

**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**  
**31.12.2014**

## **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 31.12.2014 - 322 mit 953 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 teilweise als Gartenland genutzt werden.

Unsere Wohnungen und Häuser werden an Mitglieder vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen/Häusern 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. Sicheres Wohnen bedeutet auch, Verantwortung zu übernehmen und mit dem zur Verfügung gestellten Wohnraum umsichtig umzugehen. Alle ansässigen Mitglieder genießen ein lebenslanges Wohn- und Mitbestimmungsrecht, wohnwirtschaftliche Sicherheit und einen hundertprozentigen Schutz vor Eigenbedarfskündigungen.

## 2. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die Konjunktur im Euroraum hat im Jahr 2014 nur langsam Schwung bekommen. Nach langer Rezession zeichnen sich bei einigen südeuropäischen Krisenstaaten ( z.B. Spanien, Portugal) leichte Wachstumstendenzen ab.

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland hat sich nach einem stärkeren Jahresauftakt, der durch den milden Winter zustande kam, im Jahresverlauf überraschend abgeschwächt. Mit einer nennenswerten Konjunkturbeschleunigung war bis zum IV. Quartal 2014 nicht zu rechnen. Erst zum Schluss des Jahres setzen sich deutliche konjunkturelle Erholungstendenzen durch. Diese stützten sich vor allem auf den kräftigen Anstieg des privaten Konsums. Im Jahresdurchschnitt 2014 lag das deutsche Bruttoinlandsprodukt um 1,5 % höher als im Vorjahr.

Nach den vorliegenden Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute dürfte die Wachstumsrate der deutschen Wirtschaft im Jahr 2015 zwischen 1% und 1,7% liegen. Der private Verbrauch wird weiterhin die Stütze der Konjunktur bleiben. Die allgemeine Entwicklung der Bruttolöhne erhält zusätzlichen Auftrieb durch die flächendeckende Einführung des Mindestlohnes.

Der Wohnungsbau zeigte sich 2014 sehr dynamisch. Ca. 174 Milliarden EUR flossen in den Neubau und die Modernisierung der Bestände. In 2015 wird sich die Bautätigkeit lt. Prognose weiter positiv entwickeln, jedoch wohl nicht in dem Maße wie 2014.

Die Immobilien in unserem Bestand, vor allem im Bereich Kirchditmold, werden speziell von Familien gut nachgefragt. Die gute Lage am Rande des Bergparks, der dörfliche Charakter sowie der günstige Mietpreis sind u.a. Gründe für die hohe Freqüentierung.

### 3. G e s c h ä f t s v e r l a u f

Die Fluktuationsrate ist seit Jahren ziemlich gering. Im Jahr 2014 waren 10 Wohnungswechsel (Vorjahr: 12 Wohnungswechsel) zu verzeichnen. Dadurch konnte nur eine geringe Reduzierung der Anzahl der Wohnungsbewerber erzielt werden.

G r ü n d e für die Wohnungswechsel:

- 2 Umzüge innerhalb der Genossenschaft
- 4 Umzüge in Wohnungen des freien Marktes bzw. Eigenheim
- 3 Wechsel durch Sterbefall
- 1 Umzug ins Alten- u. Pflegeheim, betreutes Wohnen

Insgesamt investierte die Genossenschaft im Jahr 2014 ca. T€ 760 für die laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 22,90 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 21,67 €/m<sup>2</sup>). Zusätzlich wurden ca. T€ 283 (Vorjahr T€ 336) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Schwerpunkte der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen waren:

- WDVS-Fassadensanierung mit DREMPel-, Dachgeschossdecken- sowie Kellerdeckendämmung
- Modernisierung und Instandsetzung von einem Haus und 4 Wohnungen vor Neuvermietung
- Montage von Rauchwarnmeldern nach den gesetzlichen Vorschriften
- Erneuerung von Fenstern und Wohnungsabschlusstüren
- Heizungserneuerungen sowie Austausch von Kachelofeneinsätzen
- Balkonsanierungen
- Bachlauf- und Kellersanierungen nach Hochwasserereignissen

