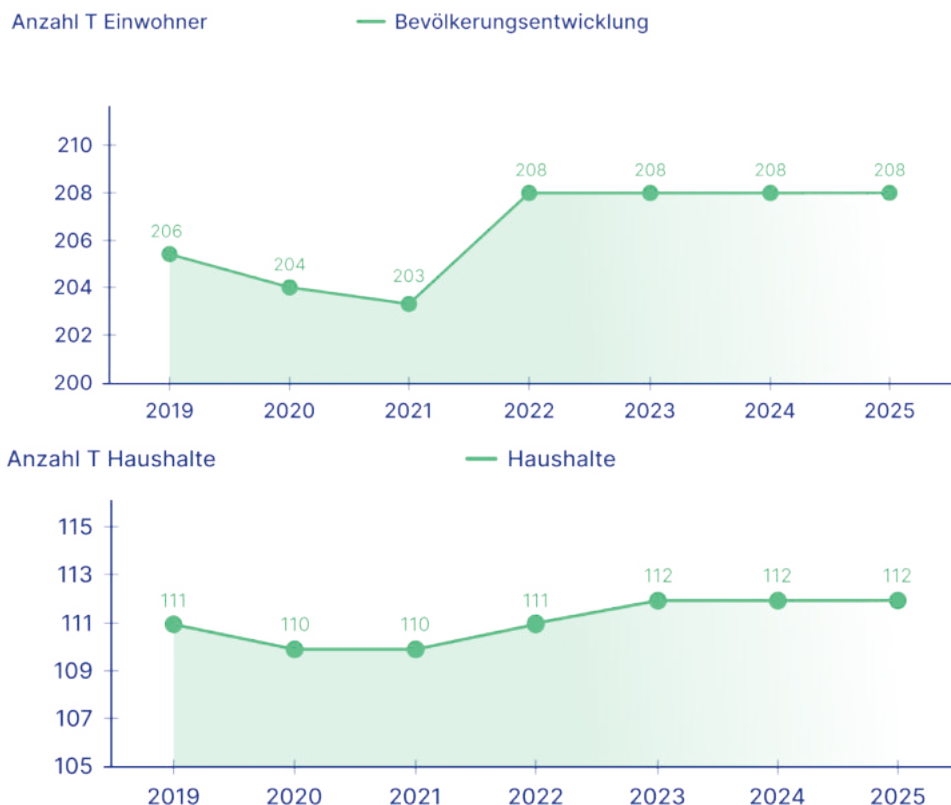
Zwei wesentliche Ertragsquellen der Stadt sind die Steuern und die Schlüsselzuweisungen aus dem Kommunalen Finanzausgleich.

¹ Quelle: https://www.kassel.de/buerger/rathaus_und_politik/haushalt-und-finanzen/index.php

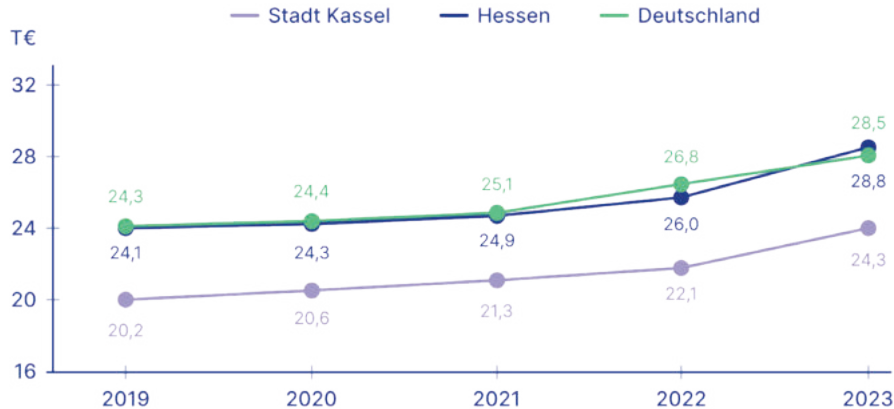
² Quelle: https://www.kassel.de/buerger/rathaus_und_politik/haushalt-und-finanzen/index.php

Bevölkerung³

Die Einwohnerzahl in Kassel ist stabil, ebenso die Anzahl der Haushalte, in denen durchschnittlich 1,85 Menschen leben.



Haushaltseinkommen⁴



Kassel hat traditionell geringere Einkommen als der hessische Durchschnitt und als der Bundesschnitt, was mit der spezifischen Branchenstruktur der lokalen Wirtschaft zu erklären ist.⁵

So hat die Stadt Kassel einen hohen Anteil an Beschäftigten aus dem Bereich „Erbringung von öffentlichen und sonstigen Dienstleistungen, Erziehung, Gesundheit“.⁶ Dieser Bereich ist von weniger hohen Einkommen geprägt als beispielsweise das Produzierende Gewerbe, in dem Kassel einen niedrigen Anteil an Beschäftigten hat.⁷

Für Hessen kommt noch die Besonderheit hinzu, dass der hohe Wert des durchschnittlichen hessischen Haushaltseinkommens durch die hohen Einkommen in der Rhein-Main-Region beeinflusst wird. Insbesondere die großen Arbeitgeber aus der Branche „Erbringung von Finanz- und Versicherungsdienstleistungen“ mit einer deutlich überdurchschnittlichen Gehaltsstruktur im Raum Frankfurt haben einen messbaren Einfluss auf das hessische Durchschnittseinkommen.⁸

³ Quelle: <https://www.kassel.de/daten-und-karten/statistik/ueberblick.php>

⁴ Quelle: Stadt Kassel, Abteilung Kommunalstatistik. Darstellung verfügbares Einkommen privater Haushalte je Einwohner. Werte Land Hessen und Stadt Kassel für 2024 und 2025 liegen nicht vor.

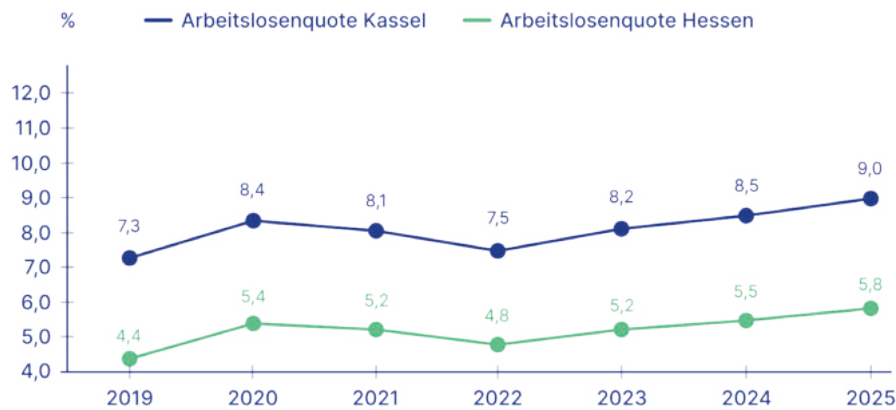
⁵ und ⁶ Quelle: <https://wfg-kassel.de/wirtschaft/wirtschaftsdaten/>

⁷ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/DE/Navigation/Statistiken/Interaktive-Statistiken/Entgelte-Berufe/Entgelte-nach-Berufen-im-Vergleich-Nav.html>

⁸ Quellen: <https://www.hessischer-lohnatlas.de/regionaldossier/kreisfreie-stadt-frankfurt-am-main>

<https://www.frankfurt-main.ihk.de/blueprint/servlet/resource/blob/5336022/e40a53b86c2555367309116a60009f98/im-fokus-der-wohnungsmarkt-mittleren-preissegment-data.pdf>

Arbeitslosenquote⁹



Der jüngste Anstieg der Arbeitslosenquote ist auf die anhaltend schwache bundesweite Konjunktur zurückzuführen; die Quote stieg deutschlandweit das vierte Jahr in Folge an.¹⁰ Trotz einer langfristig positiven Entwicklung – von einem historischen Höchststand von 13,9 % im Jahr 2002 auf aktuell rund 9,0 % – verharrt die Arbeitslosigkeit in Kassel traditionell über dem hessischen Durchschnitt. Diese Differenz begründet sich im tiefgreifenden wirtschaftlichen Strukturwandel der vergangenen Jahrzehnte. Der Verlust von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe der einstigen Industriestadt konnte durch den Auf-

wuchs im Dienstleistungssektor nur teilweise kompensiert werden. Diese Entwicklung ist vergleichbar mit anderen klassischen Industrieregionen im Ruhrgebiet oder dem Saarland.¹¹

Für die GWG Wohnen resultiert aus dieser lokalen Wirtschaftsstruktur eine besondere Verantwortung: Die im Vergleich zum Landesdurchschnitt geringere Kaufkraft vieler Haushalte unterstreicht die Relevanz unserer Strategie, stabilen und sozialverträglichen Wohnraum als Basis der sozialen Sicherheit in Kassel bereitzustellen.¹²

Wohnraumversorgung – Neubau und soziale Verantwortung

Während sich der frei finanzierte Wohnungsbau aufgrund der volatilen Rahmenbedingungen weiterhin als ökonomisch anspruchsvoll gestaltet, gewinnt der öffentlich geförderte Wohnungsbau an Bedeutung.¹³ Die verbesserten Förderkonditionen des Landes Hessen sowie ergänzende kommunale Förderinstrumente stärken den öffentlich geförderten Wohnungsbau und leisten einen wichtigen Beitrag zur Neubautätigkeit in Kassel.¹⁴

Rückblickend verzeichnet das Stadtgebiet einen kontinuierlichen Rückgang von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung. Zum 31.12.2025 existierten in Kassel noch 5.237 Sozialwohnungen¹⁵ (2004: 10.217¹⁶). In diesem angespannten Umfeld nimmt die GWG Wohnen eine wichtige Rolle ein: Mit 2.188 geförderten Wohneinheiten stellen wir rund 42 % des gesamten Sozialwohnungsbestandes in Kassel bereit.

Damit ist die GWG die mit Abstand bedeutendste Akteurin für die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte; über 26 % unseres eigenen Bestandes unterliegen einer Sozialbindung.

Ab 2026 ist durch die Intensivierung des geförderten Neubaus eine Trendwende zu erwarten. Strategische Instrumente wie die zeitversetzt greifende Sozialwohnungsquote von 2019, Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe sowie optimierte Förderkonditionen unterstützen diese Entwicklung. Die GWG Wohnen trägt dazu bei, unter anderem durch die geplante Errichtung von 73 Sozialwohnungen auf dem Areal der Jägerkaserne, unterstützt durch Fördermittel des Landes Hessen und der Stadt Kassel. Insgesamt befinden sich stadtweit derzeit fast 1.000 Sozialwohnungen in der Planungsphase.¹⁷

⁹ Quelle: Stadt Kassel, Abteilung Kommunalstatistik

¹⁰ Quelle: Pressemitteilung Bundesagentur für Arbeit, 07.01.2026

¹¹ Quelle: <https://unternehmer-hessen.de/wirtschaft-hessen/wirtschaftsstandort-nordhessen/>

¹² Quelle: <https://www.hessischer-lohnatlas.de/regionaldossier/kreisfreie-stadt-kassel#>

¹³ Quelle: <https://www.vdwbayern.de/wohnungsbau>

¹⁴ Quelle: <https://wirtschaft.hessen.de/presse/neues-rekordjahr-in-der-hessischen-wohnraumfoerderung>

¹⁵ Quelle: Bauverwaltungsamt Kassel

¹⁶ Quelle: Stadt Kassel, Pressemitteilung 12.08.2024

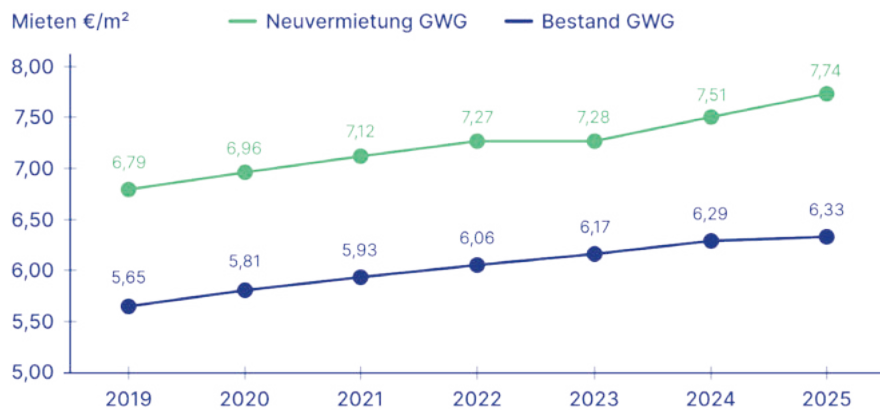
¹⁷ Quelle: Stadt Kassel Pressemitteilung 29.07.25

Wohnraumversorgung und soziale Verantwortung

Unser Kernprodukt ist sicherer und bedarfsgerechter Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen in Kassel. Gemäß unserem kommunalen Versorgungsauftrag liegt ein besonderer Fokus auf Haushalten, die am freien Wohnungsmarkt einem beschränkten Zugang gegenüberstehen. Wir ermöglichen die Teilhabe am Wohnungsmarkt durch ein differenziertes Angebot, das individuelle Lebenslagen und wirtschaftliche Rahmenbedingungen berücksichtigt.

In einem Umfeld steigender Energie- und Wärmekosten rückt die Entwicklung der Gesamtmiete in das Zentrum unserer Bewirtschaftungsstrategie. Wir betrachten die langfristige Bezahlbarkeit von Wohnraum als unsere zentrale Herausforderung.

Bestandsmieten¹⁸ steigen 2025 sehr moderat um 0,04 €/m² pro Monat.



Strategische Marktbedeutung und Mietpreisstabilität

Die GWG Wohnen nimmt als Vermieterin eine Schlüsselrolle in der Kasseler Mietenpolitik ein. Mit einem Bestand von über 8.000 Wohneinheiten repräsentieren wir einen maßgeblichen Anteil der mietspiegelrelevanten Wohnungen im Stadtgebiet. Damit kann unsere Mietpreisgestaltung einen orientierenden Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt entfalten.

Seit dem 1. Januar 2024 bietet der qualifizierte Mietspiegel¹⁹ in Kassel die verbindliche Grundlage für eine transparente und rechtssichere Mietpreisgestaltung. Unsere Bedeutung dokumentiert sich insbesondere darin, dass die Mieten der GWG Wohnen im Durchschnitt unterhalb der Werte dieses Mietspiegels liegen.

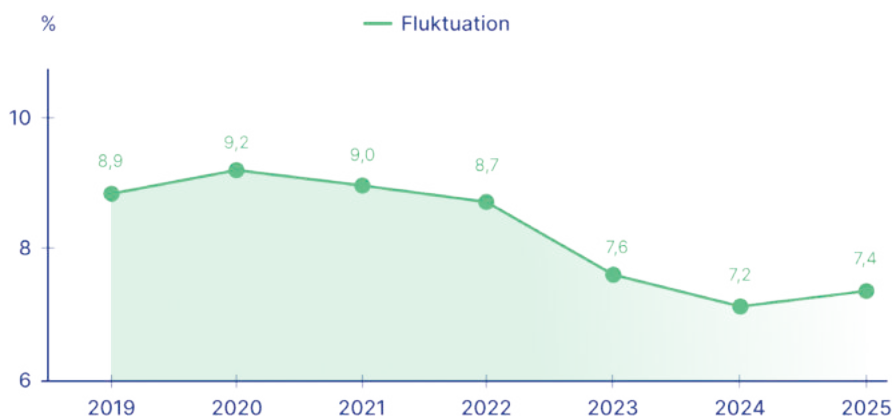
¹⁸ Bestandsmieten (Nettokaltemieten) von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnungen.

¹⁹ Nach dem Mietspiegelreformgesetz gilt für Kassel (als Großstadt) die gesetzliche Verpflichtung, einen qualifizierten Mietspiegel zu erstellen.

Fluktuation und Mieterbindung²⁰

Die Anzahl der Mieterwechsel im Geschäftsjahr 2025 ist mit 611 Fällen gegenüber dem Vorjahr (522) moderat gestiegen. Die daraus resultierende Fluktuationsquote bleibt mit ca. 6,8 % auf einem für das Marktumfeld stabilen und niedrigen Niveau, was die hohe Bindung unserer Mieterinnen und Mieter an die GWG Wohnen bestätigt. Als Hauptgrund für die Beendigung von Mietverhältnissen kristallisierte sich der Wechsel des Arbeitsplatzes heraus.

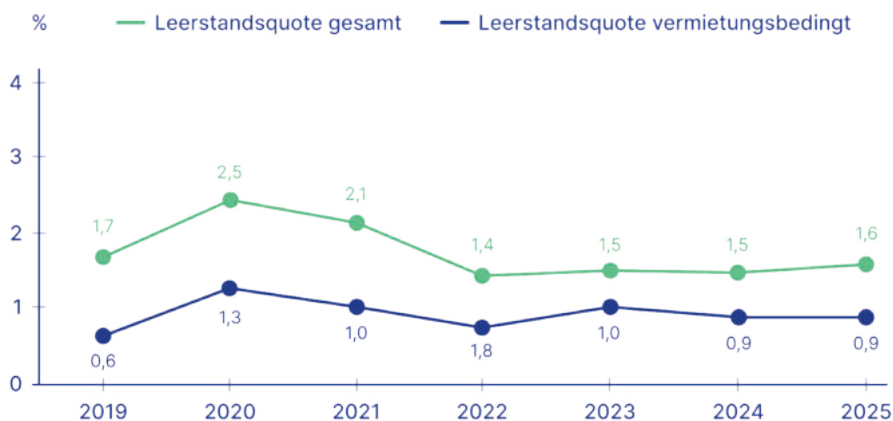
Um der allgemeinen Verunsicherung durch volatil bleibende Energie- und Lebenshaltungskosten entgegenzuwirken, hat die GWG Wohnen ihre im Jahr 2023 initiierte Beratungsoffensive konsequent fortgesetzt.²¹ Durch intensive, niederschwellige Gesprächsangebote direkt in den Quartieren unterstützen wir unsere Kundinnen und Kunden dabei, Einsparpotenziale bei den Energiekosten zu identifizieren und notwendige Unterstützungsleistungen zu erschließen. Durch das proaktive Sozialmanagement sollen Haushalte unterstützt und das soziale Gleichgewicht in den Beständen gefördert werden.



Wohnungsleerstand und Vermietungsdynamik

Der Wohnungsleerstand verzeichnete im Berichtsjahr einen leichten Anstieg. Diese Entwicklung resultiert primär aus zwei Faktoren: Zum einen führen die komplexen, mehrstufigen Prozesse bei der Nachbesetzung von preisgebundenem Wohnraum zu zeitintensiveren Abstimmungsverfahren. Hierbei steht die GWG Wohnen in engem Austausch mit der kommunalen Wohnungsvermittlungsstelle, um die rechtssichere Belegung unter Berücksichtigung der geltenden Benennungskriterien sicherzustellen.

Zum anderen führen die derzeitigen Rahmenbedingungen im Baugewerbe zu verlängerten Instandhaltungs- und Modernisierungszeiten bei Mieterwechseln. Ein Teil des Leerstands ist zudem strategisch bedingt: Zum Stichtag befand sich eine Vielzahl von Wohneinheiten in einer umfassenden energetischen oder substanziellen Modernisierungsphase. Diese gezielten Investitionen sind essenziell, um den Bestand für eine marktgerechte Neuvermietung vorzubereiten und die langfristige Qualität der Wohnraumversorgung in Kassel zu gewährleisten.



²⁰ Verhältnis gekündigter Mietverhältnisse / Gesamtbestand; Kündigungen mit Umzug außerhalb des GWG-Bestandes.

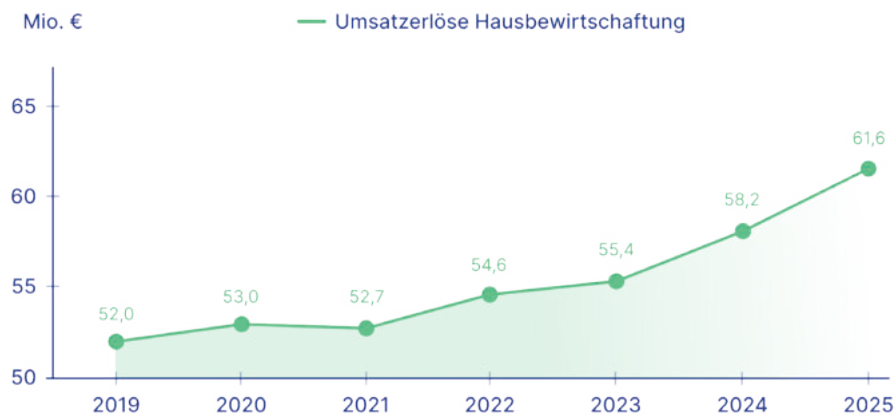
²¹ Quelle: <https://www.vzbv.de/meldungen/mehrheit-sorgt-sich-wegen-steigender-lebenshaltungskosten>

Umsatzentwicklung

Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung

Diese sind im Wesentlichen auf einen Anstieg der Mieten, die Einnahmen durch das Interimstheater, umfangreiche Modernisierungstätigkeiten und Energiekosten aus dem

Jahr 2024, die im Zuge der Nebenkostenabrechnung im Jahr 2025 abgerechnet werden, zurückzuführen und entwickeln sich wie folgt:



04 Vermögen

Bestandsinvestitionen (Instandhaltung und Modernisierung)

Die Investitionsentscheidungen der GWG Wohnen sind im Berichtsjahr durch eine fortgesetzte geopolitische Volatilität und sich wandelnde internationale Rahmenbedingungen geprägt. Diese Einflüsse führen zu einer kontinuierlichen Priorisierung von Maßnahmen, wobei die Si-

cherstellung einer bezahlbaren Energieversorgung sowie die Wahrung sozial verantwortbarer Mieten den strategischen Kompass bilden. Investitionen werden konsequent auf ihre ökonomische Tragfähigkeit und ihre soziale Verträglichkeit hin überprüft.

