

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
31.12.2018

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 2018 durchschnittlich bei ca. € 3,80/m²-Wohnfläche, jedoch max. bei € 5,50/m²-Wohnfläche, der Neubau bei € 8,50, zzgl. Betriebskosten.

Grundlage für die Mietberechnung ist die Ausstattung der Häuser und Wohnungen (modernisiert / nicht modernisiert) sowie der energetische Zustand (Wärmedämmung / Kellerdeckendämmung / Drempeldämmung / Fenster).

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.

2. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Deutschland erlebt den längsten Aufschwung seit der Wiedervereinigung. Lt. Finanzstabilitätsbericht 2018 der Deutschen Bundesbank wird die Hochkonjunktur innerhalb der deutschen Wirtschaft weiter anhalten. Die wirtschaftliche Entwicklung ist durch anhaltend niedrige Zinsen und ein hohes Niveau der Vermögenspreise – insbesondere von Immobilien- gekennzeichnet.

Die Deutsche Bundesbank erwartet für 2018 einen Anstieg des Bruttoinlandsprodukts um 2 % und für 2019 um 1,9 %. Hinsichtlich der Preisentwicklung in Deutschland wird von den Ökonomen eine geringfügige Steigerung des Verbraucherpreisindex auf 1,8 % in 2018 prognostiziert. In den kommenden Jahren dürfte die Inflationsrate etwa auf diesem Niveau verharren.

Nach Einschätzung von Experten dürften in der Zukunft insbesondere die Exporte und die gewerblichen Investitionen weniger stark zulegen. Zudem dämpft in zunehmendem Maße der steigende Mangel an Fachkräften das Beschäftigungswachstum.

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen beantragt worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein. Dabei markiert der deutliche Baugenehmigungsrückgang aus 2017 einen Sondereffekt, ausgelöst durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr zuvor.

Der Mietwohnungsbau legte 2018 zu (+2,2%). Deutlich stärker zogen hingegen die Zahlen für genehmigte Eigentumswohnungen an (+9,5%). Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 2018 aber erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2018 leicht rückläufig und sanken auf 111.000 Einheiten. Für 2019 wird von einem moderat ansteigenden Genehmigungsvolumen ausgegangen, denn nach wie vor ist die Nachfrage nach Wohnraum in den Städten groß, auch wenn viele Haushalte neuerdings wieder in das nahe Umland auswandern.

Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung 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, Fünfstückwohnungen 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 2018 war eine Fluktuation von 13 Wohnungswechseln (Vorjahr: 15 Wechsel) zu verzeichnen.

G r ü n d e für die Wohnungswechsel:

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

Insgesamt investierte die Genossenschaft im Jahr 2018 ca. T€ 1.315 für die laufende Instandhaltung sowie für Modernisierungsmaßnahmen des Wohnungsbestandes. Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich rd. 15,25 €/m² (Vorjahr 10,92 €/m²). Zusätzlich wurden ca. T€ 985 (Vorjahr T€ 444) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Schwerpunkte der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen waren:

- Modernisierung und Instandsetzung von 6 EFH, zwei 4 ZKB-Wohnungen sowie zwei 3 ZKB-Wohnungen,
- WDVS-Fassadensanierungen bei 5 Objekten,
- Giebelsanierung,
- Kellerdeckendämmungen,
- Austausch und Erneuerung von Heizungsanlagen,
- Austausch von Kachelofeneinsätzen,
- Instandsetzung von Fensterläden,
- Fenstererneuerungen,
- Badsanierungen.

Im Geschäftsjahr 2018 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 2018 T€	Ist 2018 T€	Ist 2017 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	958	957	893
Instandhaltungsaufwendungen	330	330	236
Jahresüberschuss	156	193	254

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 auch künftig attraktiven Wohnraum anbieten können.

Mit 349 Mitgliedern hat die Genossenschaft ein leichtes Plus an Mitgliedern zu verzeichnen. Im Berichtsjahr wurden 14 neue Mitglieder aufgenommen und 9 Mitglieder sind ausgeschieden. Die Anzahl der Genossenschaftsanteile hat sich um 29 Anteile erhöht und das Geschäftsguthaben um € 7.540,00.

