

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
31.12.2017

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Erbbau-Genossenschaft Kassel eG ist eine im Jahr 1919 gegründete Wohnungsgenossenschaft mit dem Ziel, Mitgliedern günstigen Wohnraum zu vermieten. Der verwaltete Wohnungsbestand umfasst im Gebiet Kassel-Kirchditmold sowie im Bereich Fasanenhof:

- 113 Ein- und Mehrfamilienhäuser mit 223 Wohneinheiten
- 1 Gästewohnung
- 4 gewerbliche Einheiten (2 Arztpraxen, 1 Ladengeschäft, 1 Kindergarten)
- 1 eigengenutztes Büro
- 70 Garagen und 33 Kfz.-Abstellplätze
- 1 Grundstück mit Erbbaurechten Dritter
- 6 unbebaute Grundstücke, die teilweise als Gartenland genutzt werden.

Der Leistungsbereich liegt in der Hausbewirtschaftung.

Da sich unsere Häuser und Wohnungen im eigenen Bestand befinden, ist die Ausführung von regelmäßigen Modernisierungsmaßnahmen Grundvoraussetzung für die Neuvermietung der Objekte. Dadurch gibt es natürlich modernisierungsbedingte Leerstände. Mietanpassungen werden bei Neuvermietung vorgenommen. Der Mietzins der Genossenschaft lag 2017 durchschnittlich bei ca. € 3,80/m²-Wohnfläche, jedoch max. bei € 5,50/m²-Wohnfläche zzgl. Betriebskosten.

Grundlage für die Mietberechnung ist die Ausstattung der Häuser und Wohnungen (modernisiert / nicht modernisiert) sowie der energetische Zustand (Wärmedämmung / Kellerdeckendämmung / Drempeldämmung / Fenster). Auf Grund der geringen Miete sowie der von der Genossenschaft festgelegten Mietobergrenzen nach Sanierung, ist die Erbbau-Genossenschaft von der Mietpreisbremse nicht betroffen. Ohnehin ist diese Mietpreisbremse durch richterliche Entscheidung außer Kraft gesetzt.

Die im Jahr 2016 aufgenommene Bautätigkeit wurde im September 2017 abgeschlossen und die Seniorenwohnungen konnten bezogen werden. Der von uns von Anfang an angestrebte Mietpreis von € 8,50 pro m² - Wohnfläche zzgl. Betriebskosten konnte realisiert werden.

Nach wie vor ist die Nachfrage nach unseren günstigen, gut ausgestatteten Objekten innerhalb unserer Siedlungen ungebrochen. Die Immobilien werden insbesondere von Familien nach wie vor gut nachgefragt. In letzter Zeit steigt auch die Nachfrage nach kleineren Wohnungen für Singles und Senioren.

2. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandprodukt kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,2 % zu. Dies ist der stärkste Anstieg seit sechs Jahren. Eine längerfristige Betrachtung zeigt zudem, dass das deutsche Wirtschaftswachstum im Jahr 2017 fast einen Prozentpunkt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre von + 1,3 % lag.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 % und erreichten damit

fast die Wachstumsrate des Vorjahres (2,7 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten.

In den Neubau und die Modernisierung flossen 2017 rund 197 Milliarden EURO. Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Die nachlassende Dynamik beim Wohnungsneubau erlaubt in den kommenden Jahren wieder vermehrte Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten. Dafür spricht auch die weiterhin rege Zahl von Transaktionen auf dem Markt für gebrauchte Immobilien, die sich bisher noch nicht in stärkeren Zuwächsen bei den Bestandsinvestitionen bemerkbar gemacht haben.

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. 2016 hatten die Baugenehmigungen dagegen fast um ein Fünftel zugelegt. 2015 waren sie um knapp 10 % gestiegen. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung bei Weitem nicht erreicht. Wenn man dem Wohnungsmarktbericht der Stadt Kassel folgt, muss lt. deren Prognose bis 2040 ein jährlicher Zubau von 500 Wohnungen p.A. erfolgen, um den Bedarf decken zu können.

Zum Vergleich: Die Angebotsmieten sind z.B. in der Nordstadt der Stadt Kassel im Zeitraum von 2011 bis 2015 um 42 % gestiegen, in Kassel-Kirchditmold im gleichen Zeitraum erfahren wir sogar eine Steigerung von 42,8 %. In Harleshausen stieg die Angebotsmiete um 37,6 %.

2011 lag im Stadtgebiet Kassel der qm-Mietpreis zwischen € 4,00 bis € 6,00; 2015 bereits zwischen € 6,00 bis € 8,00.