Instandhaltung und Wohnumfeld

Die Instandhaltungsstrategie umfasst neben der laufenden Mängelbeseitigung und sicherheitsrelevanten Reparaturen

insbesondere umfassende Fassaden- und Treppenhausprogramme.

Energetische Transformation und Fernwärme

Ein Kernbestandteil unserer Klimafolgevorsorge ist die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Ziel ist der Anschluss von 70 % des Bestandes an das Fernwärmenetz. Zum Stichtag 2025 ist dieser Prozess bereits weit fortgeschritten: 48,9 % des Bestandes sind bereits an die Fernwärme angeschlossen. Im Bereich der energetischen Modernisierung konzentrieren wir uns auf die Sanierung von

Gebäudehüllen und technischer Ausstattung, um Objekte der Effizienzklassen H bis E sukzessive auf das Niveau der Klasse D oder besser zu heben. Bereits heute befinden sich 57 % unseres bewerteten Bestandes in den Energieeffizienzklassen A bis D.²²

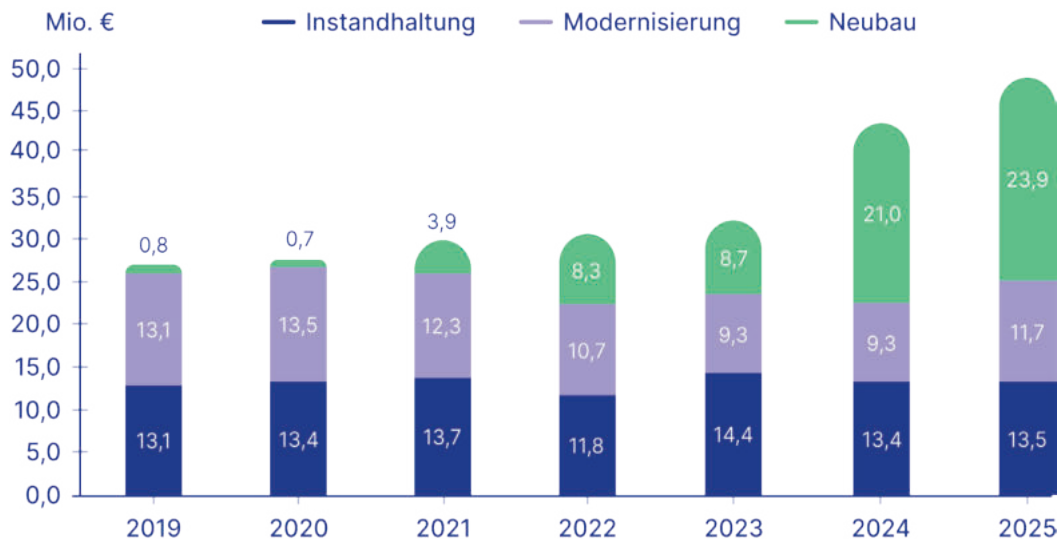
²² Zahl bezieht sich auf die Objekte, die über Energieausweise verfügen. Ausgenommen sind Objekte, welche nach § 79 keinen Energieausweis benötigen.

Neubau und strategische Sonderprojekte

Der Anstieg der Investitionen im Bereich Neubau ist auf die Errichtung der Interimsspielstätte für das Staatstheater Kassel zurückzuführen. Im Rahmen einer Quartiersentwicklung schuf die GWG Wohnen damit die baulichen Voraussetzungen für den planmäßigen Spielbetrieb ab Herbst

2025. Das Projekt deutet auf unsere Kompetenz hin, stadtplanerische Anforderungen fristgerecht zu realisieren und damit die kulturelle Identität des Standorts Kassel zu unterstützen.

Die Bestandsinvestitionen betragen im Berichtsjahr rund 25,2 Mio. €. Im Vorjahr waren es 22,7 Mio. €.



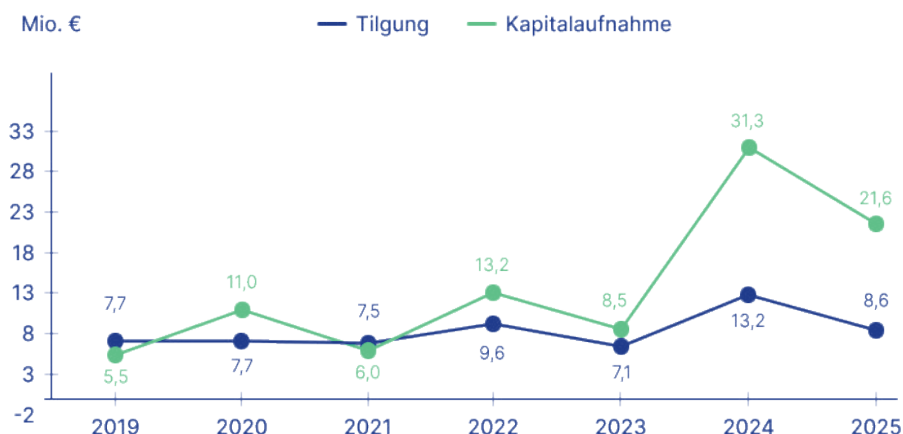
05 Finanzierung

Die GWG Wohnen präsentiert sich weiterhin als gesundes Wirtschaftsunternehmen mit solider Finanzstruktur.

Kapitalaufnahme und Finanzierungsstruktur

Die Kapitalaufnahme im Berichtsjahr war maßgeblich durch die Finanzierung des Neubaus der Interimsspielstätte für das Staatstheater Kassel geprägt. Die Aufnahme der Mittel erfolgte unter Berücksichtigung der langfristigen Zinsstra-

tegie der GWG Wohnen, um eine stabile Finanzierungsstruktur für die gesamte Realisierungsphase des Projekts zu gewährleisten.

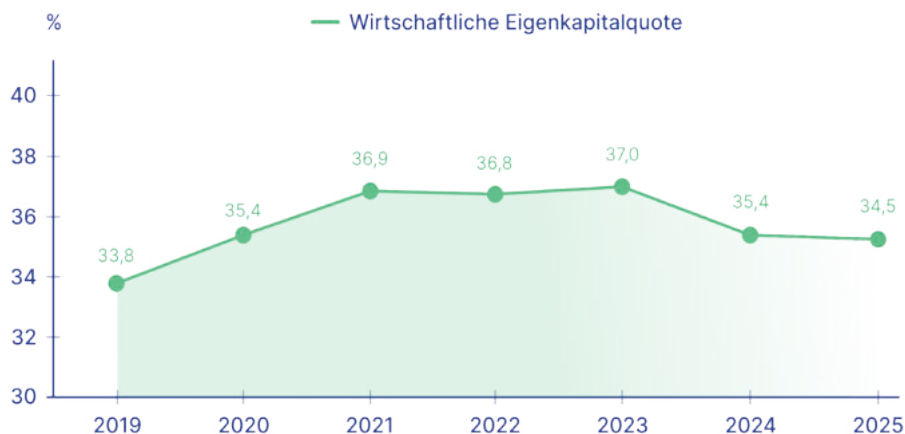


Wirtschaftliche Eigenkapitalquote²³ und Finanzkraft

Die wirtschaftliche Eigenkapitalquote der GWG Wohnen ist im Berichtsjahr mit 34,5 % (Vorjahr: 35,4 %) auf einem sehr stabilen Niveau. Die geringfügige Veränderung resultiert primär aus der Ausweitung der Bilanzsumme infolge der intensiven Investitions- und Neubautätigkeit, insbesondere auf dem Areal der Jägerkaserne sowie für die Realisie-

rung der Interimsspielstätte.

Das finanzielle Fundament, das über Jahrzehnte aufgebaut wurde, trägt auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld zur Stabilität bei. Diese solide Kapitalbasis bildet das strategische Rückgrat für die GWG Wohnen.



Finanzielle Resilienz als Basis für bezahlbaren Wohnraum

Die Sicherstellung einer sozialverträglichen Gesamtmiete erfordert eine nachhaltige Finanzierungsstrategie. Für unsere Investitionsentscheidungen haben wir folgende Leitlinien definiert:

Maximierung des Eigenkapitaleinsatzes: Für Bestandssanierungen reduzieren wir die Kreditneuaufnahme durch den gezielten Einsatz thesaurierter Mittel. Dies minimiert die Zinslast und schafft Spielräume für eine moderate Mietpreisgestaltung.

Begrenzte Eigenkapitalverzinsung: Wir verzinsen die im Unternehmen verbleibenden Mittel mit Augenmaß. Der Verzicht auf eine marktübliche Gewinnmaximierung zu-

gunsten einer stabilen „sozialen Rendite“ ist der Garant für die langfristige Bezahlbarkeit unserer Mieten.

Integriertes Fördermittelmanagement: Wir nutzen ein synergetisches Modell aus kommunalen, regionalen und bundesweiten Förderquellen. Während wir für die Schaffung und den Erhalt von Sozialbindungen primär auf die hochattraktiven Programme des Landes Hessen und der Stadt Kassel setzen, integrieren wir für ambitionierte energetische Standards konsequent Mittel der KfW sowie der BAFA. Durch diese mehrstufige Finanzierungs Kombination kompensieren wir die massiv gestiegenen Baukosten und realisieren Projekte wie die Jägerkaserne, die ohne Subventionen nicht mehr sozialverträglich darstellbar wären.

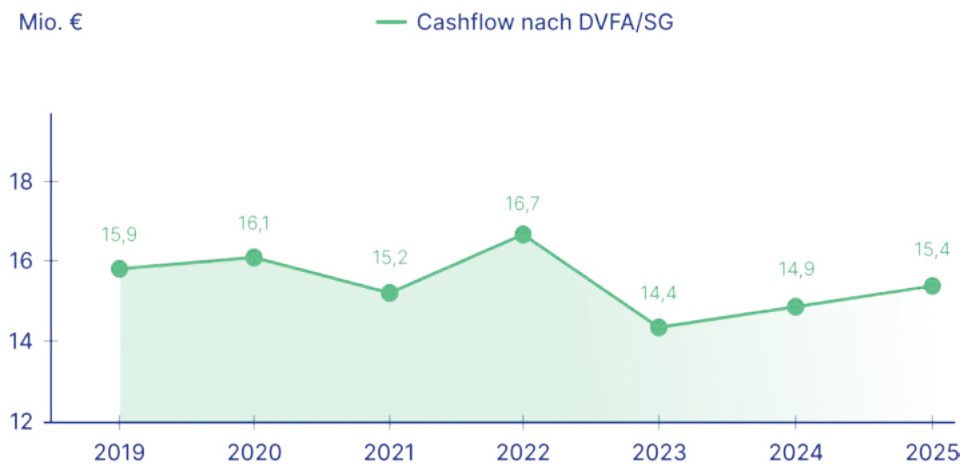


²³ Wirtschaftliches Eigenkapital x 100 / Gesamtkapital.

Cashflow und Innenfinanzierungskraft²⁴

Der erwirtschaftete Cashflow ermöglicht es uns, die notwendigen Bestandsinvestitionen und energetischen Transformationen mit einem hohen Eigenkapitalanteil zu unterlegen. Damit reduzieren wir die Abhängigkeit von externen Kapitalmärkten und sichern langfristig die wirtschaftliche Basis für unsere soziale Mietpreisgestaltung in Kassel.

Der Cashflow ist durch die zeitversetzte Abrechnung mit den Mieterinnen und Mietern im Zuge der Energiepreiskrise im Jahr 2023 zunächst eingebrochen (2022 Entlastungspakete der Bundesregierung). Eine deutliche Steigerung der abgerechneten Umlagen führt im Berichtsjahr zu einem Anstieg des Cashflows auf 15,4 Mio. €. Der Cashflow liegt damit wieder auf dem Niveau vor der Explosion der Energiepreise im Jahr 2022.



06

Zusammenfassung

Zusammenfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage

Die betriebswirtschaftliche Situation der GWG Wohnen stellt sich im Berichtsjahr als äußerst stabil und krisenresistent dar. Trotz eines volatilen gesamtwirtschaftlichen Umfelds und anhaltender geopolitischer Unsicherheiten konnte das Unternehmen seine Marktposition als größte Anbieterin in Kassel festigen. Die im Lagebericht detailliert dargestellten Kennzahlen belegen eine kontinuierlich positive Entwicklung und dokumentieren den nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg.

Besonders hervorzuheben ist die solide Finanzstruktur mit einer Eigenkapitalquote von 34,5 %, die das strategische Rückgrat für unsere umfangreichen Investitionstätigkeiten bildet. Diese wirtschaftliche Stärke ist die grundlegende Voraussetzung dafür, dass die GWG Wohnen ihren sozialen Versorgungsauftrag – erkennbar an einer dauerhaft unterhalb des qualifizierten Mietspiegels liegenden Mietpreisgestaltung – aus eigener Kraft erfüllen kann. Die GWG verbindet somit operative Exzellenz mit höchster sozialer Verantwortung für den Standort Kassel.

Jahresüberschuss und ergebniswirksame Reinvestition²⁵

In einem von geopolitischen Volatilitäten und von steigenden Kosten geprägten Marktumfeld stellt sich der Jahresüberschuss mit 4.468 T€ (Vorjahr: 4.427 T€) als stabil und zielkonform dar. Dieses Ergebnis ist Ausdruck einer bewussten strategischen Steuerung:

Die GWG Wohnen priorisiert die kontinuierliche Reinvestition in die Qualität und energetische Zukunftsfähigkeit des Bestandes. Dabei wird konsequent ein vorsichtiger und konservativer Bewertungsansatz verfolgt.

²⁴ Kennzahl 2022: Ursächlich waren Aufwendungen aufgrund von Gutschriften für Nebenkostenabrechnung des Jahres 2022 und die

²⁵ Sondereffekt Ausbuchung von Bauvorhaben aufgrund unwirtschaftlicher Marktbedingungen Vorauszahlungen für deutlich gestiegene Energie- und Wärmekosten des Jahres 2023.

Ertragsentwicklung und wirtschaftliche Stabilität

Die GWG Wohnen steuert auf einen stabilen Wachstumspfad zu. Bis zum Jahr 2030 werden die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung voraussichtlich auf rund 70 Mio. € steigen, wobei für das Geschäftsjahr 2026 bereits Um-

sätze in Höhe von 64 Mio. € geplant sind. Trotz dieser Ertragssteigerung planen wir mit einem bewusst konstant gehaltenen Jahresüberschuss von ca. 4,4 Mio. €.

Soziale Verantwortung und Quartiersmanagement

Mit der Gründung der Tochtergesellschaft GWG Plus im September 2025 hat das Unternehmen sein Portfolio um essenzielle soziale Dienstleistungen erweitert. Ergänzend zur Wohnraumversorgung wirkt die GWG Gruppe in verschiedenen Bereichen der Stadtgesellschaft mit. Die GWG

Plus flankiert unser Angebot durch Besuchsdienste, Altenhilfe und Beratung bei Wohnschwierigkeiten. Damit reagieren wir proaktiv auf die demografische Entwicklung und unterstützen die soziale Balance in unseren Quartieren.

Neubau und Modernisierung

Über die aktuelle Realisierung im Stadtteil Wehlheiden hinaus markiert das Berichtsjahr für die GWG Wohnen eine strategische Weichenstellung: Nachdem der Fokus des Unternehmens in den letzten zwei Jahrzehnten konsequent auf der Bestandssicherung und der energetischen Sanierung lag, nimmt die GWG nun die aktive Neubautätigkeit wieder als festen Bestandteil in ihr Portfolio auf. Die Jägerkaserne bildet hierbei den Auftakt für eine kontinuierliche Ausweitung unserer Bautätigkeit im gesamten Stadtgebiet.

Ziel ist es, die Wohnraumversorgung in Kassel nachhaltig und bedarfsgerecht zu stärken. Hierbei werden Standorte

wie der Vordere Westen oder Bettenhausen bereits als potenzielle Schwerpunkte für künftige Quartiersentwicklungen und Nachverdichtungen in den Blick genommen. Diese neue Phase der Bautätigkeit ist darauf ausgerichtet, das soziale Gleichgewicht in den Stadtteilen durch ein modernes, bezahlbares Angebot langfristig zu stabilisieren. Die GWG Wohnen positioniert sich damit wieder als aktiver Mitgestalter der Stadtentwicklung, der die über Jahrzehnte gewonnene Expertise in der Bestandspflege nun gezielt in die Schaffung neuen Wohnraums überführt.

Klimastrategie und Resilienz

Unsere Klimastrategie sieht vor, den Bestand sukzessive auf eine Energieeffizienzklasse von mindestens D zu heben. Hierzu investieren wir bis 2030 rund 134 Mio. € in Instandhaltung und Modernisierung. Neben dem konsequenten Ausbau der Fernwärme und der Optimierung der Gebäudehüllen rückt der Schutz vor extremen

Wetterereignissen und zunehmender thermischer Belastung in den Fokus. Ziel ist es, die Wohnqualität auch bei veränderten klimatischen Bedingungen langfristig zu sichern, ohne die soziale Verträglichkeit der Mieten zu gefährden.

Risikobeurteilung und Marktumfeld

Das Marktumfeld bleibt durch geopolitische Volatilitäten und die Rezession in Deutschland herausfordernd. Der aktuelle Stellenabbau bei großen Industrieunternehmen in Kassel verschärft den Druck auf den Wohnungsmarkt und lässt die Nachfrage nach preisgebundenem Wohnraum weiter ansteigen. Vor diesem Hintergrund wird der

Wohnungsleerstand bei der GWG Wohnen auf einem stabil niedrigen Niveau verharren. Dank unserer soliden Eigenkapitalbasis und der strategischen Thesaurierungspolitik besteht kein Risiko für die Fortführung der Geschäftstätigkeit. Unsere Aufstellung ermöglicht es uns, eine stabilisierende Rolle in der Kasseler Stadtentwicklung einzunehmen.

08 Risiken und Chancen

Risiken und Chancen

Risikofrühwarnsystem

Risikosteuerung als Managementaufgabe

Die frühzeitige Identifikation und Steuerung von Risiken ist bei der GWG Wohnen in die Aufbau- und Ablauforganisation integriert. Der Bereich Internes Kontrollsystem (IKS), Controlling und Interne Revision berichtet unmittelbar an den Geschäftsführer. Diese Struktur garantiert, dass strategische Entscheidungen unter Berücksichtigung einer

angemessenen Risikobewertung getroffen werden. Unser Fokus liegt dabei nicht nur auf der Vermeidung finanzieller Gefahren, sondern auch auf der Sicherung unserer Reputation und Compliance als verlässlicher Partner der Stadt Kassel.

Markt- und Portfoliorisiken

Das Kerngeschäft der GWG weist eine hohe Resilienz auf. Die anhaltend hohe Nachfrage nach bedarfsgerechtem Wohnraum stabilisiert unser Portfolio nachhaltig. Selbst bei einer Eintrübung der regionalen Wirtschaftsleistung ist das Ertragsrisiko als gering einzustufen: Unser Angebot besetzt das preisstabile Marktsegment, welches eine dauerhaft hohe Vermietungsquote und eine nachhaltige

Ertragssicherung garantiert. Als Anbieterin im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge bedient die GWG ein essenzielles Grundbedürfnis, wodurch die Nachfragebasis weitgehend von konjunkturellen Schwankungen entkoppelt ist. Diese Positionierung sichert eine stabile Cashflow-Entwicklung und minimiert marktbedingte Leerstandsrisiken.

Regulatorische Risiken

Geplante gesetzliche Anpassungen im Zusammenhang mit dem Gebäudemodernisierungsgesetz und flankierenden Regelungen zur Verteilung von Energiekosten (einschließlich CO₂-Preis und Gas-Netzentgelten) können zu einer Verschiebung von Kostenanteilen aus den Betriebskosten zur Kaltmiete führen. Aufgrund regulatorischer Begren-

zungen bei der Anpassung von Kaltmieten können daraus kurzfristige Übergangseffekte entstehen, die durch zeitliche Priorisierung oder Verschiebung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Finanz- und Zinsrisiken

Das Unternehmen begegnet dem volatilen Zinsumfeld mit einer soliden Finanzstruktur. Eine Eigenkapitalquote von 34,5 % minimiert die Abhängigkeit von externen Kapitalmärkten. Das Zinsänderungsrisiko wird durch langfristige Bindungsfristen (überwiegend zehn Jahre und mehr) effektiv begrenzt.

Die Überwachung der Liquidität erfolgt laufend; aufgrund der kontinuierlichen Cashflows aus der Immobilienbewirtschaftung (15,4 Mio. € im Berichtsjahr) und ausreichender liquider Mittel bestehen keine Engpassrisiken. Das gestiegene Zinsniveau wird bei Investitionsentscheidungen und durch unser spezialisiertes Fördermittelmanagement (Nutzung von WIBank- und Landesprogrammen) aktiv kompensiert.

Operative Risiken (Forderungen, Personal)

Forderungsausfall: Die Mietrückstandsquote bei laufenden Mietverhältnissen liegt trotz gestiegener Energiekosten bei lediglich 1,05 % (Vorjahr: 0,65 %). Dieser Anstieg ist auf Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen zurückzuführen und dem wird durch ein konsequentes Forderungsmanagement und ausreichende Wertberichtigungen begegnet.

