

L a g e b e r i c h t d e s
V o r s t a n d e s z u m
31.12.2013

Überblick

Erbbau-Genossenschaft Kassel eG in Kassel
Riedwiesen 43
34130 K a s s e l

gegründet am 21.03.1919

Genossenschaftsregister Nr.323 beim Amtsgericht Kassel

Geschäftsbereich : Kassel

Zahl der Mitglieder am 31.12.2013 - 319 mit 949 Anteilen

Mitgliedschaften

GdW - Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin

VdW Südwest - Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Frankfurt/Main

Arbeitsgemeinschaft Nordhessischer Wohnungsunternehmen Kassel

Industrie - und Handelskammer Kassel

Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Nordhessen

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Erbbau-Genossenschaft Kassel eG mit Sitz in Kassel verfügt im Stadtgebiet, Bereich Kassel-Kirchditmold und im Bereich Fasanenhof über

- 112 Ein- und Mehrfamilienhäuser mit 216 Wohneinheiten
- 4 gewerbliche Einheiten (2 Arztpraxen, 1 Geschäft, 1 Kindergarten)
- 1 eigengenutztes Büro
- 70 Garagen und 34 Kfz.-Abstellplätze
- 1 Grundstück mit Erbbaurechten Dritter
- 10 unbebaute Grundstücke, die als Gartenland genutzt werden.

Unsere Wohnungen werden an Mitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unsere Genossenschaft ist nicht auf möglichst hohe Mieten ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

2. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Im Euroraum deuten die Stimmungsindikatoren auf eine allmähliche konjunkturelle Erholung hin. Im Dienstleistungsbereich und vor allem unter den Verbrauchern ist die Zuversicht deutlich gestiegen, jedoch kam es bisher zu keinem nennenswerten Umschwung in der Bauwirtschaft. Vor diesem Hintergrund dürfte die Konjunkturerholung mäßig ausfallen.

Die deutsche Wirtschaft hat sich im Jahresdurchschnitt 2013 insgesamt als stabil erwiesen. Das Bruttoinlandsprodukt ist im Vergleich zu den Vorjahren mit 0,4 % nur sehr gering gewachsen. Der Konsum war der wichtigste Wachstumsmotor der deutschen Wirtschaft. Die privaten Konsumausgaben stiegen um 0,9 %. Dagegen reduzierten sich die Investitionen der Unternehmen und des Staates im Hinblick auf Maschinen, Geräte und Fahrzeuge um 2,2 %. Auch die Bauinvestitionen gingen geringfügig zurück. Im Jahr 2014 wird den Prognosen der Institute zu Folge das Wachstum wieder stärker durch Investitionen in Ausrüstungen und Bauten getragen werden.

Im Jahr 2013 ist die Arbeitslosenquote, wie im Vorjahr, minimalst angestiegen. Die Prognose für 2013 hat sich damit bestätigt. Auch für 2014 geht die Tendenz in die Richtung, dass von einer annähernd konstanten Arbeitslosenquote auszugehen ist (6,7 %). Von einer deutlichen Senkung ist lt. dem Herbstgutachten der Wirtschaftsforschungsinstitute nicht auszugehen.

Die Nachfragesituation unserer Mietwohnungen in Kassel, Ortsteile Kirchditmold und Am Fasanenhof, war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Speziell im Bereich Kirchditmold sind Wohnungen und Einfamilienhäuser, bedingt durch die hervorragende Lage, bei Familien nach wie vor sehr gefragt.

Die Vermietungssituation gestaltet sich lediglich bei den Objekten, die direkt an der stark befahrenen Ihringshäuser Straße liegen, etwas schwierig. Bevorzugt werden diese Objekte, wegen der Nähe zur Universität an Studenten vermietet, teilweise auch an Wohngemeinschaften.