Eine Einzimmer-Wohnung kostete demnach zwischen € 7,50 und € 8,50 pro m², Dreizimmer-Wohnungen zwischen € 5,20 bis € 6,00, Fünfstimmwohnungen werden zwischen € 5,50 bis € 6,50 vermietet. Gute Lagen mit guter Ausstattung werden durchschnittlich für EURO 8,50 vermietet. Dies gilt für den Westen der Stadt.

Die Erbbau-Genossenschaft macht keine Unterschiede bzgl. der Wohnungsgröße. Wir unterscheiden bei Vermietung hinsichtlich der Höhe des qm-Mietpreises lediglich zwischen Wohnungen und Häusern.

3. G e s c h ä f t s v e r l a u f

Im Jahr 2017 war eine Fluktuation von 15 Wohnungswechseln (Vorjahr: 16 Wechsel) zu verzeichnen.

G r ü n d e für die Wohnungswechsel:

- 10 Umzüge im eigenen Bestand
- 2 Wohnungen des freien Marktes
- 2 Umzüge in Alten-und Pflegeheim
- 1 Wechsel durch Sterbefall

Insgesamt investierte die Genossenschaft im Jahr 2017 ca. T€ 680 für die laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 10,92 €/m² (Vorjahr 12,28 €/m²). Zusätzlich wurden ca. T€ 444 (Vorjahr T€ 278) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Schwerpunkte der Instandhaltungs-und Modernisierungsmaßnahmen waren:

- Umbau einer 3 Zimmer-Mansarden-Wohnung mit WC, Dusche und Kochnische zur Gästewohnung,
- WDVS-Fassadensanierung,
- Giebelsanierung,
- Kellerdeckendämmungen,
- Modernisierung und Instandsetzung von einem EFH, vier 4 ZKB-Wohnungen sowie einer 2 ZKB-Wohnung,
- Heizungserneuerungen,
- Austausch von Kachelofeneinsätzen,
- Balkonsanierungen;

Im Geschäftsjahr 2017 wurden modernisierungsbedingte Mieterhöhungen durchgeführt sowie Mietanpassungen bei Neuvermietung vorgenommen (bei Häusern max. € 5,50/m², bei Wohnungen max. € 5,00/m²).

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

	Plan 2017 T€	Ist 2017 T€	Ist 2016 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	899	899	867
Instandhaltungsaufwendungen	460	236	255
Jahresüberschuss	21	254	251

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

Den in den letzten Jahren vorgenommenen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand werden wir nach dem bekannten Standard fortsetzen. Der Wohnungsbestand wird dadurch gesichert und die gute Vermietbarkeit der Wohnungen ist weiterhin gewährleistet. Bei baulichen Veränderungswünschen durch die Mieter gibt es nach einem Erstgespräch einen Ortstermin, bei dem geprüft wird, ob ein Umbau möglich und sinnvoll ist. Dies wird ggfs. als Modernisierungsmaßnahme auf die Nutzungsgebühr aufgeschlagen.

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 344 Mitgliedern hat die Genossenschaft ein leichtes Plus an Mitgliedern zu verzeichnen. Im Berichtsjahr wurden 21 neue Mitglieder aufgenommen und 7 Mitglieder sind ausgeschieden. Die Anzahl der Genossenschaftsanteile hat sich um 40 Anteile erhöht und das Geschäftsguthaben um € 10.400,00.

In der Mietgliederversammlung am 30.06.2016 haben sich die Mitglieder dafür ausgesprochen, einer geflüchteten syrischen Familie ein Haus zuzusprechen. Wir haben diese Empfehlung umgesetzt und eine 11-köpfige Familie in die Genossenschaft aufgenommen. Die Familie wohnt seit dem Winter 2017 in der Riedwiesensiedlung .

A u f w a n d d e r V e r w a l t u n g

Die Personalkosten sind aufgrund der tariflichen Steigerungen sowie Auszahlung von geleisteten Überstunden und Resturlaub angestiegen.

Der Verwaltungsaufwand (sonst. betriebliche Aufwendungen) ist um € 2.923,59 auf € 33.534,39 gegenüber dem Vorjahr vermindert.

T ä t i g k e i t d e r V e r w a l t u n g s o r g a n e

Der Vorstand hat im Berichtsjahr in 44 Sitzungen über anstehende Sachverhalte beraten und hierzu Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat 4 Sitzungen, Vorstand und Aufsichtsrat haben 5 gemeinsame Sitzungen abgehalten. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates führten 3 Prüfungen durch.