Der Wunsch nach altersgerechter Ausstattung von Wohnungen bekommt bei uns zunehmend größere Bedeutung. Aus diesem Grund werden bevorzugt Erdgeschosswohnungen mit barrierefreien Bädern ausgestattet, um die Nutzung für jede Lebensphase zu ermöglichen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden modernisierungsbedingte Mieterhöhungen durchgeführt sowie Mietanpassungen bei Neuvermietung (bei Häusern max. € 5,50, bei Wohnungen max. € 5,00) vorgenommen.

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

	Plan 2014 T€	Ist 2014 T€	Ist 2013 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	831	831	823
Instandhaltungsaufwendungen	486	477	455
Jahresüberschuss	14	25	35

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

Die hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsleistungen werden wir auf diesem Niveau fortsetzen. Dadurch wird der Wohnungsbestand gesichert und die Vermietbarkeit der Wohnungen auch in der Zukunft gewährleistet.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Unternehmens positiv, da wir die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen planmäßig fortgeführt haben und damit weiterhin künftig attraktiven Wohnraum anbieten können.

Mit 322 Mitgliedern hat die Genossenschaft rund 1/3 mehr Mitglieder als Wohnungen. Im Berichtsjahr haben wir 14 neue Mitglieder aufgenommen und 11 Mitglieder sind ausgeschieden. Das durchschnittliche Alter beträgt 57 Jahre. Diese Angabe entspricht nicht dem realen Durchschnittswert der Bewohner der Genossenschaft, da z.B. Kinder nicht berücksichtigt werden. Die Mitgliederzahl erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig.

#### Aufwand der Verwaltung

Die Personalaufwendungen sind im Berichtsjahr geringfügig um € 365,24 auf € 163.111,74 gesunken.

Der Verwaltungsaufwand (sonst. betriebliche Aufwendungen) hat sich um € 7.799,83 auf € 33.521,82 gegenüber dem Vorjahr verringert.

#### Tätigkeit der Verwaltungsorgane

Der Vorstand hat im Berichtsjahr in 42 Sitzungen über anstehende Sachverhalte beraten und hierzu Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat 4 Sitzungen, Vorstand und Aufsichtsrat haben 8 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 2013 und 2014 wie folgt dar:

<b>Vermögensstruktur</b>	<b>31.12.2014</b>		<b>31.12.2013</b>	
	€	%	T€	%
Anlagevermögen	2.454.241,53	71,11	2.320,5	65,98
<u>Umlaufvermögen</u>	<u>997.060,63</u>	<u>28,89</u>	<u>1.196,6</u>	<u>34,02</u>
Gesamtvermögen	3.451.302,16	100,00	3.517,1	100,00
Fremdmittel	292.850,07		372,9	
Reinvermögen	3.158.452,09		3.144,2	
Reinvermögen am Jahresbeginn	3.144.220,77		3.115,7	
Vermögensminderung	0,00		0,00	
Vermögenszuwachs	14.231,32		28,5	

<b>Kapitalstruktur</b>	<b>31.12.2014</b>		<b>31.12.2013</b>	
	€	%	T€	%
Eigenkapital	3.158.452,09	91,52	3.144,2	89,40
Rückstellungen	60.765,89	1,76	59,7	1,70
<u>Verbindlichkeiten</u>	<u>232.084,18</u>	<u>6,72</u>	<u>313,2</u>	<u>8,90</u>
Gesamtkapital	3.451.302,16	100,00	3.517,1	100,00

Nach Abzug der Fremdmittel von € 292.850,07 vom Gesamtvermögen in Höhe von € 3.451.302,16 verbleibt ein Reinvermögen von € 3.158.452,09. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresbeginn um € 14.231,32 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 nachzukommen. 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:

	2014 <u>T€</u>	2013 <u>T€</u>
1. Jahresüberschuss	24,6	35,2
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	158,3	142,1
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	<u>1,1</u>	<u>12,4</u>
4. Jahres-Cashflow	184,0	189,7

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis für die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte. Die liquiden Mittel nahmen um T€ 169,3 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 nur gering verändert.