Personal: Dem Fachkräftemangel begegnen wir durch ein motivierendes Arbeitsumfeld und abteilungsübergreifende Teamprozesse. Das Risiko von Fehlentscheidungen wird durch ein angemessenes internes Kontrollsystem (Vier-Augen-Prinzip) minimiert.

Informationstechnische Risiken und Cyber-Resilienz

Zur Abwehr von IT-Risiken hält die GWG Wohnen seit Jahren ein hohes Sicherheitsniveau ihrer digitalen Infrastruktur aufrecht. Angesichts einer veränderten geopolitischen Bedrohungslage und der Professionalisierung der Cyberkriminalität wird diese bewährte Sicherheitsarchitektur kontinuierlich an den aktuellen Stand der Technik angepasst.

Besonderes Augenmerk liegt auf der Früherkennung asymmetrischer Bedrohungen: Durch die globale Vernetzung steigt die Relevanz automatisierter, KI-basierter Cyberangriffe, die als Teil großflächiger digitaler Kampagnen auch Infrastrukturdienstleister treffen können. Die GWG begegnet dieser Herausforderung mit modernsten Firewall-Systemen, regelmäßigen KI-gestützten Sicherheitsaudits so-

wie der dauerhaften Sensibilisierung der Belegschaft.

Um das unvermeidbare Restrisiko technologischer Angriffe wirtschaftlich vollständig zu neutralisieren, unterhält die Gesellschaft eine umfassende Cyber-Versicherung. Diese deckt sowohl Eigenschäden als auch Haftpflichtansprüche und Kosten für Forensik sowie die Wiederherstellung von Systemen ab. Ein Ausfall der IT-Systeme wird durch ein hochverfügbares, redundantes Backup-Management und erprobte Business-Continuity-Pläne begrenzt. Die Kombination aus technischer Abwehr und einer wirksamen Versicherungslösung garantiert, dass Cyber-Risiken zu keinem Zeitpunkt die wirtschaftliche Substanz der GWG gefährden können.

Umwelt- und rechtliche Risiken

Die GWG Wohnen begegnet den Herausforderungen des Klimawandels durch eine proaktive Klimastrategie (Ziel: Effizienzklasse D). Sachschadenrisiken durch Extremwetterereignisse sind durch umfassende Versicherungs-

schutzpakete abgedeckt. Rechtlichen Risiken aus dem operativen Geschäft wird durch die Bildung von Rückstellungen angemessen Rechnung getragen.

Gesamteinschätzung der Risikolage

Für die GWG Wohnen sind im Geschäftsjahr 2025 sowie für den Prognosezeitraum keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Die wirtschaftliche Stärke des Unternehmens, gepaart mit einer vorausschauenden Investitionsund

Finanzierungspolitik, garantiert eine stabile Weiterführung der Geschäftstätigkeit und die Erfüllung unseres sozialen Versorgungsauftrags für die Stadt Kassel.

Chancenbericht

Die GWG Wohnen identifiziert im aktuellen Marktumfeld signifikante Potenziale, um ihre Position als wertorientierte Wohnraumversorgerin in Kassel weiter auszubauen.

Wachstum durch selektiven Neubau und Nachverdichtung

Die strategische Entscheidung, nach über zwei Jahrzehnten wieder aktiv in den Neubau einzusteigen, eröffnet dem Unternehmen erhebliche Entwicklungschancen. Das Pro-

jekt in der ehemaligen Jägerkaserne markiert hierbei den Auftakt, um die hohe Wohnraumnachfrage in Kassel proaktiv zu bedienen.²⁶

Quartiersaufwertung und soziale Innovation

Mit der Gründung der Tochtergesellschaft GWG Plus im September 2025 erschließt sich das Unternehmen neue Chancen in der ganzheitlichen Quartiersentwicklung. Die Erweiterung des Kernangebots um soziale Dienstleistungen und Beratung kann die Mieterbindung stärken, zur

Wohnzufriedenheit beitragen und die Stabilität der Quartiere unterstützen. Diese sozialen Effekte können sich auch positiv auf die langfristige Entwicklung des Immobilienbestands auswirken

Marktvorteil durch finanzielle Resilienz

In einem Marktumfeld, das durch steigende Finanzierungskosten und restriktive Kreditvergaben geprägt ist, bildet unsere solide Eigenkapitalquote von 34,5 % einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil. Sie ermöglicht es der GWG Wohnen, zu investieren und Modernisierungs-

programme sowie energetische Sanierungen auf hohem Niveau fortzuführen. Unsere Expertise im Fördermittelmanagement sichert uns dabei den Zugang zu attraktiven Finanzierungskonditionen.

Zusammenfassende Einschätzung der Risikolage

Die Geschäftsführung ist davon überzeugt, dass die identifizierten Marktchancen die bestehenden Risiken deutlich überwiegen. Die wirtschaftliche Substanz, die strategische Neuausrichtung im Neubau sowie die Erweiterung des sozialen Dienstleistungsspektrums bilden ein stabiles

Fundament für die künftige Unternehmensentwicklung. Der Fortbestand der Gesellschaft ist unter Berücksichtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum aktuellen Stand als dauerhaft gesichert einzustufen.

Kassel, 31. März 2026 | Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH

Uwe Gabriel
Geschäftsführer

26 Quelle: <https://www.uni-kassel.de/fb06/institute/architektur/fachgebiete/ace/forschung/leere-stadt-erfassung-von-leerstand-und-planungsinstrumenten-zur-aktivierung.html>





8.3

davon sind

2.188



öffentlich geförderte Einheiten, die die GWG Wohnen übernimmt und dabei die entscheidende Schlüsselrolle für die soziale Stabilität der Stadtgesellschaft spielt.



Wohnungen umfasste das Portfolio der
GWG Wohnen zum 31. Dezember 2025.

das entspricht

Knapp

42%

der öffentlich geförderten Wohnungen
in der Stadt Kassel.



Wirtschaftlich.
Zuverlässig.
Effizient.

DIE GWG SERVICE

Wohnungsnah Dienstleistungen

Die GWG Service übernimmt innerhalb des Gruppenverbunds eine zentrale Rolle bei der Erbringung wohnungsbezogener Dienstleistungen und trägt damit wesentlich zur effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung der Bestände bei.

Innerhalb unserer Unternehmensgruppe übernimmt die GWG Service die entscheidende Praxisrolle: Sie bündelt das gesamte operative Handwerk und die technischen Services unter einem Dach. Das Ziel ist eine schnelle, verlässliche und wirtschaftliche Betreuung direkt am und im Gebäude.

Als spezialisierte Servicegesellschaft sorgt sie in den Bereichen Abrechnungswesen, Energie und Technik für reibungslose Abläufe im Hintergrund. Das schafft maximale Transparenz und garantiert eine hohe, messbare Servicequalität für unsere Mieterschaft.

Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf der präzisen und nachvollziehbaren Nebenkostenabrechnung. Angesichts steigender regulatorischer Anforderungen gewinnt dieses Thema massiv an Komplexität. Die GWG Service fängt diese Dynamik durch standardisierte Prozesse und eine hohe Datenqualität auf – für ein faires und vertrauensvolles Verhältnis zu unseren Mieterinnen und Mietern.

Neben den kaufmännischen Prozessen bildet das technische Bindeglied im Alltag das eigentliche Fundament. Hierzu zählen insbesondere der professionelle Betrieb und die Wartung unserer hauseigenen Photovoltaikanlagen sowie die schnelle, unkomplizierte Abwicklung von Regieleistungen bei Versicherungsschäden. Damit ist die GWG Service der zentrale Motor bei der praktischen Umsetzung unserer solaren Eigenstrom- und Mieterstromprojekte auf den Dächern Kassels.



Ein weiterer wesentlicher Schwerpunkt liegt im kontinuierlichen und effizienten Energiemanagement der Wärmeversorgungsanlagen. Hierzu gehört die laufende Analyse und Auswertung von Betriebs- und Verbrauchsdaten sowie die datenbasierte Optimierung der bestehenden Gas- und Fernwärmesysteme. Ziel ist es, die Anlagentechnik bedarfsgerecht zu steuern, Energieverbräuche transparent zu machen und die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen und effizienten Betrieb der Wärmeversorgungsanlagen zu schaffen.

Die Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft – vom spürbaren Fachkräftemangel im Handwerk über volatile Energiepreise bis hin zu komplexen technischen Standards – erfordern extrem flexible Strukturen. Die GWG Service löst dieses Versprechen täglich ein: Mit der perfekten Kombination aus technischem Know-how und maximaler Nähe zum Bestand sichert sie die Zukunftsfähigkeit und Stabilität unserer gesamten Unternehmensgruppe.

Jahres- abschluss

für das Geschäftsjahr 2025

Inhalt

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Gewinn- und Verlustrechnung

A. Allgemeine Angaben

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

C. Erläuterungen zur Bilanz

D. Erläuterungen zur Gewinn- u.
Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1,51	1,51
II. Sachanlagen		
1. Technische Anlagen und Maschinen	69.675,00	128.332,55
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	23.805,01	24.690,78
	93.480,01	153.023,33
	93.481,52	153.024,84
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	66.651,46	56.419,45
2. Sonstige Vermögensgegenstände	3.607,61	3.607,49
	70.259,07	60.026,94
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	121.251,10	37.319,96
	191.510,17	97.346,90
	284.991,69	250.371,74
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	26.000,00	26.000,00
II. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,00	0,00
	26.000,00	26.000,00
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen	10.770,51	8.138,40
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.069,97	34.287,75
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	244.034,33	181.945,59
3. Sonstige Verbindlichkeiten	116,88	0,00
	248.221,18	216.233,34
	284.991,69	250.371,74

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	2025	2024
	€	€
1. Umsatzerlöse	833.900,12	1.770.397,03
2. Sonstige betriebliche Erträge	5.348,56	3.905,90
3. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	11.692,14	729.984,50
4. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	60.974,09	61.930,75
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	337.751,92	306.876,32
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,40	0,40
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	608,10	652,05
8. Ergebnis nach Steuern	428.222,83	674.859,71
9. Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrages abgeführter Gewinn	428.222,83	674.859,71
10. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,00	0,00

A. Allgemeine Angaben

Die GWG Service GmbH hat ihren Sitz in Kassel und ist eingetragen in das Handelsregister Teil B des Amtsgerichtes Kassel (HRB 6553). Der Jahresabschluss entspricht den Anforderungen des Handelsgesetzbuches (HGB). Für die

Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen wurde zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen unter Zugrundelegung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der Nennbeträge.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind zu Nennwerten angesetzt.

Das Stammkapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Der Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgt zum Erfüllungsbetrag.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel 2025	Bruttowerte					Abschreibungen					Buchwerte		
	1 AK/HK	2 Zugänge	3 Abgänge	4 Umbuchung	5 AK/HK	6 kumulierte Abschreibung	7 Abschreibung des Geschäfts- jahres	8 Zuschreibungen	9 Abschreibung auf Umbuchungen	10 Abschreibung auf Abgänge	11 kumulierte Abschreibung	12 Buchwert	13 Buchwert
	01.01.2025	€	€	€	€	01.01.2025	€	€	€	€	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
I. Immaterielle Vermögens- gegenstände													
Konzessionen	77.737,27	0,00	0,00	0,00	77.737,27	77.735,76	0,00	0,00	0,00	0,00	77.735,76	1,51	1,51
II. Sachanlagen	77.737,27	0,00	0,00	0,00	77.737,27	77.735,76	0,00	0,00	0,00	0,00	77.735,76	1,51	1,51
1. Betriebs- und Geschäftsausstattung	362.065,08	2.234,86	1.132,33	0,00	363.167,61	337.374,30	2.316,54	0,00	0,00	328,24	339.362,60	23.805,01	24.690,78
1. Technische Anlagen und Maschinen	1.181.391,67	0,00	0,00	0,00	1.181.391,67	1.053.059,12	58.657,55	0,00	0,00	0,00	1.111.716,67	69.675,00	128.332,55
	1.543.456,75	2.234,86	1.132,33	0,00	1.544.559,28	1.390.433,42	60.974,09	0,00	0,00	328,24	1.451.079,27	93.480,01	153.023,33
Gesamt	1.621.194,02	2.234,86	1.132,33	0,00	1.622.296,55	1.468.169,18	60.974,09	0,00	0,00	328,24	1.528.815,03	93.481,52	153.024,84

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die Prüfungskosten für den Jahresabschluss sowie die Steuererklärungen für 2025.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel 2025	Insgesamt		unter 1 Jahr		über 1 Jahr		davon über 5 Jahre		Art der Sicherung	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Verbindlichkeiten										
gegenüber Kreditinstituten 1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Lieferungen und Leistungen	4.069,97	34.287,75	4.069,97	34.287,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	244.034,33	181.945,59	244.034,33	181.945,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige	116,88	0,00	116,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	248.221,18	216.233,34	248.221,18	216.233,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Blockheizkraftwerk	7.241,94
Umsatzerlöse für Fremdberechnungen	451.442,12
Regieleistungen	116.635,03
Solarstromeinspeisung	78.310,43
Gebäudetrocknung	138.566,60
Wartung Heizungs- /Lüftungsanlagen	38.624,00
Leckageortung	3.080,00
Gesamt	833.900,12
davon entfallen auf verbundene Unternehmen	631.712,72

Aufgrund eines Ergebnisabführungsvertrags abgeführter Gewinn

Aufgrund eines mit der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH. geschlossenen Gewinnabführungsvertrages wurde der Gewinn des Jahres 2025 in Höhe von 428.222,83 € in voller Höhe abgeführt.

Mitzugehörigkeits-Hinweis

Beträge, die die alleinige Gesellschafterin - die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH. - betreffen, sind in folgenden Positionen enthalten:

	€
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	244.034,33

Kassel, 31. März 2026 | GWG Service GmbH



Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

Inhalt

01 Unser Auftrag / Unternehmenspositionierung

02 Rahmenbedingungen im kommunalen Umfeld

03 Erträge

04 Finanzierung

05 Zusammenfassung

06 Prognose

07 Risiken und Chancen

01 Unser Auftrag / Unternehmenspositionierung

Die GWG Service GmbH ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der GWG Wohnen der Stadt Kassel und fungiert als zentrale Dienstleistungsgesellschaft innerhalb des Unternehmensverbundes. Sie erbringt wohnungsnah und wohnungsbezogene Dienstleistungen in den Bereichen Energie- und Wärmeversorgung, Gebäudetechnik, Abrechnungswesen sowie technischer Betreuung. Ein Schwerpunkt liegt auf der Bündelung und Weiterentwicklung wohnbegleitender Dienstleistungen in den Be-

reichen Technik, Energie und Verwaltung. Damit trägt die Gesellschaft wesentlich dazu bei, die Bewirtschaftung der Wohn- und Gewerbebestände effizient zu gestalten und regulatorische Anforderungen operativ umzusetzen. Dazu zählen insbesondere der Betrieb von Photovoltaikanlagen, die Wartung haustechnischer Anlagen sowie die Erstellung von Nebenkostenabrechnungen und Regieleistungen bei Versicherungsschäden.

02 Rahmenbedingungen im kommunalen Umfeld

Die GWG Service GmbH (GWG Service) agiert als spezialisierte Servicegesellschaft innerhalb des kommunalen Wohnungswirtschaftsverbundes der GWG Wohnen der Stadt Kassel (GWG Wohnen). Sie erbringt Dienstleistungen auf dem Gebiet der Bewirtschaftung von Gebäuden sowohl bei den Wohngebäuden als auch bei den Gewerbe-

immobilien der Muttergesellschaft GWG Wohnen. Wesentlich ist dabei ihr Beitrag zur Umsetzung der kommunalen Klimaschutz- und Energieziele, insbesondere durch den Betrieb von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden der GWG Wohnen.

Zu den wesentlichen Geschäftsfeldern zählen:

- Abrechnungsdienstleistungen im Rahmen der Nebenkostenabrechnung und sonstiger kaufmännischer Verwaltung
- Gebäudetrocknung sowie Leckageortung im Rahmen der technischen Gebäudebetreuung
- Regieleistungen bei Versicherungsschäden zur Schadensbearbeitung
- Betrieb von Photovoltaikanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien auf Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Wartung und Instandhaltung haustechnischer Anlagen (z.B. Heizung, Lüftung, Elektrotechnik).

Damit positioniert sich die GWG Service als technische und kaufmännische Serviceeinheit, die die kommunalen Zielsetzungen hinsichtlich bezahlbaren Wohnraums, Bestandssicherung, Energieeffizienz und Klimaschutz unmittelbar operativ unterstützt.

03 Erträge

Die Ertragsstruktur der GWG Service ist im Wesentlichen durch die enge Leistungsbeziehung zur GWG Wohnen geprägt. Die Umsatzerlöse resultieren überwiegend aus der Erbringung wohnungsnaher Dienstleistungen im Bereich Abrechnungswesen, technischer Gebäudebetreuung und Energieversorgung. Wesentliche Ertragsquellen sind Entgelte für die Fremdadbrechnung der Betriebskosten, Regieleistungen bei Versicherungsschäden, Gebäudetrocknung, Wartung haustechnischer Anlagen sowie aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen. Die Ertragslage ist grundsätzlich durch eine hohe Stabilität und Planbarkeit gekennzeichnet.

Im Geschäftsjahr 2025 erzielte die GWG Service einen Gesamtumsatz von rund 833.900 €, wobei die Fremdadbrechnung von Betriebskosten den größten Anteil an den Erträgen ausmacht.

Die Dienstleistungen rund um die Fremdadbrechnung von Betriebskosten stellen einen kontinuierlichen Bestandteil der Erträge dar und sind im Wesentlichen von der Bestandsentwicklung der GWG Wohnen sowie von gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen beeinflusst.

Die Erträge aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen entwickeln sich in Abhängigkeit von installierten Kapazitäten sowie von den energiewirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

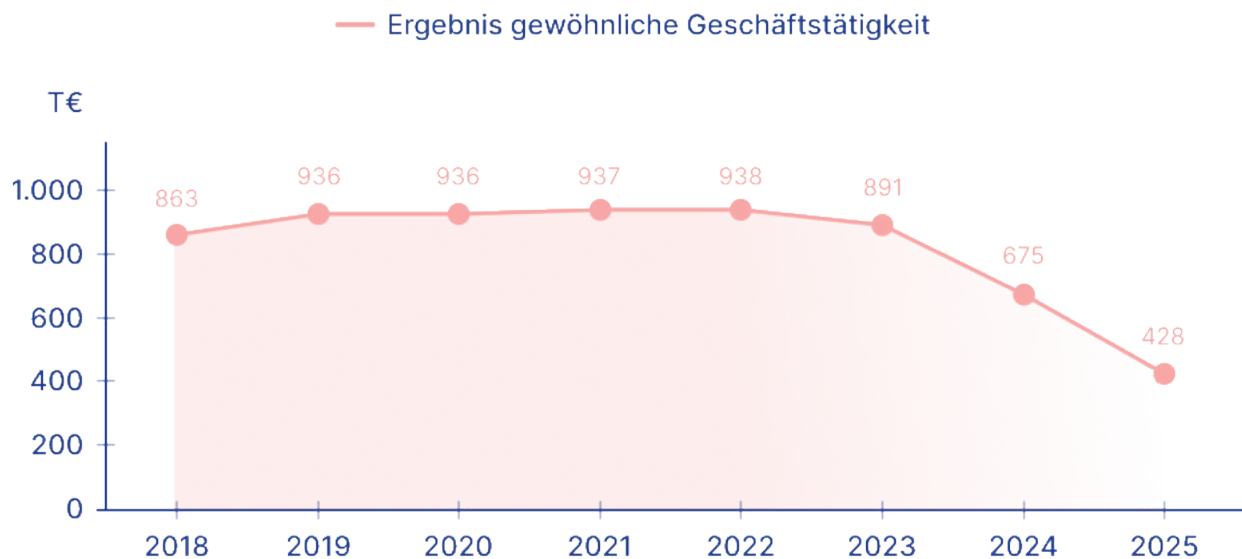
Die Regieleistungen im Bereich von Versicherungsschäden, die technische Gebäudetrocknung sowie die Wartung haustechnischer Anlagen sind dagegen stärker schwankungsanfällig und zum Teil ereignis- und wetterbedingt geprägt.

04 Finanzierung

Die Finanzlage der GWG Service GmbH ist durch eine enge Verflechtung mit der Muttergesellschaft GWG Wohnen gekennzeichnet. Im Berichtsjahr sinkt die wirtschaftliche Eigenkapitalquote auf 9,2% (Vorjahr: 10,3%), was im Wesentlichen auf die Zunahme von Verbindlichkeiten im Rahmen des Geschäftsversorgungsvertrags mit der GWG Wohnen zurückzuführen ist. Durch den Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag findet auf Ebene der GWG

Service keine eigenständige Bildung von Eigenkapital statt. Die Entwicklung des Ergebnisses wird maßgeblich von Strukturbrüchen im Leistungsportfolio geprägt. Aufgrund der Gesetzesänderungen im Telekommunikationsbereich ist das Geschäftsfeld der Multimediaversorgung ab 2024 weggefallen; zudem entfällt ab 2025 der Betrieb von Blockheizkraftwerken als Teil des Portfolios.

Das Ergebnis beträgt im Berichtsjahr **428.223 €** und entwickelt sich wie folgt:



05 Zusammenfassung

Zusammenfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage

Die wirtschaftliche Lage der GWG Service GmbH stellt sich ausgeglichen dar. Die Gesellschaft profitiert von ihrer Einbindung in die Angebote und Strukturen der GWG Wohnen sowie von der Nachfrage nach wohnbegleitenden Dienstleistungen.