3. G e s c h ä f t s v e r l a u f

Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet ist günstig, die Mieten wurden im gesetzlich vorgegebenen Rahmen geringfügig erhöht und betragen am Jahresende 2013 durchschnittlich € 3,25 / m² (nach € 3,24 / m² im Vorjahr). Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Lediglich bei einigen Objekten kam es wegen des erhöhten Sanierungsaufwandes zu einer längeren Leerstandszeit.

Steigerungen gab es im Bereich der Nebenkosten, insbesondere der Energieversorgung.

Die Fluktuationsquote hat sich mit 5,4 % im Vergleich zum Vorjahr(1,8 %) verdreifacht. Durch die erhöhte Fluktuation im Jahr 2013

(12 Wohnungswechsel; Vorjahr: 4 Wohnungswechsel) konnte nur eine geringe Reduzierung der Anzahl der Wohnungsbewerber erzielt werden.

G r ü n d e für die Wohnungswechsel:

- 1 Umzüge innerhalb der Genossenschaft
- 8 Umzüge in Wohnungen des freien Marktes bzw. Eigenheim
- 1 Wechsel durch Sterbefall
- 2 Umzüge in Alten-u. Pflegeheime, betreutes Wohnen

Neben der Vermietung lagen die Schwerpunkte der Tätigkeit wieder in der Bestandspflege, vor allem in der Instandhaltung und der Modernisierung einschließlich Energieeinsparmaßnahmen (Wärmedämmmaßnahmen, Heizungs- und Fenstererneuerungen).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 21,67 €/m² (Vorjahr 14,12 €/m²). Zusätzlich wurden € 336.483,93 (Vorjahr € 46.016,11) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten entfielen vor allem auf

- Fassadensanierung incl. WDVS an 2 Doppelhäusern sowie einem 4-Fam.-Haus,
- Umbau und Modernisierung von 1 DHH, einer 5 ZKB-Wohnung, einer 4 ZKB-Wohnung, zwei 3 ZKB-Wohnungen sowie einer 2 ZKB-Wohnung,
- Heizungserneuerung bei 9 Objekten
- Austausch von 5 Kachelofeneinsätzen.
- Balkonsanierungen bei 3 Objekten
- Erneuerungen von Fenstern in 21 Objekten,
- Instandsetzung der Fensterläden bei 7 Objekten;

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

	Plan 2013 T€	Ist 2013 T€	Ist 2012 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	823	823	822
Instandhaltungsaufwendungen	452	455	296
Jahresüberschuss	23	35	207

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Unternehmens positiv, da wir die Instandhaltung und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig fortgeführt haben.

Aufwand der Verwaltung

Die Personalaufwendungen haben sich, bedingt durch tarifliche Erhöhungen im Berichtsjahr, geringfügig um € 992,80 auf € 163.476,98 erhöht.

Der Verwaltungsaufwand (sonst. betriebliche Aufwendungen) hat sich um € 3.713,74 auf € 41.321,65 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Tätigkeit der Verwaltungsorgane

Der Vorstand hat im Berichtsjahr in 41 Sitzungen über anstehende Sachverhalte beraten und hierzu Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat 2 Sitzungen, Vorstand und Aufsichtsrat haben 4 gemeinsame Sitzungen abgehalten. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates führten 5 Prüfungen durch.

4. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

4.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2012 und 2013 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2013		31.12.2012	
	€	%	T€	%
Anlagevermögen	2.320.518,94	65,98	2.116,5	62,18
Umlaufvermögen	1.196.541,41	34,02	1.287,3	37,82
Gesamtvermögen	3.517.060,35	100,00	3.403,8	100,00
Fremdmittel	372.839,58		288,1	
Reinvermögen	3.144.220,77		3.115,7	
Reinvermögen am Jahresbeginn	3.115.702,65		2.919,5	
Vermögensminderung	0,00		0,00	
Vermögenszuwachs	28.518,12		196,2	

Kapitalstruktur	31.12.2013		31.12.2012	
	€	%	€	%
Eigenkapital	3.144.220,77	89,40	3.115.702,65	91,53
Rückstellungen	59.624,03	1,70	47.202,52	1,39
Verbindlichkeiten	313.215,55	8,90	240.903,06	7,08
Gesamtkapital	3.517.060,35	100,00	3.403.808,23	100,00

Nach Abzug der Fremdmittel von € 372.839,58 vom Gesamtvermögen in Höhe von € 3.517.060,35 verbleibt ein Reinvermögen von € 3.144.220,77. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresbeginn um € 28.518,12 erhöht.