## 4.3. Ertragslage

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2014 auf € 3.158.452,09 (Vorjahr € 3.144.220,77) und stellt damit einen Anteil von rund 91,52 % (Vorjahr 89,40 %) des Gesamtkapitals dar.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2014 mit einem Jahresüberschuss von € 24.558,92 (gegenüber € 35.205,32 im Vorjahr) ab. Der Jahresüberschuss resultiert überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Zinseinnahmen unserer Bankkonten belaufen sich auf € 3.388,72 und sind gegenüber dem Vorjahr (€ 5.303,92) um ca. 36 % gesunken.

Die Erlösschmälerungen in Höhe von € 15.890,57 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 Grundsanierung.

Nach dem gerichtlichen Vergleich mit der Denkmalschutzbehörde im August 2013 wurden im Geschäftsjahr 2014 Wärmedämmmaßnahmen an 3 denkmalgeschützten Gebäuden (2 Doppelhäuser und ein EFH) durchgeführt. Zuschüsse für diese Maßnahmen und auch andere, wie z.B. Am Hutekamp 9/11 erhielten wir vom Landesamt für Denkmalpflege in Wiesbaden. Im Juni/Juli 2015 wird jetzt das Doppelhaus Am Juliusstein 18/20 gedämmt. Es war ebenfalls Gegenstand des Vergleichs. Derzeit können wir von weiteren Zuschüssen bei Dämmmaßnahmen durch die Denkmalpflege in Hessen ausgehen.

Im Zuge des Wohnungswechsels wurde die Doppelhaushälfte Am Diedichsborn 31 Anfang dieses Jahres grundsaniert. Es folgt nun der Umbau des Hauses Am Diedichsborn 29 zum Einfamilienhaus. Im Zusammenhang mit beiden Grundsanierungsmaßnahmen wurde die Dämmung des Doppelhauses Am Diedichsborn 29/31 ausgeführt.

Die Genossenschaft beabsichtigt weiterhin Wärmedämmmaßnahmen an den Gebäuden zu fördern, um die Energieeffizienz der Objekte zu verbessern. Bevorzugt werden diese Maßnahmen, wenn möglich, im Zuge von Wohnungswechseln durchgeführt.

Nach dem Instandhaltungs- und Modernisierungsplan für die Geschäftsjahre 2015 und 2016 wird mit ca. T€ 760 für Instandhaltungsfremdkosten pro Jahr gerechnet. Dies entspricht in etwa den in den letzten Jahren aufgewendeten Kosten.

Die Planung des Projektes „Senioren Wohnen“ in den Riedwiesen wird fortgeführt. Das abgestimmte Baukonzept des 1. Bauabschnittes wurde mit dem Finanzierungskonzept und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung des VdW in einer gesonderten Informationsveranstaltung für die Mitglieder am 26.3.2015 vorgestellt. Nach der Meinungsabfrage auf der Informationsveranstaltung war die Mehrheit der anwesenden Mitglieder für die Planungsfortführung. Bisher wurden ca. € 20.000,00 an Planungs- und Bauvorbereitungskosten investiert. Hinzu kommen noch die Kosten von ca. € 7.500,00 für eine vorbereitende Baugrunduntersuchung mit Kampfmittelräumung und eine Natur- und Artenschutzuntersuchung. Danach werden die Gremien der Genossenschaft die Entscheidung für oder gegen das Bauprojekt treffen.



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 2014 und 2015 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten. Die Genossenschaft war 2014 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Geldgebern werden auch für 2015 nicht in Anspruch genommen.

Dank

Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Geschäftsstelle für die geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement recht herzlich. Auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates sei herzlich gedankt für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung.

Kassel, 29.05.2015