Jahresüberschuss

Der Jahresüberschuss des Berichtsjahrs bewegt sich im Rahmen der geplanten Erwartungen im Wirtschaftsplan und spiegelt eine stabile operative Entwicklung der Gesellschaft unter veränderten Rahmenbedingungen wider – durch die Beendigung der Geschäftsfelder Multimediaversorgung und Betrieb der Blockheizkraftwerke.

06

Prognose

Für das Geschäftsjahr 2026 rechnet die GWG Service mit einem Ergebnis in Höhe von rund 370 T€. Damit wird von einem stabilen, aber reduzierten Ergebnisniveau gegenüber den Vorjahren bis 2023 ausgegangen.

Demgegenüber haben sich die übrigen Geschäftsfelder der GWG Service positiv entwickelt und werden voraus-

sichtlich weiterhin Erträge auf konstantem Niveau sichern. Insbesondere die Dienstleistungen rund um Abrechnungswesen, technische Gebäudebetreuung und Regieleistungen bei Versicherungsschäden stützen das operative Ergebnis. Weitere zukunftssträchtige Serviceleistungen befinden sich derzeit in der Konzeptionierung, um die Rolle der GWG Service weiter zu stärken

07

Risiken und Chancen

Die Gesellschaft betreibt ihre Geschäfte im Wesentlichen für die Gesellschafterin GWG Wohnen, deren Kundinnen und Kunden sowie andere Geschäftspartnerinnen und -partner. Die Chancen und Risiken der Gesellschaft werden deshalb insbesondere von den Anforderungen der

Gesellschafterin geprägt.

Die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Portfolios der GWG Service bestehen im Ausbau des Dienstleistungsangebots, z. B. im Bereich der Objektbetreuung.

Der Fortbestand des Unternehmens ist nicht gefährdet.

Kassel, 31. März 2026 | GWG Service GmbH



Uwe Gabriel
Geschäftsführer





Selbstbestimmt.
Zu Hause.
Im Quartier.

DIE GWG PLUS

Wohnungsnahe Unterstützung und Quartiersarbeit

Die GWG Plus ist eine gemeinnützige Tochtergesellschaft der GWG Wohnen und arbeitet direkt in den Wohnquartieren der Stadt Kassel. Sie richtet sich an alle Bewohnerinnen und Bewohner der Quartiere, unabhängig davon, ob sie in einer Wohnung der GWG Wohnen leben.

Die GWG Plus ist eine gemeinnützige Tochtergesellschaft der GWG Wohnen und arbeitet direkt in den Wohnquartieren der Stadt Kassel. Ihr klares Mandat richtet sich an alle Bürgerinnen und Bürger vor Ort – völlig unabhängig davon, ob sie in einer Wohnung der GWG Wohnen leben oder in der Nachbarschaft zu Hause sind. Soziale Verantwortung kennt für uns keine Grundstücksgrenzen.

Herzstück dieser Arbeit bilden die Stadtteiltreffs, die Begegnung, Austausch und niedrigschwellige Unterstützungsangebote ermöglichen. In den fünf etablierten Stadtteiltreffs im gesamten Kasseler Stadtgebiet kommen Menschen jeden Alters zusammen, um gemeinsam aktiv zu werden, sich kennenzulernen, miteinander zu essen, zu spielen oder zu einfach nur zu reden. Professionelle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie engagierte Ehrenamtliche stehen täglich vor Ort beratend zur Seite und helfen unkompliziert bei individuellen Alltagsbedarfen.

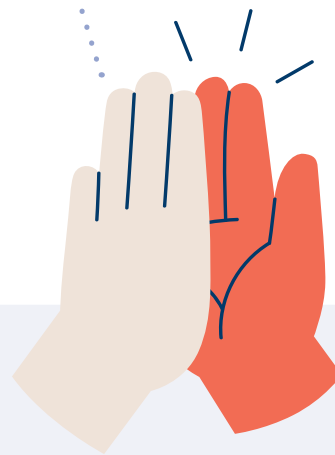
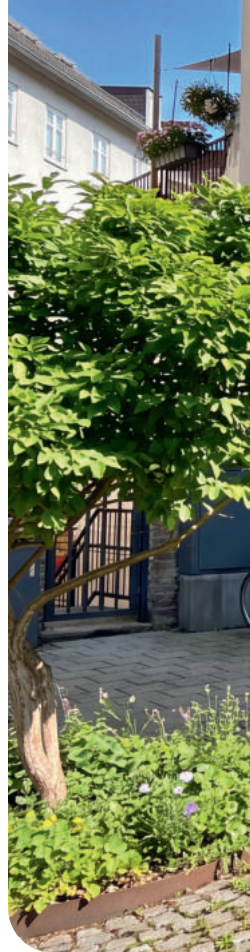
Die Angebote der GWG Plus bieten gezielte und wertvolle Unterstützung für Menschen mit Pflege-, Betreuungs- oder Entlastungsbedarf (unter anderem im Rahmen der gesetzlichen Leistungen nach § 45a SGB XI und § 71 SGB XII). Hierzu zählen insbesondere ältere Generationen, Alleinstehende, Alleinerziehende sowie pflegende Angehörige, die im Alltag oft an ihre Grenzen stoßen. Ziel ist es, durch präventive, beratende und begleitende Maßnahmen den Verbleib im eigenen Zuhause und im vertrauten sozialen Umfeld so lange wie möglich sicher und würdevoll zu garantieren. Dabei werden die Leistungen der Ehrenamtlichen gezielt eingebunden und durch starke Kooperationen mit ambulanten Pflegediensten sowie sozialen Trägern der Stadt Kassel perfekt ergänzt.



Stadtteiltreff Mitte, Tränkepforte 4

Die GWG Plus ist bewusst schlank in die GWG-Gruppe eingegliedert. Diese Struktur erlaubt eine effiziente Administration, nutzt bestehende Synergien optimal und ermöglicht die Umsetzung wohnungsnaher Unterstützungsleistungen auf professionellem Niveau. Als gemeinnützige Gesellschaft (gGmbH) verbindet die GWG Plus wirtschaftliche Professionalität mit den Werten sozialer Verantwortung. Diese Rechtsform sichert das Gesellschaftsvermögen langfristig ab, erlaubt die harmonische Einbindung von haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeitern und eröffnet flexible Handlungsspielräume für innovative, soziale Konzepte.

Als Kernstück dieser Arbeit dienen die Stadtteiltreffs, die als soziale Knotenpunkte die Wohnungswirtschaft fest mit der Kasseler Nachbarschaftshilfe verzahnen, Vereinsamung aktiv abbauen und Quartiere stabilisieren.



Strategische Ziele der GWG Plus

- + Aufbau und Sicherstellung einer **sozialen Infrastruktur** direkt in den Quartieren.
- + **Förderung** ehrenamtlicher Tätigkeiten, **Sensibilisierung** der Quartiersbewohner und **Gewinnung** neuer Ehrenamtlicher.
- + **Schaffung und Weiterentwicklung von Stadtteiltreffs** als Orte der Begegnung, des Austauschs und der Gemeinschaft für alle Generationen.
- + Entwicklung neuer Kooperationen mit Stadt, Wohlfahrtsverbänden und sozialen Trägern zur Stärkung der Versorgungsstruktur und zur Umsetzung **innovativer Wohnformen** (z. B. Cluster-Wohnen oder Demenz-WGs).
- + Bereitstellung maßgeschneiderter Betreuungs-, Beratungs- und Unterstützungsleistungen, um ein **selbstbestimmtes Leben und Wohnen** im vertrauten Umfeld zu sichern.
- + **Integration sozialer Leistungen** in die Wohnraumbetreuung, um ein ganzheitliches Wohn- und Betreuungskonzept zu schaffen.

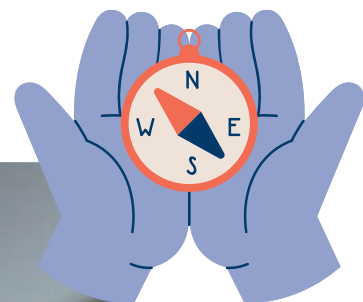


Hier werden die qualitätsgesicherten Betreuungs- und Entlastungsleistungen sowie die Altenhilfe koordiniert. Diese Angebote bieten im demografischen Wandel verlässliche Alltagshilfen und werden über Leistungsentgelte der Pflege- und Sozialkassen sowie kommunale Zuwendungen refinanziert.

Mit der GWG Plus übernimmt die GWG Wohnen als Gesellschafterin Verantwortung, die weit über die reine Wohnraumversorgung hinausgeht. Wir schaffen Lebensqualität und echte Geborgenheit im Alltag.

**Damit ein vertrautes
Zuhause auch im
Alter ein sicheres
Zuhause bleibt.**

Stadtteiltreff Rothenberg



Jahres- abschluss

für das Geschäftsjahr 2025

Inhalt

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Gewinn- und Verlustrechnung

A. Allgemeine Angaben

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

C. Erläuterungen zur Bilanz

D. Erläuterungen zur Gewinn- u.
Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA		31.12.2025
		€
A. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4.144,50
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		79.679,32
		83.823,82
PASSIVA		31.12.2025
		€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		25.000,00
II. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag		799,12
		25.799,12
B. Rückstellungen		
1. Sonstige Rückstellungen		3.975,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.698,33
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		EUR 2.698,33
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		50.091,37
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr:		EUR 50.091,37
3. Sonstige Verbindlichkeiten		1.260,00
		54.049,70
		83.823,82

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 11. Juni 2025 bis 31. Dezember 2025

	31.12.2025
	€
1. Umsatzerlöse	54.144,50
2. Personalaufwand	
a) Löhne und Gehälter	4.352,00
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	1.369,58
	5.721,58
3. Sonstige betriebliche Aufwendungen	47.623,80
4. Ergebnis nach Steuern	799,12
5. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	799,12

A. Allgemeine Angaben

Die GWG Plus gGmbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 11.06.2025 errichtet. Das Geschäftsjahr 2025 stellt somit ein Rumpfgeschäftsjahr dar, das den Zeitraum vom 11. Juni bis zum 31. Dezember 2025 umfasst. Sie hat ihren Sitz in Kassel und wurde am 16.09.2025 im Handelsregister B des

Amtsgerichts Kassel (HRB 20382) eingetragen. Der Jahresabschluss entspricht den Anforderungen des Handelsgesetzbuches (HGB). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag angesetzt.

Die flüssigen Mittel sind zu Nennwerten angesetzt.

Das Stammkapital ist zum Nennbetrag angesetzt.

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Der Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgt zum Erfüllungsbetrag.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen die Prüfungskosten für den Jahresabschluss.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeitspiegel 2025	Insgesamt	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	davon über 5 Jahre
Verbindlichkeiten	2025	2025	2025	2025
aus Lieferungen und Leistungen	2.698,33	2.698,33	0,00	0,00
gegenüber verbundenen Unternehmen	50.091,37	50.091,37	0,00	0,00
Sonstige	1.260,00	1.260,00	0,00	0,00
Summe	54.049,70	54.049,70	0,00	0,00

D.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Erlös §45 a Alltagshelfer	4.144,50
Erlös Betrieb Stadtteil Mitte	12.500,00
Erlös Betrieb Stadtteil Nord	12.500,00
Erlös Betrieb Stadtteil Rothenberg	12.500,00
Erlös Betrieb Stadtteil Forstfeld	12.500,00
Gesamt	54.144,50
davon entfallen auf verbundene Unternehmen	50.000,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Aufwandsentschädigung Alltagshelfer §45a	2.182,50
Weiterberechnete Verwaltungskosten GWG	35.845,58
Kosten Geldverkehr	112,60
Sonstige sächliche Verwaltungskosten	5.508,12
Abschluss- und Prüfungskosten	3.975,00
Gesamt	47.623,80
davon entfallen auf verbundene Unternehmen	35.845,58

Kassel, 31. März 2026 | GWG Plus gGmbH

Familienmesse 2025, Königsplatz



Lagebericht

für das Rumpfgeschäftsjahr 2025

Inhalt

01 Unser Auftrag / Unternehmenspositionierung

02 Rahmenbedingungen im kommunalen Umfeld

03 Prognose

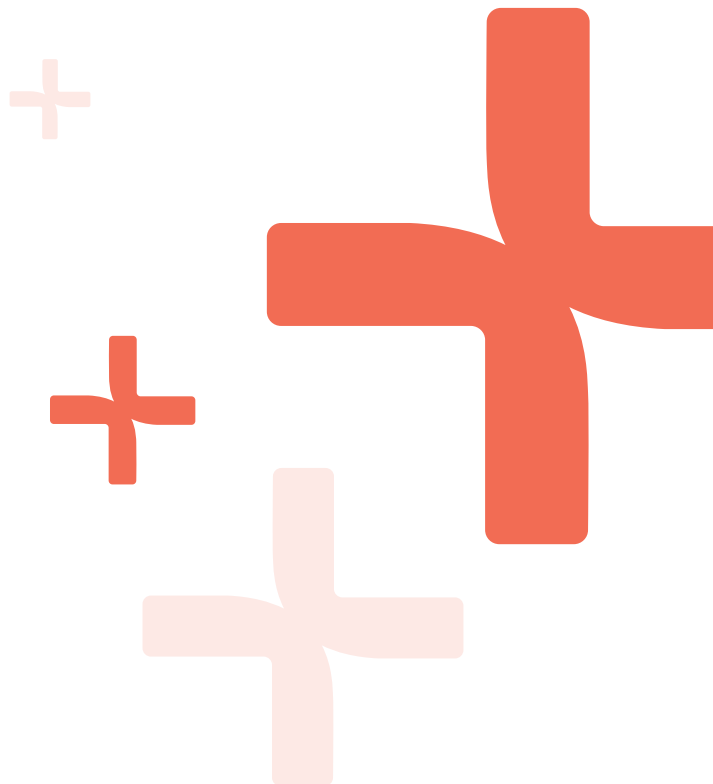
04 Risiken und Chancen

01

Unser Auftrag / Unternehmenspositionierung

Die GWG Plus gGmbH (GWG Plus) ist die gemeinnützige Tochtergesellschaft der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (GWG Wohnen) und ergänzt den wohnungswirtschaftlichen Auftrag der Muttergesellschaft um sozialraumorientierte Unterstützungs- und Beratungsleistungen in den Quartieren. Während die GWG Wohnen für die Bereitstellung von sicherem, bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum steht, schafft die GWG Plus die sozialen Rahmenbedingungen, die erforderlich sind, damit insbesondere ältere und unterstützungsbedürftige Menschen möglichst lange selbstbestimmt im vertrauten Wohnumfeld leben können.

Kern des Auftrags der Gesellschaft ist es, Menschen mit Unterstützungsbedarf – insbesondere ältere und in ihrer Selbstständigkeit eingeschränkte Menschen – durch niedrigschwellige Angebote, Beratung und konkrete Hilfen im Alltag zu stärken. Damit trägt die GWG Plus dazu bei, den demografischen Wandel sozial abzufedern, Vereinsamung entgegenzuwirken und nachbarschaftliche Strukturen in den Quartieren zu stabilisieren.



Die Gesellschaft versteht sich als Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft, Sozialwesen und kommunaler Daseinsvorsorge. In dieser Funktion leistet sie einen Beitrag zur Stabilisierung von Miet- und Wohnverhältnissen, zur frühzeitigen Prävention und zur Stärkung sozialer Teilhabe im unmittelbaren Wohnumfeld.

Die strategische Positionierung beruht auf einer konsequenten Gemeinwohlorientierung, der engen Anbindung an die kommunale Wohnungswirtschaft und der unmittelbaren Präsenz in den Quartieren.

02

Rahmenbedingungen im kommunalen Umfeld



Die GWG Plus gGmbH wurde mit Gesellschaftsvertrag vom 11.06.2025 gegründet und am 16.09.2025 im Handelsregister des Amtsgerichts Kassel eingetragen. Das Geschäftsjahr 2025 stellt somit ein Rumpfgeschäftsjahr dar, das den Zeitraum vom 11. Juni bis zum 31. Dezember 2025 umfasst. Der Berichtszeitraum ist daher maßgeblich durch den Aufbau organisatorischer Strukturen, die Übernahme erster Aufgabenfelder sowie die strategische Positionierung innerhalb der Unternehmensgruppe und im kommunalen Umfeld geprägt. Die operative Aufnahme der Geschäftstätigkeit in den einzelnen Geschäftsfeldern erfolgte im Gründungsjahr sukzessive. Dabei stand der Aufbau organisatorischer Strukturen im Vordergrund, sodass die volle operative Leistungsfähigkeit und der Regelbetrieb erst ab dem kommenden Geschäftsjahr 2026 erreicht werden. Aufgrund dieses frühen Entwicklungsstadiums ist die Aussagekraft operativer Kennzahlen für das Gründungsjahr nur bedingt gegeben.

Die Gesellschaft agiert in einem komplexen Spannungsfeld von Wohnungswirtschaft, Sozialgesetzgebung und kommunaler Daseinsvorsorge. Ihre Tätigkeit orientiert sich maßgeblich an den gesetzlichen Rahmenbedingungen der Altenhilfe sowie an der Unterstützung hilfebedürftiger Personen. Hierbei ist für die operative Arbeit von wesentlicher Bedeutung, dass Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch grundsätzlich eine kontinuierliche und enge Abstimmung mit öffentlichen Kostenträgern erfordern.

Für ein kommunales Wohnungsunternehmen wie die GWG gewinnt die Bereitstellung begleitender sozialer Dienstleistungen daher strategisch an Bedeutung: Sie sind ein zentrales Instrument zur Stabilisierung von Mietverhältnissen und zur aktiven Förderung stabiler Nachbarschaften.

Die operativen Tätigkeitsschwerpunkte im Gründungsjahr umfassten

- + den Betrieb von fünf Stadtteiltreffs als niederschwellige Begegnungsstätten zur Förderung der sozialen Teilhabe,
- + die Erbringung von Leistungen der Altenhilfe gemäß § 71 SGB XII sowie
- + die Etablierung spezifischer Beratungs- und Unterstützungsangebote für Menschen mit Unterstützungsbedarf.

Die strategischen Schwerpunkte im Aufbaujahr lagen dabei nicht auf einer raschen Skalierung, sondern vielmehr auf der Konstruktion belastbarer Organisationsstrukturen, der fundierten Etablierung der Angebote in den Quartieren und der Entwicklung nachhaltiger Angebotsformate. Die Einbindung in bestehende kommunale Strukturen und die Verzahnung mit dem wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft bilden dabei das Fundament für die zukünftige Leistungsfähigkeit der Gesellschaft.

Prognose 03

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2026 ist durch den Übergang vom Aufbau- in den Regelbetrieb gekennzeichnet. Die Geschäftstätigkeit der GWG Plus befindet sich weiterhin in der Aufbauphase, in der das Leistungsangebot perspektivisch erweitert werden soll. Während der Schwerpunkt im Rumpfgeschäftsjahr 2025 auf der organisatorischen Etablierung lag, fokussiert sich die Gesellschaft in den kommenden Jahren verstärkt auf den weiteren Ausbau und die Festigung ihrer sozialen Angebote in den Quartieren.

Für das Geschäftsjahr 2026 wird eine Ertragsstruktur entwickelt, die eine Deckung der operativen Kosten sowie eine solide Finanzierung der sozialen Angebote sicherstellt. Dies basiert auf den nun etablierten Finanzierungsstrukturen, insbesondere der Förderung durch die Stadt Kassel, den Zuschüssen der Muttergesellschaft sowie den Leistungsentgelten der öffentlichen Kostenträger für die Altenhilfe. Um diese Basis langfristig abzusichern, ist eine fortlaufend enge Abstimmung mit den öffentlichen Kostenträgern sowie den städtischen Fördermittelgebern ein zentraler Bestandteil der strategischen Planung. Operative Schwerpunkte liegen 2026 zudem auf der Optimierung interner Prozesse sowie der Etablierung der Angebote in den Quartieren.

Auf dieser Grundlage wird für die kommenden Jahre von einer stabilen Entwicklung ausgegangen, bei der der Umfang der erbrachten Leistungen gegenüber dem Rumpfgeschäftsjahr 2025 signifikant steigen wird. Insgesamt ist eine wirtschaftliche Entwicklung zu erwarten, die den gemeinnützigen Auftrag der Gesellschaft im Rahmen der geplanten Budgets absichert.

Als gemeinnützige Gesellschaft ist die GWG Plus mit ihrer wirtschaftlichen Ausrichtung auf die langfristige Sicherstellung des Satzungszwecks fokussiert. Etwaige Überschüsse werden ausschließlich satzungsgemäß verwendet und gezielt in die Weiterentwicklung des sozialen Angebots sowie die operative Stabilität der Geschäftsfelder investiert. Damit ist eine zielgerichtete Reinvestition sichergestellt, die die Leistungsfähigkeit der GWG Plus im Sinne der Quartiersentwicklung kontinuierlich stärkt.

04 Risiken und Chancen

Risikofrühwarnsystem

Die frühzeitige Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung und Kontrolle von Risiken, die sich aus der geschäftlichen Tätigkeit ergeben können, obliegt den Sorgfaltspflichten der Geschäftsführung. Zur Überwachung und Steuerung der Risiken hat die Gesellschaft mit der GWG Wohnen einen Dienstvertrag über die Bereiche Internes Kontrollsystem, Controlling und Interne Revision geschlossen, um ein angemessenes und funktionsfähiges Risikofrühwarnsystem entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu installieren. Aktuell befindet sich das Risikofrühwarnsystem noch im Aufbau.

Die Ziele richten sich unter operativen und strategischen Gesichtspunkten auf die Sicherung des Unternehmens gegen Gefahren, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Erreichung festgelegter Ziele gefährden könnten. Dies gilt gleichermaßen für die Vermeidung von Image- und/oder Reputationschäden. Potenzielle Risiken aus möglichen Compliance-Verstößen werden ebenfalls systemunterstützt erfasst, bewertet und in die Risikogesamtbewertung einbezogen.