Aufwand der Verwaltung

Die Personalkosten haben sich im Berichtsjahr geringfügig vermindert. Der Verwaltungsaufwand (sonst. betriebliche Aufwendungen) hat sich um € 5.886,79 auf € 39.421,18 gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Tätigkeit der Verwaltungsorgane

Der Vorstand hat im Berichtsjahr in 39 Sitzungen über anstehende Sachverhalte beraten und hierzu Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat 6 Sitzungen, Vorstand und Aufsichtsrat haben 7 gemeinsame Sitzungen abgehalten. Die Mitglieder des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates führten 1 Prüfung 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 2017 und 2018 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2018		31.12.2017	
	€	%	T€	%
Anlagevermögen	4.841.532,13	91,08	4.105,0	81,41
Umlaufvermögen	474.415,26	8,92	937,2	18,59
Gesamtvermögen	5.315.947,39	100,00	5.042,2	100,00
Fremdmittel	1.290.286,97		1.206,4	
Reinvermögen	4.025.660,42		3.835,8	
Reinvermögen am Jahresbeginn	3.835.784,29		3.587,1	
Vermögensminderung	0,00		0,0	
Vermögenszuwachs	189.876,13		248,7	

Gemessen am Gesamtvermögen liegt die Höhe des Anlagevermögens bei 91,08 % (im Vorjahr 81,41%)

Kapitalstruktur	31.12.2018		31.12.2017	
	€	%	T€	%
Eigenkapital	4.025.660,42	75,73	3.835,8	76,07
Rückstellungen	57.963,30	1,09	55,8	1,11
<u>Verbindlichkeiten</u>	<u>1.232.323,67</u>	<u>23,18</u>	<u>1.150,6</u>	<u>22,82</u>
Gesamtkapital	5.315.947,39	100,00	5.042,2	100,00

Nach Abzug der Fremdmittel von € 1.290.286,97 vom Gesamtvermögen in Höhe von € 5.315.947,39 verbleibt ein Reinvermögen von € 4.025.660,42. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresbeginn um € 189.876,13 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:

	2018	2017
	<u>T€</u>	<u>T€</u>
1. Jahresüberschuss	192,9	253,9
2. + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	248,7	205,8
3. +/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	<u>2,1</u>	<u>-14,5</u>
4. Jahres-Cashflow	443,7	445,2

5.

Die liquiden Mittel der Genossenschaft nahmen zum Jahresende durch den erhöhten Sanierungsaufwand von unerwartet frei gewordenen Doppelhaushälften und Wohnungen um T€ 491,3 ab. Für den Neubau Riedwiesen 47 mit den Gesamtkosten von € 1.225 Mio. wurden Eigenmittel in Höhe von € 400 Tsd. Aus den laufenden Mittel der Genossenschaft aufgewendet.

Der Jahresüberschuss hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 61 verringert.

4.3. Ertragslage

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2018 auf € 4.025.660,42 (Vorjahr € 3.835.782,32) und stellt damit einen Anteil von rund 75,73 % (Vorjahr 76,07 %) des Gesamtkapitals dar.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von € 192.944,90 (gegenüber € 253.911,27 im Vorjahr) ab. Der Jahresüberschuss resultiert überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Zinseinnahmen unserer Bankkonten belaufen sich auf € 1.731,98 und haben sich gegenüber dem Vorjahr (€ 1.719,47) kaum verändert..

Die Erlösschmälerungen in Höhe von € 35.276,18 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. Die Risikobeurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage fällt im Vergleich zum Vorjahr unverändert aus. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten.

Insgesamt sind für die Genossenschaft für die Jahre 2018 und 2019 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten. Die Genossenschaft war 2018 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Nach dem für das Geschäftsjahr 2019 aufgestellten Wirtschaftsplan ist in diesem Jahr mit einem Jahresüberschuss von voraussichtlich T€ 30 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 2019 mit ca. T€ 1.050 und für 2020 mit ca. T€ 780 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.

KasselWasser hat in den letzten 2 Jahren Untersuchungen an den Abwasser- und Regenwasserableitungskanälen durchgeführt, da in den nächsten Jahren die öffentlichen Kanäle - überwiegend grabenlos - saniert werden sollen. In dem Zuge wurden die Zuleitungskanäle unserer Objekte mit der Kamera befahren. Die Zustandsberichte liegen vor und es kommen in den nächsten Jahren Sanierungsmaßnahmen der Abwasserkanäle in Höhe von ca. € 500.000,00 bis € 750.000,00 auf die Genossenschaft zu. Es wird in Absprache mit KasselWasser angestrebt, dass sich die jährlichen Kosten auf ca. € 100.000,00 – € 125.000,00 beschränken. Um diese Kosten künftig abdecken zu können, wird ein Kredit von € 400.000,00 im Jahr 2019 aufgenommen.

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. Ab August 2018 wird unser Büroteam von Frau Reuß mit 8 Wochenstunden unterstützt.

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

Kassel, den 22.05.2019