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

4. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

4.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2016 und 2017 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2017		31.12.2016	
	€	%	T€	%
Anlagevermögen	4.104.948,22	81,41	3.082,4	70,39
Umlaufvermögen	937.272,23	18,59	1.296,6	29,61
Gesamtvermögen	5.042.220,45	100,00	4.379,0	100,00
Fremdmittel	1.206.436,16		791,9	
Reinvermögen	3.835.784,29		3.587,1	
Reinvermögen am Jahresbeginn	3.587.123,05		3.342,0	
Vermögensminderung	0,00		0,0	
Vermögenszuwachs	248.661,24		245,1	

Gemessen am Gesamtvermögen liegt die Höhe des Anlagevermögens bei 81,41 % (im Vorjahr 70,39%)

Kapitalstruktur	31.12.2017		31.12.2016	
	€	%	T€	%
Eigenkapital	3.835.784,29	76,07	3.587,1	81,92
Rückstellungen	55.821,45	1,11	70,4	1,60
Verbindlichkeiten	1.150.614,71	22,82	721,5	16,48
Gesamtkapital	5.042.220,45	100,00	4.379,0	100,00

Nach Abzug der Fremdmittel von € 1.206.436,16 vom Gesamtvermögen in Höhe von € 5.042.220,45 verbleibt ein Reinvermögen von € 3.835.784,29. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresbeginn um € 248.661,24 erhöht.

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:

	2017 <u>T€</u>	2016 <u>T€</u>
1. Jahresüberschuss	253,9	251,4
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	205,8	179,2
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	<u>- 14,5</u>	<u>5,2</u>
4. Jahres-Cashflow	445,2	435,8

Die liquiden Mittel der Genossenschaft nahmen zum Jahresende durch die Finanzierung des Neubaus um T€ 368,5 ab.

Der Jahresüberschuss hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur leicht erhöht.

4.3. Ertragslage

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2017 auf € 3.835.782,32 (Vorjahr € 3.587.123,05) und stellt damit einen Anteil von rund 76,07 % (Vorjahr 81,92 %) des Gesamtkapitals dar.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von € 253.911,27 (gegenüber € 251.407,09 im Vorjahr) ab. Der Jahresüberschuss resultiert überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Zinseinnahmen unserer Bankkonten belaufen sich auf € 1.719,47 und haben sich gegenüber dem Vorjahr (€ 1.705,51) kaum verändert..

Die Erlösschmälerungen in Höhe von € 30.191,56 entstanden durch Mieterwechsel bzw. Leerstände, die für Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten notwendig waren.

5. 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 2018 aufgestellten Wirtschaftsplan ist in diesem Jahr mit einem Jahresüberschuss von voraussichtlich T€ 234,1 zu rechnen.

Der aufgestellte Instandhaltungs- und Modernisierungsplan ist für die nächsten Jahre insofern mit Unsicherheit belastet, als dass die Anzahl der Mieterwechsel nur schwer einschätzbar ist.

Nach dem Instandhaltungs- und Modernisierungsplan wird für 2018 mit ca. T€ 730 und für 2019 mit ca. T€ 700 für Instandhaltungsfremdkosten pro Jahr gerechnet. Diese Kosten sind deutlich höher veranschlagt als in den Vorjahren, verursacht durch vermehrte Umzüge. Diese Objekte bedürfen der Grundsanierung. In diesem Zuge sind energetische Sanierungen (WDVS-Sanierung, Kellerdeckendämmung, Dachbodendämmung etc.) geplant.

Der Bau des Projektes „SeniorenWohnen“ in den Riedwiesen wurde im Herbst 2017 abgeschlossen. Der Neubau „SeniorenWohnen“ hat sich gegenüber der geplanten Kalkulation von 1,1 Mio. € auf € 1,25 Mio. erhöht.

Im Zuge des Neubaus „SeniorenWohnen“ war der Umbau einer 3 ZKB-Dachgeschoss-Wohnung zu einer Gästewohnung geplant. Das Projekt ist abgeschlossen, die Wohnung steht unseren Mitgliedern seit Mai 2018 zur Anmietung zur Verfügung.

Seit März 2017 sind wir auch Mitglied der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. Diese Mitgliedschaft ermöglicht unseren Mitgliedern die Nutzung von 104 Gästewohnungen in 40 Städten.

Insgesamt sind für die Genossenschaft für die Jahre 2017 und 2018 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten. Die Genossenschaft war 2017 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

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.

Dank

Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Geschäftsstelle für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement recht herzlich. Unsere Teilzeitkraft hat uns aus beruflichen Gründen im Februar 2018 verlassen. Wir wünschen ihr alles Gute. Ebenso danken wir den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und Unterstützung.

Kassel, den 30.05.2018