Risiken

Das Risikomanagement der GWG Plus ist darauf ausgerichtet, die Sicherstellung der langfristigen Erbringung unserer bedarfsgerechten Dienstleistungen in den Quartieren der GWG Wohnen zu unterstützen. Als integraler Bestandteil der kommunalen sozialen Infrastruktur unterliegen unsere Angebote einem spezifischen regulatorischen Rahmen (§ 45a SGB XI und § 71 SGB XII).

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor und gleichzeitig ein Fokus unserer Risikoüberwachung ist das synergetische Zusammenspiel von hoch qualifizierten hauptamtlichen Fachkräften und engagierten ehrenamtlich Tätigen. Durch diese Personalstruktur sichern wir die notwendige Flexibilität und Niedrigschwelligkeit unserer Angebote. Administrative und operative Risiken werden dabei durch die enge Anbindung an die gewachsenen Strukturen der GWG Wohnen auf ein Minimum reduziert.

Geschäftsmodellrisiko

Refinanzierungs- und Leistungsrisiko

Das Geschäftsmodell der GWG Plus basiert auf der Bereitstellung von Angeboten zur Unterstützung im Alltag gemäß § 45a SGB XI sowie Leistungen der Altenhilfe nach § 71 SGB XII. Ein zentrales Geschäftsrisiko besteht in der Schwankung der Refinanzierung durch kommunale Zuwendungen sowie durch die Leistungsentgelte der Pflege- und Sozialkassen.

Die GWG Plus begegnet diesem Leistungsrisiko durch eine tiefgreifende Integration in den Konzernverbund. Durch die enge Anbindung an die gewachsenen Strukturen und Fachabteilungen der GWG Wohnen werden administrative Risiken auf ein Minimum reduziert. Die Nutzung zentraler Ressourcen der Muttergesellschaft ermöglicht es uns, Verwaltungsrisiken zu neutralisieren und uns vollumfäng-

lich auf die soziale Kernarbeit sowie die Koordination des ehrenamtlichen Engagements zu konzentrieren. Etwaige Anpassungen der Förderrahmen können so durch eine effiziente Ressourcensteuerung der Gruppe abgedeckt werden.

Der Betrieb der Stadtteiltreffs ist stark abhängig von kommunalen Zuwendungen sowie der Vergütung durch die GWG Wohnen. Eine Kürzung oder der Wegfall dieser Mittel würden die Gesellschaft erheblich in ihrer Leistungsfähigkeit unter Umständen stark einschränken und die Aufrechterhaltung des Angebots in der bestehenden Qualität und im bisherigen Umfang erheblich gefährden.

Rechtliche Risiken

Die Erbringung von Leistungen nach § 45a SGB XI unterliegt strengen gesetzlichen und landesrechtlichen Qualitäts- und Dokumentationsvorgaben. Änderungen in der Gesetzgebung oder den Anerkennungs Voraussetzungen können unmittelbare Auswirkungen auf die Refinanzierungsfähigkeit dieses Geschäftsfeldes haben. Die GWG Plus begegnet diesen Risiken durch ein engmaschiges

internes Monitoring und die fachliche Anbindung an das Compliance-System des Gruppenverbunds. Damit stellen wir sicher, dass die Anforderungen der Pflegekassen und Landesbehörden jederzeit erfüllt werden und die Rechtssicherheit unserer Angebote garantiert ist.

Liquiditätsrisiko

Die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit wird durch eine laufende Liquiditätsplanung gesteuert, die strikt zwischen den verschiedenen Erlösquellen differenziert. Die Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, ihre Liquiditätsbedarfe für

die operativen Geschäfte eigenständig und wirtschaftlich aus den jeweiligen Refinanzierungsmitteln zu decken.

Personalrisiken

Die Nachfrage nach alltagsunterstützenden und hausnahen Dienstleistungen wirtschaftlich zu betreiben, erweist sich als herausfordernd. Nur durch den Einsatz Ehrenamtlicher kann eine wirtschaftlich tragfähige Unterstützungsstruktur geschaffen werden.

Informationstechnische Risiken

Die informationstechnische Infrastruktur der GWG Plus wird im Rahmen eines Service-Level-Agreements zentral durch die GWG Wohnen bereitgestellt und gesteuert. Die Gesellschaft profitiert hierbei unmittelbar von den hohen Sicherheitsstandards, den redundanten Systemarchitekturen und den umfassenden Schutzmechanismen der Muttergesellschaft gegen Cyberkriminalität. Zur Absicherung gegen existenzielle IT-Gefahren ist die GWG Plus zudem in die Cyber-Risikoversicherung des Gruppenverbunds integriert.

Gesamtrisikoeinschätzung

Die Geschäftsführung überwacht die Risikolage der Gesellschaft kontinuierlich und stellt fest, dass zum jetzigen Zeitpunkt für das Rumpfgeschäftsjahr 2025 sowie den Prognosezeitraum keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert wurden.

Die wirtschaftliche Stabilität der GWG Plus resultiert aus der klaren Trennung zwischen gesicherten Dienstleistungserträgen aus dem Konzernverbund und einer disziplinierten Bewirtschaftung der eigenständigen sozialen Geschäftsfelder. Durch die operative Anbindung an das Risikomanagement der GWG Wohnen verfügt die Gesellschaft über ein hohes Maß an Sicherheit gegenüber

Es besteht langfristig das Risiko, dass sich die Anzahl der ehrenamtlich Tätigen in einem Maß reduziert, dass der Personalbestand nicht mehr ausreichend ist, um den erforderlichen Leistungsbedarf erbringen zu können.

Diese Kombination aus zentraler technischer Steuerung durch die Muttergesellschaft und konzernweitem Versicherungsschutz minimiert die finanziellen und operativen Risiken aus möglichen Systemausfällen signifikant. Die IT-Strategie ist somit auf hohe Widerstandsfähigkeit und den Schutz sensibler Sozial- und Klientendaten ausgerichtet, ohne dass kostenintensive Doppelstrukturen innerhalb der Tochtergesellschaft vorhanden sind.

marktlichen und regulatorischen Schwankungen. Auf Basis der soliden Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie der gesicherten Refinanzierungswege ist der Fortbestand des Unternehmens nicht gefährdet.

Für die GWG Plus sind im Rumpfgeschäftsjahr 2025 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht. Der Fortbestand des Unternehmens ist nicht gefährdet. Anhaltspunkte hierfür sind nicht erkennbar.

Chancen

Die strategische Positionierung der GWG Plus als Schnittstelle zwischen Wohnungswirtschaft und Sozialwesen eröffnet der Gesellschaft sowie dem gesamten Konzernverbund signifikante Entwicklungspotenziale.



Strategische Quartiersstabilisierung

Durch die unmittelbare Präsenz in den fünf Stadtteiltreffs und die niederschweligen Angebote sichert die GWG Plus die soziale Balance in den Quartieren. Die Chance liegt hier in einer messbaren Wertsicherung

des Immobilienbestands der Muttergesellschaft: Stabile Nachbarschaften und die frühzeitige Prävention von Vereinsamung führen zu einer höheren Mieterbindung und reduzieren Fluktuations- sowie Leerstandskosten.

Innovationsführerschaft in der Altenhilfe

Der demografische Wandel in Kassel bietet der GWG Plus die Chance, sich als führende Expertin für das „Wohnen im Alter“ zu positionieren. Durch den Ausbau der Leistungen nach § 45a SGB XI und § 71 SGB XII besetzt die Gesellschaft ein Wachstumsfeld, das es

Bewohnern ermöglicht, länger selbstbestimmt in ihrer Wohnung zu verbleiben. Dies entlastet nicht nur die sozialen Sicherungssysteme, sondern stärkt die Reputation der GWG Gruppe als moderne Akteurin der Daseinsvorsorge.

Synergetische Skalierung

Der im Gründungsjahr erfolgreich vollzogene Aufbau belastbarer Organisationsstrukturen bietet die Basis für eine sukzessive Erweiterung des Leistungsspektrums ab 2026. Durch die tiefe Verzahnung mit dem

wohnungswirtschaftlichen Kerngeschäft können neue soziale Dienstleistungsformate effizient entwickelt und ausgerollt werden, ohne administrative Doppelstrukturen zu schaffen.

Ausbau des bürgerschaftlichen Engagements

Die Stadtteiltreffs bieten das Potenzial, als Inkubatoren für ehrenamtliches Engagement zu wirken. Die Förderung dieser Ressourcen stärkt nicht nur die soziale Teilhabe, sondern schafft eine zusätzliche operative

Kapazität, um auf künftige gesellschaftliche Herausforderungen im Quartier flexibel und kosteneffizient zu reagieren.

Zusammenfassende Einschätzung der Chancen- und Risikolage

Die Geschäftsführung ist davon überzeugt, dass die identifizierten Chancen die bestehenden Risiken deutlich überwiegen. Der Fortbestand der Gesellschaft ist

unter Berücksichtigung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zum aktuellen Stand als dauerhaft gesichert einzustufen.

Kassel, 31. März 2026 | GWG Plus gGmbH

Uwe Gabriel
Geschäftsführer





Gute Projekte.
Für Kassel.

DIE GWG PROJEKTE

Wir entwickeln, was Kassel braucht.

Die GWG Projekte übernimmt als Tochtergesellschaft der GWG Wohnen eine zentrale Rolle bei der Entwicklung und Umsetzung öffentlicher Bauvorhaben und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur kommunalen Daseinsvorsorge.

Die GWG Projekte übernimmt als spezialisierte Tochtergesellschaft der GWG Wohnen eine Schlüsselrolle bei der Entwicklung, Realisierung und kaufmännischen Steuerung öffentlicher Bauvorhaben im gesamten Stadtgebiet. Als verlässlicher Partner und offizieller Bauherrenvertreter der Stadt Kassel setzen wir dort an, wo die Zukunft unserer städtischen Infrastruktur aktiv gestaltet wird.

Als Gesellschaft ist sie im Auftrag der Stadt tätig und verantwortet komplexe Projekte, die das tägliche Leben der Menschen in Kassel unmittelbar prägen und verbessern. Unser Fokus liegt dabei konsequent auf einer strukturierten, verlässlichen und wirtschaftlichen Umsetzung – sowohl in der baulichen Realisierung als auch im Rahmen der umfassenden kaufmännischen Geschäftsbesorgung für die Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG.

Das Leistungsspektrum umfasst die gesamte Wirkungskette von der ersten Idee über die Planung und Steuerung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe unterschiedlichster öffentlicher Bauprojekte. Von hochmodernen Kindertagesstätten und zukunftsfähigen Schulen bis hin zu hochfunktionellen Feuer- und Rettungswachen deckt die Gesellschaft zentrale Bereiche des gesellschaftlichen Lebens ab. Darüber hinaus realisieren wir anspruchsvolle Verwaltungs-, Sozial- und Infrastrukturbauten, die das Fundament für eine wachsende Stadt bilden.

Die GWG Projekte schafft damit mehr als nur Gebäude: Weit über den reinen Hochbau hinaus schaffen wir Räume, die Bildung erst ermöglichen, Sicherheit garantieren, gesellschaftliche Teilhabe sichern und das soziale Miteinander in Kassel nachhaltig stärken.



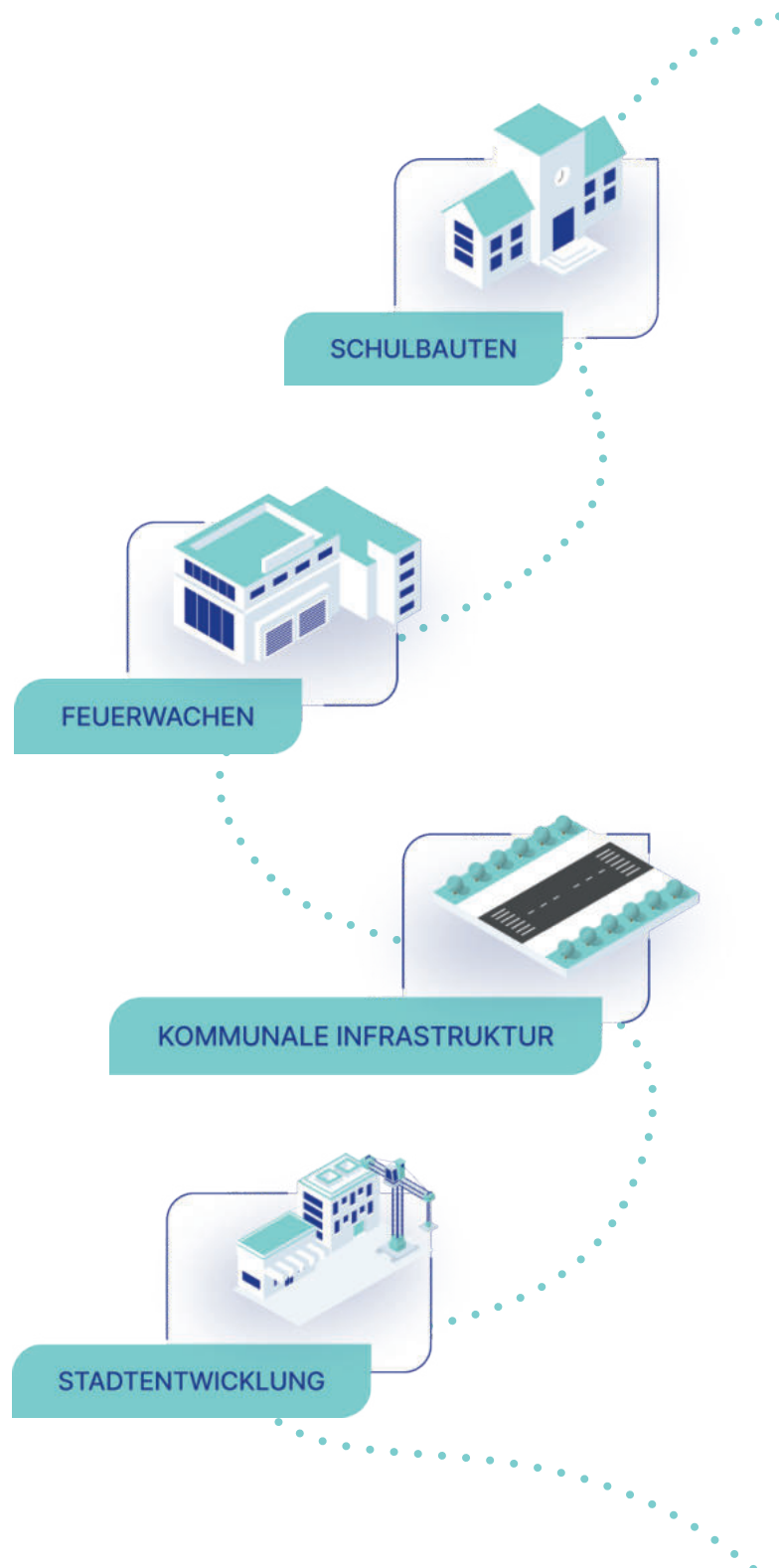
Jägerkaserne

Die Anforderungen an öffentliche Gebäude wachsen kontinuierlich: Flexible Nutzungsmöglichkeiten, moderne pädagogische Konzepte, hohe energetische Standards und nachhaltige Bauweisen sind heute wesentliche Bestandteile kommunaler Bauprojekte. Die GWG Projekte begegnet diesen Herausforderungen mit **ganzheitlichen und langfristig ausgerichteten Lösungen**. Bereits in der Planungsphase wird der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes berücksichtigt – von der Funktionalität über die Wirtschaftlichkeit bis hin zu Energieeffizienz und späterer Nutzung. Ziel ist es, dauerhafte Werte für die Stadt Kassel und ihre Bürgerinnen und Bürger zu schaffen.

Dabei agiert die GWG Projekte als erfahrene Bauherrenvertreterin, kaufmännische Geschäftsbesorgerin und zentrale Projektmanagerin an der Seite der Stadt Kassel. In enger Abstimmung mit den städtischen Lenkungsausschüssen verantworten wir die Projektleitung und steuern die Handlungsbereiche Organisation, Qualitäten, Kosten, Termine und Verträge in Anlehnung an die etablierten AHO-Leistungsbilder. Für eine

hocheffiziente operative Umsetzung bündeln wir die Kompetenzen und koordinieren als weisungsbefugte Projektleitung den gezielten Einsatz externer Fachplaner, Architekten und ausführender Unternehmen.

Die Vielfalt der Projekte zeigt zugleich die gesellschaftliche Verantwortung der GWG Projekte. Während Kindertagesstätten und Schulen moderne Bildungs- und Betreuungsräume schaffen, sorgen Infrastrukturprojekte wie Feuer- und Rettungswachen für Sicherheit und schnelle Hilfe im Alltag. Damit begleitet die Gesellschaft Menschen **in nahezu allen Lebensbereichen**.



PROJEKTE DER GWG PROJEKTE

Offene Schule Waldau – Bildung neu gedacht

Mit dem Neubau der Offenen Schule Waldau entsteht ein moderner Bildungsstandort für **rund 900 Schülerinnen und Schüler** der Klassen fünf bis zehn. Die bestehenden Gebäude entsprechen nicht mehr den Anforderungen zeitgemäßer Unterrichts- und Lernformen. Ziel des Neubaus ist deshalb die Schaffung einer zukunftsorientierten und reformpädagogisch ausgerichteten Lernumgebung, die sowohl den pädagogischen Anforderungen als auch den hohen Standards nachhaltigen Bauens gerecht wird.

Im Mittelpunkt steht ein flexibles Raumkonzept mit Lernclustern und offenen Lernlandschaften, das neue Formen des gemeinschaftlichen und eigenständigen Lernens ermöglicht. Ergänzt wird die Schule durch Räumlichkeiten für eine Stadtteil- und Schulbibliothek sowie ein Jugendhaus, das vielfältige Angebote außerhalb des Unterrichts bereithält. Damit entsteht nicht nur ein Schulgebäude, sondern ein lebendiger, zentraler Ort für Bildung, Begegnung und soziale Teilhabe im Stadtteil Waldau.



PROJEKTE DER GWG PROJEKTE

Gesamtschule Nord +



Mit der Gesamtschule Nord+ entsteht im Kasseler Stadtteil Nord-Holland ein zukunftsweisender Bildungsort, der neue Maßstäbe für modernes Lernen, soziale Teilhabe und städtebauliche Entwicklung setzt. Als GWG Projekte übernehmen wir im Auftrag der Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG die Projektentwicklung und Bauherrenvertretung – von der Planung bis zur Realisierung.

Auf dem ehemaligen Scheuch-Areal an der Fiedlerstraße wird ein neues Schulzentrum mit überregionaler Bedeutung geschaffen. Der Entwurf des Kasseler Architekturbüros ATELIER 30 Architekten verbindet pädagogisches Konzept und architektonische Qualität auf besondere Weise.

Im Zentrum des Gebäudes entsteht ein lichtdurchflutetes Forum als verbindendes Herzstück der vier Schulflügel. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine Schulmensa sowie eine Stadtteilbibliothek. Großzügige Dachterrassen und vielfältig nutzbare Außenflächen schaffen zusätzliche Lern- und Aufenthaltsorte.

Ein besonderes Merkmal des Projekts ist das pädagogisch durchdachte Raumkonzept. Mit Clusterstrukturen, flexiblen Lernlandschaften und spezialisierten Fachräumen wird eine moderne Lernumgebung geschaffen, die eigenverantwortliches und praxisorientiertes Arbeiten fördert. Das Gebäude wird im Effizienzhaus-40-Standard errichtet, mit Photovoltaikanlagen ausgestattet und durch ein nachhaltiges Energiekonzept betrieben. Eine Zertifizierung nach DGNB Silber wird angestrebt. Auch der Planungsprozess selbst folgt einem partizipativen Ansatz: Schülerinnen und Schüler wurden frühzeitig in die Entwicklung eingebunden, sodass ihre Perspektiven und Ideen direkt in die Entwurfs- und Entscheidungsprozesse eingeflossen sind.

Über den Schulstandort hinaus entfaltet das Projekt eine starke städtebauliche Wirkung. Die Gesamtschule Nord+ bildet den Auftakt für die Entwicklung eines neuen urbanen Wohnquartiers, das in enger Abstimmung mit privaten Eigentümern entstehen soll. Damit wird der Standort nicht nur zu einem Ort des Lernens, sondern auch zu einem wichtigen Impulsgeber für die zukünftige Entwicklung des Stadtteils Nord-Holland.

Der Baustart für den Hochbau erfolgte im Mai 2026, nachdem erste vorbereitende Maßnahmen auf dem Baufeld bereits im August 2025 durchgeführt wurden.

Feuer- und Rettungswache 3 – Infrastruktur für Sicherheit und Einsatzbereitschaft

Mit der Feuer- und Rettungswache 3 entsteht in Kassel-Waldau ein modernes Zentrum für Feuerwehr und Rettungsdienst. Auf einem rund 15.600 Quadratmeter großen Gelände werden Berufsfeuerwehr, Rettungsdienst und Freiwillige Feuerwehr an einem gemeinsamen Standort zusammengeführt.

Der Neubau vereint funktionale Einsatzabläufe mit hohen Anforderungen an Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Neben Fahrzeughallen, Werkstätten und Lagerflächen entstehen moderne Arbeits- und Aufenthaltsbereiche

für die Einsatzkräfte. Gleichzeitig setzt das Gebäude mit energieeffizienter Bauweise, Photovoltaikanlagen, begrünten Dächern und moderner technischer Ausstattung Maßstäbe für nachhaltiges öffentliches Bauen.