Das Verhältnis Anlagevermögen - Umlaufvermögen hat sich leicht verändert.

4.2. Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsjahr nach zu kommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 % weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggfs. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

	2013 <u>T€</u>	2012 <u>T€</u>
1. Jahresüberschuss	35,2	207,1
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	142,1	130,3
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	<u>12,4</u>	<u>1,7</u>
4. Jahres-Cashflow	189,7	339,1

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis für die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 105,1 ab. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungs-, und Modernisierungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert sein.

Der Jahresüberschuss hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch den erhöhten Instandhaltungsaufwand erheblich verringert.

4.3. Ertragslage

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2013 auf € 3.144.220,77 (Vorjahr € 3.115.702,65) und stellt damit einen Anteil von rund 89,40 % (Vorjahr 91,53 %) des Gesamtkapitals dar.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von € 35.205,32 (gegenüber € 207.087,08 im Vorjahr) ab. Der Jahresüberschuss resultiert überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Zinseinnahmen unserer Bankkonten belaufen sich auf € 5.303,92 und sind gegenüber dem Vorjahr (€ 7.796,17) um ca. 30 % gesunken.

Die Erlösschmälerungen in Höhe von € 10.262,81 entstanden durch Mieterwechsel bzw. Leerstände, die für Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten notwendig waren.

5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes nicht ergeben.

6. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten.

Nach dem für das Geschäftsjahr 2014 aufgestellten Wirtschaftsplan ist in diesem Jahr mit einem Jahresüberschuss von voraussichtlich € 25.000,00 zu rechnen

Der aufgestellte Instandhaltungs- und Modernisierungsplan ist für die nächsten Jahre insofern mit Unsicherheit belastet, dass die Anzahl der Mieterwechsel nicht vorauszusehen ist.

Frei werdende Wohnungen und Häuser erfordern in den meisten Fällen eine Grundsanie rung.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Maßnahmen an 3 denkmalgeschützten Gebäuden durchgeführt. Nach einem gerichtlichen Vergleich im Juni 2013 mit der Denkmalschutzbehörde wird die Ausführung von Wärmedämmmaßnahmen im Frühjahr / Herbst 2014 voraussichtlich an 2 Doppelhäusern und einem EFH fortgesetzt.

Nach dem Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für die Geschäftsjahre 2014 und 2015 wird mit ca. T€ 600 für Instandhaltungsfremdkosten pro Jahr gerechnet. Dies entspricht in etwa den in den letzten Jahren aufgewendeten Kosten.

Die Anliegerkosten der in 2003 ausgebauten Abschnitte der Straße „Am Hohen Rod“ zwischen „Riedwiesen und Am Diedichsborn“ sind immer noch nicht abgerechnet. Die bisherige Rückstellung in Höhe von € 25.000,00 bleibt entsprechend bestehen.

Insgesamt sind für die Genossenschaft für die Jahre 2013 und 2014 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten. Die Genossenschaft war 2013 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Geldgebern werden auch für 2014 nicht in Anspruch genommen.

Dank

Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Geschäftsstelle für ihr Engagement und ihre Leistungsbereitschaft sowie den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die gute Zusammenarbeit und Unterstützung.

Kassel, 30.05.2014

-J.Boczkowski-

-P.Erny-

-H.Raffel-

-K.Striening-