Als erfahrene Projektmanagerin und Bauherrenvertreterin stellt die GWG Projekte sicher, dass dieses anspruchsvolle Infrastrukturvorhaben termingerecht und wirtschaftlich realisiert wird, um den langfristigen Schutz und die verlässliche Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger in Kassel optimal zu gewährleisten.



Jahres- abschluss

für das Geschäftsjahr 2025

Inhalt

Bilanz zum 31. Dezember 2025

Gewinn- und Verlustrechnung

A. Allgemeine Angaben

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

C. Erläuterungen zur Bilanz

D. Erläuterungen zur Gewinn- u.
Verlustrechnung

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	31.12.2025	31.12.2024
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	27.944,87	2.640,50
II. Sachanlagen		
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	76.105,25	84.799,17
	104.050,12	87.439,67
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen	23.764,52	260.789,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.121.325,11	93.227,87
2. Sonstige Vermögensgegenstände	29.671,67	69.532,85
	1.150.996,78	162.760,72
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	958.308,64	833.720,26
	2.133.069,64	1.257.270,67
C. Rechnungsabgrenzungsposten	105.339,85	108.500,66
	2.342.459,91	1.453.211,00
PASSIVA		
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	25.000,00	25.000,00
II. Kapitalrücklage	108.084,00	108.084,00
III. Gewinnvortrag/Verlustvortrag	26.989,18	5.599,79
IV. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	25.272,20	21.389,39
	185.345,38	160.073,18
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	1.541,00	2.570,00
2. Sonstige Rückstellungen	121.074,04	102.100,00
	122.615,04	104.670,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.238.089,90	658.361,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	746.649,68	494.954,06
3. Sonstige Verbindlichkeiten	49.759,91	35.151,82
	2.034.499,49	1.188.467,82
	2.342.459,91	1.453.211,00

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025

	2025	2024
	€	€
1. Umsatzerlöse	4.328.349,61	4.042.152,43
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-200.213,82	99.709,90
3. Sonstige betriebliche Erträge	97.200,54	124.096,42
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	956.786,60	1.281.877,64
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.913.790,20	1.747.463,42
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	366.229,64	302.587,97
	2.280.019,84	2.050.051,39
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	38.610,26	37.170,25
b) auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	36.811,35	0,00
	75.421,61	37.170,25
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	875.360,03	864.504,16
8. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	0,00	23,50
9. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	12.476,05	10.942,42
10. Ergebnis nach Steuern	25.272,20	21.389,39
11. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	25.272,20	21.389,39

A Allgemeine Angaben

Die GWG Projektentwicklung GmbH hat ihren Sitz in Kassel und ist eingetragen in das Handelsregister Teil B des Amtsgerichtes Kassel (HRB 17767).

Der Jahresabschluss entspricht den Anforderungen des

Handelsgesetzbuches (HGB). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Vorjahr angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden, bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen, unverändert ausgeübt.

Zugänge zu den immateriellen Vermögensgegenständen und den Sachanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungs-/ Herstellungskosten bewertet.

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und bewegliche Sachanlagen werden über die voraussichtliche betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen drei und 23 Jahren planmäßig und - soweit erforderlich - auf den niedrigeren beizulegenden Wert außerplanmäßig vorgenommen.

Bis zum Geschäftsjahr 2024 wurden Geringwertige Anlagegüter (Anschaffungskosten größer 250,00 € bis 1.000,00 €) in einem Sammelposten zusammengeführt und über fünf Jahre abgeschrieben. Für Anschaffungen ab 2025 gilt: Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten über 250,00 € bis 800,00 € werden sofort abgeschrieben. Solche mit Anschaffungskosten bis 250,00 € werden hingegen sofort als Aufwand behandelt. Die neue Methodik wird aus Vereinfachungsgründen und zum An- gleich an die Methodik der Muttergesellschaft angewendet.

Die unfertigen Leistungen werden zu ihren Anschaffungs-/ Herstellungskosten bewertet und - soweit erforderlich - werden Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert zur Wahrung des strengen Niederstwertprinzips vorgenommen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände werden zum Nennbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch pauschale Wertberichtigungen Rechnung ge- tragen.

Die flüssigen Mittel sind zu Nennwerten angesetzt.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten Aus- gaben vor dem Abschlussstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Abschlussstichtag darstellen.

Das Stammkapital ist zum Nennbetrag angesetzt. Rück- stellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kauf- männischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Bei der Bemessung der Rückstellungen sind alle erkennbaren Risiken berücksichtigt worden.

Die Bewertung der Verbindlichkeiten erfolgt zum Erfül- lungsbetrag.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Ge- samtkostenverfahren gegliedert.

Anlagevermögen

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel 2025		Bruttowerte				Abschreibungen						Buchwerte		
Titel		1 AK/HK	2 Zugänge	3 Abgänge	4 Umbuchung	5 AK/HK	6 kumulierte Abschreibung	7 Abschreibung des Geschäfts- jahres	8 Zuschreibungen	9 Abschreibung auf Umbuchungen	10 Abschreibung auf Abgänge	11 kumulierte Abschreibung	12 Buchwert	13 Buchwert
		01.01.2025	€	€	€	31.12.2025	01.01.2025	€	€	€	€	31.12.2025	31.12.2025	31.12.2024
		€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
II. Immaterielle Vermögens- gegenstände														
Konzessionen		7.108,23	27.760,00	0,00	0,00	34.868,23	4.467,73	2.455,63	0,00	0,00	0,00	6.923,36	27.944,87	2.640,50
		7.108,23	27.760,00	0,00	0,00	34.868,23	4.467,73	2.455,63	0,00	0,00	0,00	6.923,36	27.944,87	2.640,50
II. Sachanlagen														
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		174.497,69	27.727,14	266,43	0,00	201.958,40	89.698,52	36.154,63	0,00	0,00	0,00	125.853,15	76.105,25	84.799,17
		174.497,69	27.727,14	266,43	0,00	201.958,40	89.698,52	36.154,63	0,00	0,00	0,00	125.853,15	76.105,25	84.799,17
Gesamt		181.605,92	55.487,14	266,43	0,00	236.826,63	94.166,25	38.610,26	0,00	0,00	0,00	132.776,51	104.050,12	87.439,67

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen i. H. v. 121.074,04 EUR betreffen im Wesentlichen Personalrückstellungen für nicht genommenen Urlaub, Gleitzeitstunden und das tarifliche Leistungsentgelt, so- wie in 2025 erhaltene Leistungen für Personalvermittlung.

Verbindlichkeiten

Restlaufzeit der Verbindlichkeiten:

Verbindlichkeitspiegel 2025	Insgesamt		unter 1 Jahr		über 1 Jahr		davon über 5 Jahre		Art der Sicherung	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Verbindlichkeiten										
aus Lieferungen und Leistungen	1.238.089,90	658.361,94	1.238.089,90	658.361,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
gegenüber Gesellschaftern	746.649,68	494.954,06	746.649,68	494.954,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Steuern	38.976,43	27.372,14	38.976,43	27.372,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
aus Personalaufwendungen	4.272,80	1.269,00	4.272,80	1.269,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige	6.510,68	6.510,68	6.510,68	6.510,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe	2.034.499,49	1.188.467,82	2.034.499,49	1.188.467,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

D.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Projektleistungen Stadt Kassel	1.246.866,03
Projektleistungen SKI	3.031.007,86
Projektleistungen GWG Wohnen	50.475,72
Gesamt	4.328.349,61

Sonstige betriebliche Aufwendungen

die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Kosten der Geschäftsbesorgung	247.944,04
Davon gegenüber Gesellschafterin	247.944,04
Kosten für EDV und ERP-Implementierung	163.475,19
Kosten für Miete	110.454,88
Autobetriebskosten	102.342,64
Kosten für Prüfung, Gutachten und Beratung	26.724,36
Sonstige	224.418,92
Gesamt	875.360,03
Davon gegenüber Gesellschafterin	352.698,92

Ergebnisverwendungsvorschlag

Die Gesellschaft weist für das Geschäftsjahr 2025 einen Gewinn in Höhe von 25.272,20 € aus.
Der Geschäftsführer schlägt vor, den Gewinn auf neue Rechnung vorzutragen.

Mitzugehörigkeitshinweis

Beträge, die die alleinige Gesellschafterin - die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH. - betreffen, sind in folgenden Positionen enthalten:

	€
Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschafterin	746.649,68

Kassel, 13. Mai 2026 | GWG Projektentwicklung GmbH



Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2025

Inhalt

01 Unser Auftrag / Unternehmenspositionierung

02 Rahmenbedingungen im kommunalen Umfeld

03 Erträge

04 Vermögen

05 Finanzierung

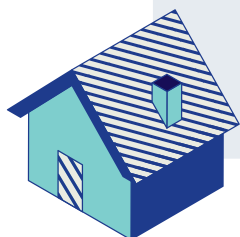
06 Zusammenfassung

07 Prognose

08 Risiken und Chancen

01

Unser Auftrag / Unternehmenspositionierung



Die GWG Projektentwicklung GmbH (GWG Projekte) fungiert als das zentrale operative Kompetenzzentrum für die bauliche Transformation und Infrastrukturentwicklung der Stadt Kassel. Wir sind die treibende Kraft hinter der Realisierung moderner Bildungs- und Lebensräume und sichern mit unserer Expertise die Zukunftsfähigkeit kommunaler Bauvorhaben.

Das Leistungsspektrum der GWG Projekte umfasst die vollumfängliche Steuerung komplexer kommunaler Bauvorhaben in der Funktion der Bauherrenvertreterin. Dabei werden strategische Projektleitung und operatives Projektmanagement im Sinne der AHO-Leistungsbilder gebündelt, um eine strukturierte und regelkonforme Umsetzung zu unterstützen.

Als Schnittstelle zwischen der Stadt Kassel und externen Partnern übernimmt die Gesellschaft koordinierende Aufgaben in den Bereichen Organisation, Qualität, Kosten, Termine und Verträge.

In diesem Zusammenhang agiert sie als Realisierungspartnerin für die Stadt Kassel sowie die Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG (SKI). Der Handlungsrahmen ist durch fachliche Qualitätsstandards, die Einhaltung öffentlicher Vergabevorschriften sowie eine grundsätzliche Effizienzorientierung geprägt. Ein Schwerpunkt liegt auf der Umsetzung größerer Bauprojekte, darunter auch Vorhaben im Bereich der Kasseler Schullandschaft. Dabei werden Aspekte wie Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit in der Projektsteuerung berücksichtigt, um die Anforderungen der Stadtentwicklung und der jeweiligen Nutzergruppen zu unterstützen.



Feuer- und Rettungswache 3

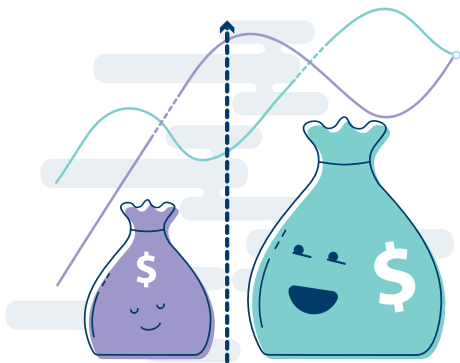
02

Rahmenbedingungen im kommunalen Umfeld

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der GWG Projekte GmbH sind unmittelbar an die Investitionsplanung der Stadt Kassel gekoppelt. Mit einem beschlossenen Investitionsprogramm von rund 412 Mio. Euro für die Bereiche Bildung und Infrastruktur besteht ein kontinuierlicher Bedarf an fachspezifischer Projektsteuerung. In diesem Kontext fungiert die Gesellschaft als zentrale Instanz für die Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben.¹

Angesichts der anspruchsvollen fiskalischen Rahmenbedingungen und der Volatilität im Bausektor liegt der Fokus der Tätigkeit auf einer geordneten und wirtschaftlichen

Projektentwicklung. Die GWG Projekte bündelt hierfür die Steuerungs- und Organisationsaufgaben in Anlehnung an die AHO-Leistungsbilder. Unsere Aufgabe umfasst das bauherrenseitige Management der Handlungsbereiche Kosten, Termine und Qualitäten. Durch diese strukturierte Steuerung wird die Umsetzung der städtischen Investitionsschwerpunkte technisch und organisatorisch abgesichert, um die Realisierungssicherheit für die komplexen Infrastrukturvorhaben auch unter schwierigen Marktbedingungen zu wahren.²



03

Erträge

Die Ertragslage der GWG Projekte ist durch ein stabiles Geschäftsmodell geprägt. Im Geschäftsjahr 2025 wurden umfangreiche Projektentwicklungsleistungen im Wesentlichen für die Stadt Kassel sowie die Stadt Kassel Immobilien GmbH & Co. KG (SKI) erbracht.

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse resultieren aus vertraglich vereinbarten Management-Vergütungen, die auf das jeweilige Abrechnungsvolumen der gesteuerten Projekte bezogen sind. Dieses Modell stellt sicher, dass die originären Gesellschaftskosten vollumfänglich gedeckt sind. Die darüber hinaus erzielte Marge dient der Stärkung der unternehmer-

rischen Substanz und sichert die Handlungsfähigkeit der Gesellschaft als gewinnorientiertes Unternehmen. Durch die direkte Kopplung an das städtische Investitionsprogramm ist das wirtschaftliche Risiko der Gesellschaft minimiert.

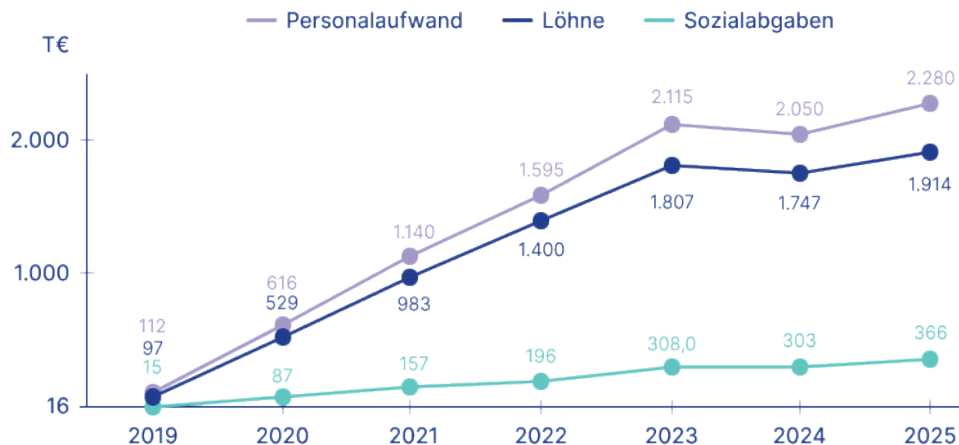


¹ Quelle: https://www.kassel.de/buerger/rathaus_und_politik/haushalt-und-finanzen/index.php [aufgerufen am: 29.04.2026]
² Quelle: https://www.kassel.de/buerger/rathaus_und_politik/haushalt-und-finanzen/index.php [aufgerufen am: 29.04.2026]

Personalaufwand

Die Entwicklung des Personalaufwands im Geschäftsjahr 2025 spiegelt eine zunehmende Fokussierung auf die operative Umsetzung wider. Der leichte Anstieg resultiert aus der erfolgreichen Besetzung strategisch relevanter Schlüsselpositionen, um der wachsenden Projektkomplexität und dem erweiterten Leistungsumfang im städtischen Investitionsprogramm gerecht zu werden.

Die GWG Projekte steuert den Personalaufbau bedarfsorientiert entlang der Projektpipeline. Zum Stichtag 31.12.2025 bestanden noch punktuelle Vakanzen, denen wir im Rahmen eines aktiven Personalmanagements begegnen. Unser Fokus liegt dabei auf der Gewinnung qualifizierter Fachkräfte, um die termingerechte Realisierung der kommunalen Großprojekte bei gleichzeitiger Wahrung einer schlanken und effizienten Verwaltungsstruktur dauerhaft sicherzustellen.



Weitere Betriebskosten

Die GWG Projekte profitiert von Konzernsynergien und arbeitet als operativ ausgerichtete Einheit. Anstatt kostenintensive Eigenstrukturen aufzubauen, greifen wir gezielt auf die etablierte Infrastruktur und die administrativen Kapazitäten der Muttergesellschaft GWG Wohnen zurück. Diese strategische Verzahnung minimiert unsere Fixkos-

tenbelastung und stellt sicher, dass personelle Ressourcen nahezu vollständig in die operative Kernaufgabe – die Realisierung städtischer Bauvorhaben – fließen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen spiegeln eine wirtschaftlich orientierte und eher schlanke Organisationsstruktur wider.

04 Vermögen

Der größte Anteil der Bilanzsumme entfällt auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie auf liquide Mittel. Die Forderungen resultieren ausschließlich aus der vertragskonformen Abrechnung gegenüber der Stadt Kassel und der SKI und sind damit durch die bestehenden vertraglichen Vereinbarungen vollständig abgesichert. Sie gewährleisten den künftigen Ertragszufluss der Gesellschaft.

Die liquiden Mittel werden aktiv gesteuert, um jederzeit eine uneingeschränkte Handlungsfähigkeit im Projektgeschäft sicherzustellen. Die Bilanzstruktur ist insgesamt frei von spekulativen Elementen oder risikobehafteten Bewertungspositionen und bildet damit ein solides finanzielles Fundament für die verlässliche operative Begleitung der großvolumigen Investitionsprogramme der Stadt Kassel.



Verbindlichkeiten

Die Finanzierungsstruktur der GWG Projekte ist durch eine solide Eigenkapitalbasis und eine fristgerechte Abwicklung aller Leistungsverpflichtungen geprägt. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen resultieren aus

dem operativen Projektgeschäft. Es bestehen keinerlei langfristige Finanzverbindlichkeiten oder Belastungen, die die wirtschaftliche Flexibilität der Gesellschaft einschränken könnten.

Cash-Flow

Unser Cashflow ist durch die direkte Kopplung an das städtische Investitionsprogramm und die vertraglich fixierten Zahlungsströme der Stadt Kassel sowie der SKI konstant.

Zeitversatzeffekte bei der Vergütung erbrachter Leistungen

werden durch eine jederzeit ausreichende Liquiditätsreserve souverän abgefangen. Die Gesellschaft ist in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber Netzwerkpartnern und Dienstleistern fristgerecht nachzukommen.



06 Zusammenfassung

Wirtschaftliche Gesamtsituation

Die wirtschaftliche Lage der GWG Projekte stellt sich im Berichtsjahr als stabil dar. Die Gesellschaft hat ihre Position als effiziente Realisierungseinheit innerhalb des Grup-

penverbunds und für die Stadt Kassel weiter gefestigt. Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist geordnet.

Jahresüberschuss und Rentabilität

Das operative Ergebnis resultiert aus der konsequenten Umsetzung der bestehenden Geschäftsbesorgungsverträge mit unserer Hauptauftraggeberin. Die vertraglich fixierte Vergütung sichert der GWG Projekte einen stabilen Jahresüberschuss.

Der erwirtschaftete Überschuss kann als Hinweis auf ein ausgewogenes Zusammenspiel von kommunalem Auftrag und betriebswirtschaftlicher Ausrichtung gewertet werden.

Für das Geschäftsjahr 2026 prognostiziert die Geschäftsführung eine Fortsetzung der stabilen und positiven Unternehmensentwicklung. Auf Basis des aktuellen Wirtschaftsplans erwarten wir Umsatzerlöse und ein Jahresergebnis auf dem Niveau des Vorjahres. Die GWG Projekte ist als Realisierungseinheit in die langfristige Investitionsstrategie der Stadt Kassel eingebunden. Vor dem Hintergrund des beschlossenen Investitionsprogramms von 412 Mio. Euro – mit Schwerpunkten im Bildungsbau und der so-

zialen Infrastruktur – ist für die Gesellschaft in den kommenden Jahren eine hohe Auslastung absehbar. Dabei übernimmt sie eine operative Rolle bei der Umsetzung kommunaler Vorhaben. Die bestehende Auftragslage sowie die strategische Projektpipeline können zu einer stabilen Ertragsentwicklung beitragen und deuten auf eine gewisse Robustheit des Geschäftsmodells im Vergleich zum allgemeinen Bausektor hin.

08 Risiken und Chancen

Risikofrühwarnsystem

Die GWG Projekte verfügt über ein Risikofrühwarnsystem, das eng mit dem internen Kontrollsystem des Gruppenverbunds verzahnt ist.

Zentrale Risiken

Personal- und Kapazitätsrisiken

Der Fachkräftemangel im Ingenieurwesen ist ein operationelles Risiko. Wir sichern unsere Umsetzungskraft durch eine moderne Arbeitgebermarke und die Synergien mit der GWG Wohnen, um Vakanzen in Schlüsselpositionen zu vermeiden. Ein wesentliches Risiko besteht in der Auftragssi-

tuation und der damit verbundenen Auslastung der gebundenen Ressourcen (überwiegend Personal). Falls die GWG Projekte nicht kontinuierlich mit der Durchführung von Bauvorhaben beauftragt wird, droht eine Unterauslastung.

IT-Risiken

Die informationstechnische Infrastruktur der GWG Projekte wird durch einen spezialisierten externen IT-Dienstleister betreut, was eine hohe Systemverfügbarkeit und modernste Sicherheitsstandards gewährleistet. Zur Absicherung gegen existenzielle IT-Gefahren und Cyber-Kriminalität ist die Gesellschaft zudem in die umfassende Cyber-Risikoversicherung des Gruppenverbunds integriert.

Diese Kombination aus externer Fachexpertise und konzernweitem Versicherungsschutz minimiert die finanziellen und operativen Risiken aus möglichen Systemausfällen oder Datenverlusten signifikant. Die IT-Strategie der GWG Projekte ist somit auf maximale Resilienz und den Schutz sensibler Projektdaten ausgerichtet.

Compliance und Recht

Im Bereich Compliance ist die GWG Projekte vollumfänglich in die Strukturen des Gruppenverbunds integriert. Der Compliance-Verantwortliche der GWG Wohnen nimmt diese Funktion in Personalunion auch für die GWG Projekte wahr. Diese zentrale Steuerung ist darauf ausgerichtet,

die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und unternehmensinterner Richtlinien sicherzustellen. Durch die Nutzung der Gruppen-Ressourcen wird ein umfassendes Monitoring sichergestellt, ohne unnötige administrative Doppelstrukturen zu schaffen.

Chancenbericht

Über die aktuellen Großprojekte hinaus ergeben sich signifikante Chancen aus der strukturellen Verstärkung der Gesellschaft als zentrales Kompetenzzentrum für kommunale Infrastruktur. Durch die kontinuierliche Bündelung von Fach- und Prozesswissen im Bereich des öffentlichen Bauherrenmanagements schafft die GWG Projekte eine verlässliche Basis für die langfristige Realisierung städtischer Entwicklungsziele.

Perspektivisch bietet die gewonnene Expertise die Möglichkeit, komplexe bauliche Anforderungen im Stadtgebiet dauerhaft proaktiv zu begleiten und als institutionelles Gedächtnis für die technische Umsetzung der Daseinsvorsorge zu fungieren. Die fortschreitende Digitalisierung der Bauprozesse (BIM) bildet hierfür die technologische Grundlage, um Produktivitätspotenziale auch bei künftigen Vorhaben nachhaltig zu erschließen und die Effizienz des kommunalen Mitteleinsatzes langfristig auf hohem Niveau zu halten.

Gesamtrisikoeinschätzung

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Die Gesellschaft ist finanziell und operativ so aufgestellt, dass sie den Prognosezeitraum mit großer Wahrscheinlichkeit krisenfest durchschreitet.

Kassel, 31. März 2026 | GWG Projektentwicklung GmbH



Uwe Gabriel
Geschäftsführer





Sandershäuser Straße





Nachhaltigkeitsbericht

für das Geschäftsjahr 2025

Inhalt

01 Allgemeines

02 Umwelt

03 Soziales

04 Governance

01 Allgemeines

Grundlagen für die Erstellung (B1)

Wichtige Unternehmens- und Berichtskennzahlen (VSME Abs. 24)

Der VSME-Nachhaltigkeitsbericht umfasst das Basismodul und Zusatzmodul.

Der VSME-Nachhaltigkeitsbericht wurde auf folgender Basis erstellt: Konsolidiert.

Die folgenden Tochtergesellschaften sind in dem konsolidierten VSME-Nachhaltigkeitsbericht erfasst:



Liste der Tochtergesellschaften	Name der Tochtergesellschaft	Eingetragene Adresse der Tochtergesellschaft
GWG Service GmbH	GWG Service GmbH	Neue Fahrt 2 34117 Kassel
GWG Plus gGmbH	GWG Plus gGmbH	Neue Fahrt 2, 34117 Kassel
GWG Projektentwicklung GmbH	GWG Projektentwicklung GmbH	Marställer Platz 1, 34117 Kassel

Rechtsform: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
NACE-Sektorklassifizierung Code(s):

- M - 68.2 Vermietung und Betrieb von eigenen oder geleasteten Immobilien

Bilanzsumme: **350.526.579,72 EUR - €**

Weiterführende Informationen:

Die Bilanzsumme wurde als Summe der Einzelabschlüsse aller beherrschten Gesellschaften durch konsolidierende Eliminierungen ermittelt.

Umsatzerlöse: **68.949.068,18 EUR - €**

Weiterführende Informationen:

Die Umsatzerlöse wurden als Summe der Einzelabschlüsse aller beherrschten Gesellschaften ermittelt mit Eliminierung Konzerninterner Leistungsbeziehungen.

Unser Unternehmen hat 170 Beschäftigte. Die Beschäftigtenzahl wurde am Ende des Berichtszeitraums ermittelt. Dies ist berechnet als Anzahl Arbeitnehmer. Das Land der Hauptgeschäftstätigkeit sowie der Standorte der wesentlichen Vermögenswerte ist Deutschland.

Die Geoposition unserer eigenen, gepachteten oder verwalteten Standorte wird in der folgenden Tabelle dargestellt:

Liste der Standorte	Adresse	Postleitzahl	Stadt	Land
Neue Fahrt 2, 34117 Kassel	Neue Fahrt 2	34117	Kassel	Deutschland
Standort GWG Projektentwicklung GmbH	Marstaller Platz 1	34117	Kassel	Deutschland

Geschlechtervielfalt im Leitungsorgan (C9)

Geschlechtervielfalt im Leitungs- und/oder Aufsichtsgremium (VSME Abs. 65)

Das zahlenmäßige Geschlechterverhältnis im Leitungsorgan beträgt 0,6 (Frauen-zu-Männer-Verhältnis).

Weiterführende Informationen:

Das zahlenmäßige Frauen-Männer-Verhältnis im Aufsichtsrat der GWG Projekte beträgt 1,5. Das bedeutet, dass rechnerisch auf einen Mann 1,5 Frauen entfallen.

Das zahlenmäßige Frauen-Männer-Verhältnis im Aufsichtsrat der GWG Wohnen beträgt 0,7. Das bedeutet, dass rechnerisch auf einen Mann 0,7 Frauen entfallen.

Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit – Zugehörige Initiativen (C1)

Strategie: Geschäftsmodell und Nachhaltigkeit – zugehörige Initiativen (VSME Abs. 47)

Bedeutende Produkt- und/oder Dienstleistungsgruppen: Das Tätigkeitsfeld der GWG Wohnen und ihrer Tochterunternehmen ist die kommunale Wohnungswirtschaft sowie die integrierte Stadt-, Quartiers- und Sozialentwicklung. Dabei verbindet die Unternehmensgruppe klassische Immobilienbewirtschaftung mit sozialen, technischen und Aufgaben der Stadt- und Quartiersentwicklung.

Im Mittelpunkt steht die Bereitstellung von bezahlbarem und nachhaltigem Wohnraum in Kassel. Die GWG Wohnen agiert dabei nicht primär gewinnorientiert, sondern verfolgt als kommunales Wohnungsunternehmen einen öffentlichen und sozialen Auftrag.

Die GWG Projekte erweitert dieses Tätigkeitsfeld um kommunale Projekt- und Stadtentwicklung. Sie übernimmt Planung, Steuerung und Umsetzung von Bau- und Entwicklungsprojekten und bewegt sich damit an der Schnittstelle von Immobilienwirtschaft, Bauwirtschaft und kommunaler Infrastrukturentwicklung.

Die GWG Service ergänzt die Gruppe im Bereich technischer und wohnungsnaher Dienstleistungen. Dazu zählen technische Gebäudeleistungen, Energie- und Instandhaltungsservices sowie weitere Dienstleistungen rund um den Betrieb und die Bewirtschaftung von Immobilien.

Mit der Gründung der GWG Plus wurde das Geschäftsmodell zusätzlich um soziale und quartiersbezogene Dienstleistungen erweitert. Die GWG Plus ist insbesondere im Bereich sozialraumorientierter Angebote tätig und verbindet Wohnen mit sozialer Unterstützung, Nachbarschaftsarbeit und Quartiersmanagement.

Ziel ist es, soziale Stabilität in den Wohnquartieren zu fördern und Menschen – insbesondere ältere oder unterstützungsbedürftige Bewohner – möglichst lange ein selbstständiges Leben im gewohnten Umfeld zu ermöglichen.

Damit bewegt sich die GWG Plus in einem wachsenden Markt zwischen Sozialwirtschaft, kommunaler Daseinsvorsorge, Altenhilfe und betreutem Wohnen. Angebote

wie Stadtteiltreffs, Beratungs- und Begegnungsangebote oder Unterstützungsleistungen im Alltag ergänzen die klassische Wohnungswirtschaft um soziale Infrastrukturleistungen.

Insgesamt entwickelt sich die GWG Gruppe damit zunehmend von einer reinen kommunalen Wohnungsbaugesellschaft zu einem integrierten Anbieter für:

- Wohnen,
- Stadt- und Quartiersentwicklung,
- technische Infrastruktur,
- Energie- und Gebäudedienstleistungen,
- sowie soziale und quartiersbezogene Angebote.

Die Unternehmensgruppe reagiert damit auf zentrale gesellschaftliche und wirtschaftliche Entwicklungen wie Wohnungsmangel, steigende Baukosten, Klimaschutzanforderungen, Urbanisierung und den demografischen Wandel.

Besonders die Verbindung von Wohnraum und nachhaltiger Quartiersentwicklung prägt heute die strategische Ausrichtung der GWG Gruppe.

Bedeutendste Märkte:

Die GWG Kassel und ihre Tochterunternehmen bewegen sich im kommunalen Wohnungs- und Stadtentwicklungssektor der Stadt Kassel. Das ist ein spezieller Teilmarkt der Immobilienwirtschaft mit starkem öffentlichem und sozialem Auftrag.

Man kann das Tätigkeitsfeld in fünf zentrale Bereiche einteilen:

- 1. Wohnungswirtschaft / Bestandsbewirtschaftung**
- 2. Neubau und Projektentwicklung**
- 3. Quartiers- und Stadtentwicklung**
- 4. Technische und infrastrukturelle Dienstleistungen**
- 5. Nachhaltigkeits- und Transformationsmarkt (Klimaschutz, energetische Sanierung)**

Die GWG selbst ist mit rund 8.311 Wohnungen der größte Wohnungsanbieter Kassels und fokussiert sich auf bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum.

Wichtigste Geschäftsbeziehungen:

Die wichtigsten Geschäftsbeziehungen der GWG Gruppe basieren insgesamt auf einem engen Netzwerk aus:

- Stadt Kassel als Gesellschafterin,
- Mieterinnen und Mieterin und den Menschen in den Quartieren als zentrale Kundengruppe,
- regionale Bau-, Technik- und Dienstleistungsunternehmen,
- soziale und kommunale Partnerorganisationen,
- sowie digitale und infrastrukturellen Kooperationspartner.

Dadurch entsteht ein Geschäftsmodell, das weniger auf kurzfristigen Markttransaktionen basiert, sondern auf langfristigen, stabilen und öffentlich geprägten Beziehungen innerhalb der Stadtentwicklung und kommunalen Daseinsvorsorge.

Darüber hinaus beinhaltet die Strategie folgende Kernelemente, die sich auf Nachhaltigkeitsthemen beziehen oder sich auf diese auswirken:

Die Strategie der GWG enthält mehrere zentrale Nachhaltigkeitsaspekte, die fest in ihrem Geschäftsmodell verankert sind. Im Mittelpunkt steht die soziale Nachhaltigkeit, insbesondere durch die Sicherung bezahlbaren Wohnraums. Dazu gehören eine sozial verantwortliche Gesamtmiete sowie die Begrenzung von Mieterhöhungen im Bestand. Gleichzeitig übernimmt die GWG Verantwortung für gesellschaftliche Themen wie Chancengleichheit, Einsamkeit und soziale Stabilität in den Quartieren.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der ökologischen Nachhaltigkeit durch die kontinuierliche energetische Modernisierung des Wohnungsbestands. Dabei wird angestrebt, die Energieeffizienz und Zukunftsfähigkeit der Gebäude zu verbessern, ohne die Mieten sozial unverträglich steigen zu lassen.

Klimaschutz und soziale Verträglichkeit sollen dabei in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Ziel ist es, mindestens 70% des Wohnungsbestandes der GWG an das Fernwärmenetz in Kassel anzuschließen. Des Weiteren sollen alle Objekte der GWG mindestens Energieeffizienzklasse D erreichen.

Ergänzt wird dies durch ökonomische Nachhaltigkeit, da Investitionsentscheidungen langfristig und unter Berücksichtigung sozialer, ökologischer und wirtschaftlicher Faktoren getroffen werden. Ziel ist eine dauerhaft tragfähige Entwicklung des Wohnungsbestands statt kurzfristiger Gewinnorientierung.

Schließlich umfasst die Strategie auch organisatorische Nachhaltigkeit, insbesondere durch Digitalisierung, eine moderne Unternehmenskultur und die Förderung von Mitarbeitenden. Damit soll die Leistungsfähigkeit des Unternehmens langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

Insgesamt verbindet die GWG soziale, ökologische, ökonomische und organisatorische Nachhaltigkeit zu einem integrierten Ansatz, der auf langfristige Stabilität und verantwortungsvolle Stadtentwicklung ausgerichtet ist.

Verfahrensweisen, Richtlinien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (B2)

Verfahrensweisen, Richtlinien und künftige Initiativen (VSME Abs. 26)

Zu den folgenden Nachhaltigkeitsthemen haben wir Verfahrensweisen, Richtlinien oder künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft eingeführt:

- Klimawandel
- Eigene Arbeitskräfte
- Verbraucher und Endnutzer
- Unternehmensführung

Diese sind öffentlich zugänglich: **Ja**

Wir haben Ziele definiert, um die Umsetzung der Richtlinien und den Fortschritt bei der Erreichung dieser Ziele zu überwachen: **Ja**

Weiterführende Informationen:

Die GWG Wohnen hat verschiedene Interne Verfahrensweisen und Richtlinien zu den Themen Arbeitssicherheit, Vereinbarkeit von Beruf und Familie, Kundenservice und Unternehmensführung.

Des Weiteren ist die GWG Wohnen Teil der Initiative „Kassel vermietet Fair“.

Beschreibung der Verfahrensweisen, Richtlinien und künftige Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (C2)

Beschreibung der Verfahrensweisen, Richtlinien und künftigen Initiativen für den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaft (VSME Abs. 48)

Wir beschreiben unsere Praktiken, Konzepte und/oder zukünftigen Initiativen folgendermaßen:

Die GWG Wohnen verankert den Übergang zu einer nachhaltigeren Wirtschaftsweise nicht nur über ihre Unterneh-

mensstrategie die im Jahr 2023 beschlossen wurde, sondern auch über verschiedene interne Verfahrensweisen, Richtlinien und laufende Initiativen.

Ein zentrales Element ist die **sozial verantwortliche Miet- und Bestandspolitik**, die durch interne Leitlinien zur Begrenzung von Mieterhöhungen sowie zur Sicherstellung bezahlbarer Gesamtmieten operationalisiert wird. Diese Vorgaben wirken als kontinuierlicher Steuerungsmecha-

nismus im Vermietungs- und Bestandsmanagement.

Des Weiteren bekennt sich die GWG zu der Initiative der Stadt „**Kassel vermietet fair**“. Damit soll einer fairer und diskriminierungsfreier Vermietungsprozess sicher gestellt werden.

Ein weiterer wichtiger Baustein ist die **soziale Quartiersentwicklung**, die durch die GWG Plus gGmbH umgesetzt wird. Hierzu gehören feste Strukturen wie Stadtteiltreffs, Nachbarschaftsarbeit und Unterstützungsangebote für unterschiedliche Zielgruppen. Diese Aktivitäten sind als kontinuierliche sozialräumliche Verfahrensweise angelegt und nicht nur projektbezogen.

Des Weiteren ist die GWG Wohnen als kommunales Wohnungsunternehmen im **Klimaschutzrat** der Stadt Kassel vertreten und bringt dort Perspektiven der Wohnungswirtschaft in die kommunale Klimaschutzstrategie ein.

Die damit verbundenen Ziele beschreiben wir wie folgt:

Die Unternehmensstrategie beinhaltet sechs verschiedene Themenbereiche. Diese wären:

- Zuhause und Wohnen
- Soziale Verantwortung
- Nachhaltig Investieren
- Digitalisierung
- Unternehmenskultur
- Unternehmenspositionierung

Zuhause und Wohnen

Das Zentrale Handlungsfeld der GWG Wohnen ist die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Der Erhalt einer sozialverträglichen Gesamtmiete leitet das Handeln der GWG Wohnen. Die GWG Wohnen trägt eine besondere Verantwortung für Menschen mit geringem Einkommen und Menschen die aus sprachlichen, kulturellen oder gesundheitlichen Gründen einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt haben.

Soziale Verantwortung

Als kommunales Wohnungsbauunternehmen tragen wir eine besonders hohe soziale Verantwortung. Wir bieten niederschwellige Beratungs- und Betreuungsangebote. Dafür unterhält die GWG zwei Außenbüros und fünf Stadtteiltreffs. Dadurch ist eine direkte Kommunikation mit den Mieterinnen und Mietern möglich und durch die Stadtteil-

treffs fördert die GWG die Nachbarschaft und geht aktiv gegen Vereinsamung vor.

Nachhaltig investieren

Nachhaltige Investitionen verbinden den Spagat zwischen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten. Bei allen Investitionen muss immer der soziale Auftrag der GWG Wohnen im Blick behalten werden.

Ziel der GWG Wohnen ist es, 70% des Bestandes an die Fernwärme anzuschließen und für alle Gebäude mindestens Energieeffizienzklasse D zu erreichen.

Digitalisierung

Wichtige Punkte sind hier das Datenmanagement, KI und die Modernisierung der Soft- und Hardwareinfrastruktur.

Unternehmenskultur

Die Unternehmenskultur regelt das Miteinander und die Kultur im Unternehmen. Wichtige Punkte sind hierbei die Transparenz, Mitbestimmung und der faire, respektvolle Umgang miteinander. Dazu gehören auch flexibel Arbeitsmodelle und die zahlreichen Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten.

Unternehmenspositionierung

Die GWG Wohnen betreibt aktiv Mieterbindung und -akquise und positioniert sich als verlässliche Partnerin für die Kasseler Stadtgesellschaft.

Verantwortliche Personalebene (VSME Abs. 49)

Führungsebene:

Mit der Umsetzung der Richtlinien und Verfahrensweisen sind verschiedene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Unternehmen betraut.

Darunter fallen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus dem Personalabteilung, Controlling, Kundenservice und der technischen Abteilung.

Energie und Treibhausgasemissionen (B3)

Energieverbrauch (VSME Abs. 29)

Der gesamte Energieverbrauch beläuft sich auf 72.902 MWh.

Treibhausgasemissionen (VSME Abs. 30)

Die geschätzten THG-Bruttoemissionen in Tonnen CO₂-Äquivalent (tCO₂e) gemäß den Vorgaben des THG-Protokolls (Version 2004) belaufen sich im Berichtszeitraum auf:

Geschätzte Treibhausgasemissionen	Scope 1	Scope 2 standortbezogen	Gesamtmenge (Scope 1 + Scope 2 standortbezogen)
Derzeit angegeben	9.208 tCO ₂ e	7.595 tCO ₂ e	16.803 tCO ₂ e

Aspekte aus dem Zusatzmodul bei der Angabe der Treibhausgasemissionen (VSME Abs. 50)

Die geschätzten THG-Bruttoemissionen in Tonnen CO₂-Äquivalent (tCO₂e) gemäß den Vorgaben des THG-Protokolls (Version 2004) belaufen sich im Berichtszeitraum auf:

Weiterführende Informationen

Für das Berichtsjahr wurden keine Scope-3-Treibhausgasemissionen ermittelt. Aufgrund der derzeit unzureichenden Datenverfügbarkeit und -qualität würde eine Berechnung wesentliche Schätzungen und Unvollständigkeiten enthalten.

Um eine verlässliche und aussagekräftige Berichterstattung sicherzustellen, wird daher auf die Angabe von Scope-3-Emissionen verzichtet. Die GWG arbeitet daran, die Datengrundlage für eine künftige Erfassung und Berichterstattung zu verbessern.

Unternehmensspezifischer Aspekt

Im Berichtsjahr weist das Unternehmen einen spezifischen CO₂-Ausstoß von 35,68 kg CO₂ pro m² Wohnfläche auf. Diese Kennzahl bildet die klimarelevanten Emissionen des Gebäudebestands ab und ermöglicht eine einheitliche Bewertung der CO₂-Intensität der Bewirtschaftung. Sie umfasst insbesondere die emissionsrelevanten Energieverbräuche für Heizung und Wärmeversorgung der Gebäude sowie die damit verbundenen indirekten Emissionen aus der Energiebereitstellung.

Treibhausgasintensität (THG-Intensität)(VSME Abs. 31)

Standortbezogene Treibhausgasintensität Scope 1 und Scope 2: **0,0002437 tCO₂e / EUR - €**

THG-Reduktionsziele und Übergang für den Klimaschutz (C3)

THG-Reduktionsziele (VSME Abs. 54)

Als Zieljahr für die Erreichung der THG-Reduktionsziele haben wir das Jahr 2040 festgelegt.

Weiterführende Informationen:

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie orientieren wir uns als Wohnungsbauunternehmen an den Klimaschutzzielen unserer Gesellschafterin, der Stadt Kassel, insbesondere dem Ziel der Klimaneutralität.

Als Basisjahr für die Ziele wurde 2026 verwendet.

Weiterführende Informationen:

Als Wohnungsbaugesellschaft haben wir das Berichtsjahr 2026 als Basisjahr für unsere Treibhausgasbilanzierung festgelegt. Hintergrund ist, dass uns erst ab diesem Zeitpunkt eine geeignete Softwarelösung zur Verfügung steht, die eine systematische, nachvollziehbare und kontinuierliche Erfassung sowie Auswertung unserer CO₂-Emissionen ermöglicht.

Mit dieser technischen Grundlage schaffen wir die Voraussetzung, unsere Emissionsdaten künftig konsistent zu erheben, Entwicklungen verlässlich zu verfolgen und die Qualität unserer Nachhaltigkeitsberichterstattung langfristig weiter zu verbessern.

Die Zielwerte sowie die Bezugswerte aus dem Basisjahr werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Weiterführende Informationen:

Das Berichtsjahr 2026 dient als Basisjahr für die Erfassung und Steuerung der Treibhausgasemissionen. Als Zieljahr für die Reduzierung der Treibhausgasemissionen wurde das Jahr 2040 festgelegt.

Da sich das Klimamanagement und die zugehörige Datenerhebung derzeit im Aufbau befinden, liegen für den Berichtszeitraum noch keine belastbaren Vergleichswerte oder Fortschrittsdaten zur Zielerreichung vor. Aus diesem Grund können die gemäß Hinweis 1 (VSME-Leitlinie, Abs. 45) geforderten Angaben zum bisherigen Zielerreichungsgrad derzeit noch nicht gemacht werden.

Die GWG entwickelt die erforderlichen Prozesse und Datengrundlagen kontinuierlich weiter. Ziel ist es, die Treibhausgasbilanz künftig systematisch fortzuschreiben, die Entwicklung der Emissionen transparent nachzuverfolgen

und den Fortschritt hinsichtlich des Klimaziels 2040 in den kommenden Berichtsjahren nachvollziehbar darzustellen.

Geplante Maßnahmen

Zur Erreichung unserer definierten Klimaziele im Bereich der Treibhausgasemissionen verfolgen wir eine Reihe konkreter Maßnahmen im Gebäudebestand und in der Infrastrukturentwicklung.

Ein zentraler Baustein ist der geplante Ausbau des Fernwärmeanschlusses in Kassel. Dabei streben wir an, mindestens 70 % unseres Bestandes an das Fernwärmenetz anzubinden. Für die verbleibenden Objekte werden individuelle, standortangepasste Wärmelösungen entwickelt, um auch dort eine effiziente und möglichst emissionsarme Wärmeversorgung sicherzustellen. Bisher sind knapp 49% des Bestandes an das Fernwärmenetz angeschlossen.

Darüber hinaus verfolgen wir das Ziel, sämtliche Gebäude unseres Bestandes mindestens in die Energieeffizienzklasse D zu überführen. Dies soll durch gezielte energetische Modernisierungen und kontinuierliche Optimierung des Gebäudebetriebs erreicht werden.

Ergänzend achten wir bei Neubau- und Sanierungsmaßnahmen verstärkt auf den Einsatz nachhaltiger und ressourcenschonender Baumaterialien, um die Umweltwirkungen über den gesamten Lebenszyklus der Gebäude hinweg zu reduzieren.

Ergänzend dazu setzen wir Maßnahmen zur Förderung nachhaltiger Mobilität um. Hierzu gehört insbesondere der Ausbau und die Verbesserung von Fahrradabstellmöglichkeiten an unseren Standorten, um umweltfreundliche Verkehrsalternativen zu unterstützen und zu stärken.

Übergangsplan (VSME Abs. 55)

Übergangsplan für den Klimaschutz

Unser Übergangsplan für unseren Gebäudebestand basiert auf drei zentralen Dekarbonisierungshebeln:

- Steigerung der Energieeffizienz durch energetische Sanierung der Gebäudehülle zur Reduzierung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser. Ziel ist es, alle unsere Objekte mindestens auf die Energieeffizienzklasse D zu bringen.
- Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Quartier durch den Anschluss von mindestens 70 % un-

seres Gebäudebestandes an das Fernwärmenetz in Kassel sowie durch den Einbau von Wärmepumpen und den Ausbau von Photovoltaikanlagen auf unseren Gebäuden.

- Tiefgreifende Transformation des Energiesektors, insbesondere durch die Bereitstellung ausreichender Mengen an treibhausgasfreier Fernwärme und Strom seitens der Energiewirtschaft.

Klimabedingte Gefahren und Übergangsereignisse (VSME Abs. 57)

Klimabedingte Gefahren (physische Risiken) betreffen vor allem direkte Auswirkungen des Klimawandels auf den Gebäudebestand und den Betrieb. Dazu zählen insbesondere häufigere und intensivere Hitzewellen, die zu Überhitzung in Wohngebäuden führen können, sowie Starkregen- und Hochwasserereignisse, die Schäden an Gebäuden und Infrastruktur verursachen können. Auch zunehmende Trockenperioden mit möglichen Auswirkungen auf Vegetation in Quartieren sowie höhere Anforderungen an die Gebäudesubstanz (z. B. Kühlung, Dämmung, Feuchteschutz) gehören dazu.

Klimabedingte Übergangsereignisse (Transitionsrisiken) ergeben sich aus der Umstellung auf eine klimaneutrale Wirtschaft. Für die GWG betrifft dies insbesondere verschärfte gesetzliche Anforderungen an Energieeffizienz und CO₂-Reduktion im Gebäudesektor, steigende Kosten für CO₂-Emissionen, höhere Investitionsbedarfe für energetische Sanierungen sowie mögliche Wert- und Kostenrisiken bei nicht sanierten Beständen. Hinzu kommen

Marktveränderungen durch strengere ESG-Vorgaben, Förderlogiken und Erwartungen von Mieter:innen an klimafreundliches Wohnen.

Anfälligkeit gegenüber Klimarisiken:

Die Bewertung der Exposition und Anfälligkeit unserer Vermögenswerte, Tätigkeiten und entlang der Wertschöpfungskette gegenüber physischen Klimarisiken und Übergangsereignissen befindet sich derzeit in systematischer Weiterentwicklung.

Aktuell erarbeiten wir gemeinsam mit unserem Versicherer detaillierte Analysen zur besseren Quantifizierung und Bewertung entsprechender Risiken auf Gebäude- und Quartiersebene. Erste Erkenntnisse zeigen, dass insbesondere einzelne Quartiere und Bestände in Starkregen-

gefährdungszonen liegen und somit einer erhöhten Exposition gegenüber extremen Wetterereignissen ausgesetzt sind.

Diese Einschätzung wird durch ein konkretes Ereignis im Jahr 2023 untermauert, bei dem es infolge eines Unwetterereignisses zu Schäden an mehreren Objekten kam. Dies verdeutlicht die bestehende Anfälligkeit einzelner Bestände gegenüber pluvialen Überflutungsereignissen und Starkregen.

Neben physischen Klimarisiken berücksichtigen wir im weiteren Verlauf auch Übergangsrisiken, die sich insbesondere aus regulatorischen Anforderungen, steigenden energetischen Standards sowie Markt- und Kostenentwicklungen ergeben.

Die systematische Bewertung dieser Risiken wird aktuell weiter ausgebaut und in unsere strategische Bestandsentwicklung integriert.

Es wurden Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel für diese Gefahren und Übergangsereignisse ergriffen: **Ja**

Weiterführende Informationen:

Im Rahmen der Anpassung an den Klimawandel hat die GWG Wohnen verschiedene Maßnahmen evaluiert und teilweise bereits in die Bestandsentwicklung sowie in Neubau- und Sanierungsprojekte integriert. Ziel ist es, die Widerstandsfähigkeit des Wohnungsbestandes gegenüber den zunehmenden Auswirkungen des Klimawandels zu stärken und potenzielle Risiken frühzeitig zu minimieren.

Zu den Maßnahmen zählt insbesondere die stärkere Berücksichtigung von Starkregengefahren bei der Planung und Entwicklung von Gebäuden und Quartieren. Gefährdungsgebiete werden gezielt analysiert, um objektspezifische Schutz und Vorsorgemaßnahmen ableiten zu können.

Darüber hinaus werden Grün- und Außenflächen zunehmend klimaangepasst gestaltet, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern, Hitzeinseln zu reduzieren und die Versickerungsfähigkeit bei Starkregenereignissen zu erhöhen.

Im Gebäudebereich prüft und berücksichtigt die GWG

Wohnen zudem den Einsatz widerstandsfähiger Materialien, beispielsweise bruchsicherer Verglasungen, um die Anfälligkeit gegenüber Extremwetterereignissen zu reduzieren. Ergänzend werden Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudehülle und Dämmung umgesetzt, um sowohl den Energieverbrauch als auch die Auswirkungen zunehmender Hitzeperioden zu reduzieren.

Die Anpassung an klimabedingte Risiken wird damit schrittweise in die langfristige Bestands- und Investitionsstrategie integriert.

Potenzielle negative Auswirkungen von Klimarisiken (VSME Abs. 58)

Die potenziellen negativen Auswirkungen klimabedingter Risiken auf unsere finanzielle Leistungsfähigkeit und Geschäftstätigkeit werden differenziert nach kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen Effekten betrachtet und derzeit weiter systematisch bewertet.

Kurzfristig zeigen sich insbesondere steigende Versicherungsprämien sowie eine zunehmende Schwierigkeit,

geeignete Versicherungsdeckungen für bestimmte Bestände zu erhalten. Dies führt bereits heute zu erhöhten laufenden Betriebskosten.

Mittelfristig ist mit steigenden Aufwendungen für Instandhaltung und Schadensbeseitigung zu rechnen, insbesondere im Zusammenhang mit zunehmenden Extremwetterereignissen. Zudem erfordert die Risikoexposition einzelner Standorte eine intensivere bauliche Vorsorge und Anpassung der technischen Gebäudeausstattung.

Langfristig können sich klimabedingte Risiken auch auf die Investitions- und Entwicklungstätigkeit auswirken, da Neubauprojekte in Abhängigkeit von der Grundstückslage einer deutlich komplexeren Planung unter Berücksichtigung von Klimarisiken (z. B. Starkregen, Hitze, Überflutung) unterliegen. Dies kann sowohl zu höheren Baukosten als auch zu verlängerten Planungs- und Realisierungszeiträumen führen.

Insgesamt bewerten wir diese Risiken derzeit als mittel bis hoch, insbesondere im Bereich der versicherungs- und instandhaltungsbezogenen Kosten sowie bei der projektbezogenen Entwicklung neuer Bauvorhaben.

Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden (B4)

Verschmutzung von Luft, Wasser und Boden (VSME Abs. 32)

Weiterführende Informationen

Die Anforderungen des VSME B4 richten sich vornehmlich an Unternehmen, deren Geschäftstätigkeit mit relevanten Schadstoffemissionen in Luft, Wasser oder Boden verbunden ist, insbesondere an produzierende Unternehmen.

Die Geschäftstätigkeit der GWG umfasst im Wesentlichen die Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnimmobi-

lien. Im Rahmen dieser Tätigkeit werden keine relevanten Schadstoffe in Luft, Wasser oder Boden emittiert. Die GWG hält die

geltenden gesetzlichen Umwelt- und Sicherheitsanforderungen ein, sodass die Anforderungen des VSME B4 für das Unternehmen derzeit nicht einschlägig sind.

Im Zusammenhang mit Bautätigkeiten wird darauf geachtet, dass in Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben sowie Anforderungen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Schadstoffbelastungen berücksichtigt werden.

Wasser (B6)

Wasserentnahme (VSME Abs. 35)

Weiterführende Informationen

Der Wasserverbrauch der vermieteten Wohnungsbestände wird nicht als Kennzahl berichtet, da dieser nicht innerhalb des organisatorischen Einflussbereichs des Unternehmens liegt. Die Bestände sind an die lokale Wasserversorgung angeschlossen; der Verbrauch wird maßgeblich durch das individuelle Nutzungsverhalten der Mieterinnen und Mieter bestimmt.

Der Wasserverbrauch der Verwaltung ist aufgrund der überwiegend administrativen Tätigkeit der GWG nur von untergeordneter Bedeutung. Eine gesonderte Erfassung erfolgt derzeit nicht, da der damit verbundene Aufwand im Verhältnis zur Aussagekraft der Kennzahl nicht angemessen ist.

Die GWG baut seine Nachhaltigkeitsdatenbasis kontinuierlich aus und prüft, welche wasserbezogenen Informationen künftig sinnvoll und mit vertretbarem Aufwand erhoben und berichtet werden können. Ergänzend können perspektivisch freiwillige Angaben, beispielsweise zum Einsatz wassersparender Armaturen oder zu Auswertungen aus dem Betriebskostenmanagement, aufgenommen werden.

Eine gesonderte Bewertung von Wasserstressrisiken erfolgt derzeit nicht, da nach den im VSME empfohlenen Referenzen für Deutschland aktuell keine Gebiete mit hohem Wasserstress ausgewiesen werden.

Biodiversität (B5)

Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität (VSME Abs. 33)

Weiterführende Informationen

Die Standorte und Bauflächen unseres Unternehmens werden im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) ausgewiesen. Neubauvorhaben werden ausschließlich auf hierfür vorgesehenen Bauflächen realisiert. Im Rahmen der Bauleitplanung werden die nationalen Vorgaben zum Schutz biodiversitätsempfindlicher Gebiete sowie weitere Umweltbelange im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt und abgewogen.

Vor diesem Hintergrund sehen wir derzeit von einer weitergehenden Berichterstattung zu Biodiversität im Sinne des VSME ab.

Flächennutzung

- Gesamter Flächenverbrauch: **1.012.436 m²**
- Gesamte versiegelte Fläche: **380.222 m²**
- Gesamte naturnahe Fläche an unserem Standort: **632.214 m²**

Weiterführende Informationen

Die GWG verfügt über insgesamt 1.012.436 Quadratmeter Grundstücksfläche, davon sind 632.214 Quadratmeter naturnahe bzw. unversiegelte Fläche. Die restlichen 380.222 Quadratmeter sind die Gebäudeflächen als versiegelte Flächen wie Zufahrten, Wege, Müllplätze, Eingangsbereiche und Parkplätze. Das bedeutet, dass über 62% der Grundstücksflächen im Eigentum der GWG naturnahe bzw. unversiegelte Flächen sind.

Ressourcennutzung, Kreislaufwirtschaft und Abfallbewirtschaftung (B7)

Kreislaufwirtschaft (VSME Abs. 37)

In unserem Unternehmen werden die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft angewendet: **Ja**.

Die GWG wendet die Grundsätze der Kreislaufwirtschaft im Rahmen seiner Neubau-, Sanierungs- und Bewirtschaftungsaktivitäten an.

Im Rahmen von Rückbau- und Umbauprozessen wird zudem auf eine sortenreine Trennung der Baustoffe hingewirkt, um eine hochwertige Verwertung der Materialien zu ermöglichen und Abfälle zu reduzieren.

Ressourcennutzung und Abfallbewirtschaftung (VSME Abs. 38)

Weiterführende Informationen:

Die GWG setzt bereits verschiedene Maßnahmen zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und einer ordnungsgemäßen Abfallbewirtschaftung um. Im Rahmen von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden verwertbare Materialien nach Möglichkeit getrennt erfasst und dem Recycling zugeführt. Die Entsorgung erfolgt über hierfür geeignete und beauftragte Fachunternehmen.

Eine vollständige quantitative Erfassung der im Berichtsjahr angefallenen Abfallmengen sowie der dem Recycling oder der Wiederverwendung zugeführten Mengen ist derzeit noch nicht unternehmensweit etabliert. Der Ausbau der Datenerfassung und -auswertung befindet sich im Aufbau, sodass künftig belastbare Angaben zu den geforderten Kennzahlen bereitgestellt werden können.

03 Soziales

Arbeitskräfte - Allgemeine Merkmale (B8)

Anzahl der Beschäftigten (VSME Abs. 39)

Wir haben 119 unbefristet Beschäftigte. 51 Personen sind befristet bei uns beschäftigt.

Männliche Beschäftigte::	73
Weibliche Beschäftigte::	97
Nicht-binäre Beschäftigte::	0
Arbeitnehmer ohne Angabe des Geschlechts:	0

Beschäftigtenfluktuation (VSME Abs. 40)

Die Fluktuationsrate beträgt 14,24% für den Berichtszeitraum.

Zusätzliche (allgemeine) Merkmale der Arbeitskräfte (C5)

Geschlechterverhältnis (VSME Abs. 59)

Das Geschlechterverhältnis unserer Führungsebene beträgt 0,22 (Frauen-zu-Männer-Verhältnis) im Berichtszeitraum.

Weiterführende Informationen

Das Frauen-zu-Männer-Verhältnis auf der Führungsebene beträgt im Berichtsjahr 0,22. Die Kennzahl wurde entsprechend den Vorgaben des VSME als Verhältnis von Frauen zu Männern auf der Führungsebene ermittelt.

Das Unternehmen ist sich der Bedeutung einer ausgewogenen Geschlechterverteilung in Führungspositionen bewusst und verfolgt das Ziel, Chancengleichheit sowie eine diskriminierungsfreie Personalentwicklung zu fördern.

Arbeitskräfte – Gesundheitsschutz und Sicherheit (B9)

Arbeitskräfte des Unternehmens – Gesundheit und Arbeitssicherheit (VSME Abs. 41)

Im Berichtszeitraum kam es zu 5 meldepflichtigen Arbeitsunfällen. Dies entspricht einer Quote von 3,3 Arbeitsunfällen pro 100 Vollzeitkräfte innerhalb eines Jahres.

Zusätzliche Informationen über die Arbeitskräfte des Unternehmens – Richtlinien für die Achtung der Menschenrechte und diesbezügliche Prozesse(C6)

Menschenrechtsbezogene Richtlinien und Prozesse (VSME Abs. 61)

Wir verfügen über einen Verhaltenskodex oder Richtlinien zur Einhaltung der Menschenrechte für unsere Arbeitskräfte: **Ja**

Weiterführende Informationen:

Die GWG verfügt über interne Regelungen und Grundsätze zur Einhaltung von Menschenrechten für die eigenen Mitarbeitenden. Diese sind insbesondere in arbeitsvertraglichen Regelungen, internen Richtlinien sowie unseren Compliance- und Führungsgrundsätzen verankert. Sie umfassen insbesondere die Einhaltung von gesetzlichen Arbeitsstandards, Gleichbehandlung, Arbeitssicherheit sowie die Achtung der Würde aller Beschäftigten.

Unser Verhaltenskodex bzw. unsere Richtlinien zur Einhaltung der Menschenrechte umfassen folgende Aspekte:

- Prävention von Arbeitsunfällen

Wir verfügen über einen Beschwerdemechanismus für unsere Arbeitskräfte: **Ja**

Weiterführende Informationen:

Zur Prävention und Aufklärung von regelwidrigem Verhalten hat die GWG ein Hinweisgebersystem eingerichtet. Dieses ermöglicht Mitarbeitenden sowie weiteren internen und externen Personen, vertraulich und auf Wunsch anonym Hinweise auf mögliche Verstöße zu geben.

Das System dient insbesondere der Meldung von Fällen wie Wirtschaftskriminalität, Korruption, Betrug, Bestechung, Vorteilsannahme sowie sonstigen strafbaren Handlungen oder schädigendem Verhalten, die das Unternehmen, seine Reputation oder Vermögenswerte betreffen können.

Alle eingehenden Hinweise werden streng vertraulich behandelt und strukturiert bearbeitet. Durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen wird zudem die Möglichkeit einer anonymen Meldung gewährleistet.

Das Hinweisgebersystem stellt damit einen zentralen Bestandteil des internen Compliance- und Beschwerdemanagements dar.

Schwerwiegende Vorfälle im Zusammenhang mit Menschenrechten (C7)

Schwerwiegende negative Menschenrechtsvorfälle (VSME Abs. 62)

Es gab bestätigte Vorfälle in Bezug auf Menschenrechte im Zusammenhang mit unseren Arbeitskräften: **Nein**

Uns sind bestätigte Vorfälle im Zusammenhang mit Stakeholdern außerhalb des eigenen Unternehmens bekannt: **Nein**

Arbeitskräfte - Vergütung, Tarifverhandlungen und Schulung (B10)

Eigene Arbeitskräfte – Vergütung, Tarifverhandlungen und Schulung (VSME Abs. 42)

Unsere Beschäftigten erhalten ein Entgelt, das dem geltenden Mindestlohn gemäß der nationalen Gesetzgebung mindestens entspricht: **Ja**

Weiterführende Informationen:

Die Beschäftigten der GWG erhalten eine Vergütung nach dem Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst (TVöD). Damit wird sichergestellt, dass die Entgelte regelmäßig deutlich über dem jeweils geltenden gesetzlichen Mindestlohn liegen und tariflich geregelt sind.

Weiterführende Informationen:

Die Vergütung der Beschäftigten erfolgt auf Grundlage des Tarifvertrags für den öffentlichen Dienst (TVöD). Die Entgelte sind tarifvertraglich geregelt und richten sich nach den jeweiligen Tätigkeitsmerkmalen, Entgeltgruppen und Erfahrungsstufen.

Eine unternehmensbezogene Berechnung des geschlechtsspezifischen Lohngefälles (Gender Pay Gap) wurde für den Berichtszeitraum nicht durchgeführt. Aufgrund der tarifvertraglichen Vergütungsstruktur besteht jedoch eine objektive und transparente Grundlage für die Entgeltfestsetzung. Das Unternehmen setzt sich für Chancengleichheit und eine diskriminierungsfreie Vergütung ein.

Von unseren Beschäftigten sind 93,88 % durch Tarifverträge abgedeckt.

Durchschnittliche Anzahl an jährlichen Schulungsstunden pro Beschäftigten ohne Geschlechtsangabe: 26,9

04 Governance

Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung (B11)

Verurteilungen und Geldstrafen wegen Korruption und Bestechung (VSME Abs. 43)

Weiterführende Informationen:

Im Berichtszeitraum liegen keine Verurteilungen oder Geldstrafen gegen die GWG - aufgrund von Verstößen gegen Korruptions- und Bestechungsvorschriften vor.

Unternehmensangaben:

GWG - Gemeinnützige
Wohnungsbaugesellschaft
der Stadt Kassel mbH

Neue Fahrt 2
34117 Kassel
Deutschland

Erstellt mit:





Breslauer Straße



