

Geschäftsbericht
des Vorstandes
zum 31.12.2022



Inhalt

1.	Grundlagen des Unternehmens.....	3
2.	Geschäftsverlauf	3
3.	Verwaltungsaufwand.....	5
4.	Tätigkeit der Verwaltungsorgane	5
5.	Wirtschaftliche Lage des Unternehmens	6
	5.1. Vermögenslage	6
	5.2. Finanzlage	6
	5.3. Ertragslage.....	7
6.	Prognose – Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung.....	7
7.	Danksagung.....	10

Kennzahlen

Wohnungsgenossenschaft

Erbbau-Genossenschaft Kassel eG

Amtsgericht Kassel GnR 323

Gründung 21. März 1919

Mitglieder	359
Wohnungen	229 (bei 113 Gebäuden)
	davon 1 Gästewohnung, 4 gewerbliche Einheiten
sowie	1 Grundstück mit Erbbaurechten Dritter,
	6 unbebaute Grundstücke (teilweise Gartenland)
Garagen	70
Kfz-Stellplätze	33
Bilanzsumme	6.152 T€
Anlagevermögen	5.043 T€
Eigenkapital	4.789 T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	1.084 T€
Jahresüberschuss	135 T€
Instandhaltung und Modernisierung	919 T€

1. Grundlagen des Unternehmens

Im Jahr 1919 wurde die Erbbau-Genossenschaft als Wohnungsgenossenschaft mit dem Ziel gegründet, günstigen Wohnraum zu vermieten.

Die bis heute immer noch ehrenamtliche und nebenamtliche Tätigkeit der Führungs- und Kontrollgremien sowie die Leistungen der Mitarbeiter unserer Genossenschaft tragen wesentlich dazu bei, dass die Erbbau-Genossenschaft ihre gute wirtschaftliche Position aufrechterhalten kann und ihrer satzungsgemäßen Aufgabe gerecht wird.

Auch zukünftig werden wir Häuser/Wohnungen zu fairen und sozial verträglichen Mietpreisen anbieten.

Die Nachfrage nach Wohnraum, speziell in der Riedwiesen-Siedlung, ist weiterhin ungebremsst. Durch die Tatsache, dass der interne Bedarf unserer Mitglieder nach größerem Wohnraum zurzeit recht hoch ist, kann die Anzahl der Bewerber auf unserer Bewerberliste nicht oder nur geringfügig reduziert werden.

Der Leistungsbereich liegt nach wie vor 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.

In diesem Jahr haben wir ca. 919 T€ für die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen investiert.

Nicht nur die Erbbau-Genossenschaft, sondern auch unsere Nutzer und Mitglieder profitieren von Wirtschaftlichkeit, Substanzerhalt und Wertsteigerung der Objekte. Grundlage für die Mietberechnung ist die Ausstattung der Häuser und Wohnungen (modernisiert / nicht modernisiert) sowie der energetische Zustand (Heizung, Dämmung von Dächern, Fassaden, Kellerdecken, obersten Geschossdecken, Fenster usw.).

Mietanpassungen werden in der Regel bei Neuvermietung vorgenommen. Die Berechnung erfolgt über die Eingabe von Gebäude- und Wohnungsmerkmalen in einer Matrix.

2. Geschäftsverlauf

Im Jahr 2022 ist die Anzahl der Wohnungswechsel von 20 (Vorjahr) auf 12 gesunken.

Gründe für die Wechsel waren:

- 2 Umzüge in andere Wohnungen des freien Marktes
- 4 Wohnungswechsel im Bestand
- 3 Umzüge in Alten- und Pflegeheime
- 3 Wechsel durch Sterbefall

Insgesamt investierte die Genossenschaft im Jahr 2022 ca. 391 T€ (Vorjahr 382 T€) für die laufende Instandhaltung des Wohnungsbestandes.

Die Aufwendungen für die Instandhaltung betragen damit durchschnittlich rund 18,10 €/m² (Vorjahr 17,67 €/m²).

Zusätzlich wurden ca. 528 T€ (Vorjahr 328 T€) für aktivierungspflichtige Modernisierungen aufgewendet.

Schwerpunkte der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen waren:

- Fertigstellung der Modernisierung und Instandsetzung einer DHH einschl. Dachboden-, Kellerdecken- und Außendämmung sowie erstmaligem Einbau einer Pelletheizung
- Erstmaliger Einbau einer Hybrid-Wärmepumpe für ein Haus mit zwei Wohnungen
- Modernisierung und Instandsetzung einer weiteren DHH
- Modernisierung und Instandsetzung von vier 2-ZKB-Wohnungen, drei 3-ZKB-Wohnungen sowie drei 4-ZKB-Wohnungen
- Beginn der Modernisierung und Instandsetzung einer weiteren DHH einschl. Dachboden-, Kellerdecken- und Außendämmung sowie Einbau einer Pelletheizung;
- Modernisierung und Instandsetzung von vier 2-ZKB-Wohnungen, drei 3-ZKB-Wohnungen sowie drei 4-ZKB-Wohnungen;
- Bei 8 DHH „Am Diedichsborn“ wurden Kanalschlüsse bis an den Regenentwässerungskanal der Straße erneuert
- Fenster- und Haustürerneuerungen
- Heizungserneuerungen

Im Geschäftsjahr 2022 wurden modernisierungsbedingte Mieterhöhungen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietung vorgenommen (bei Häusern max. 5,80 €/m², bei Wohnungen max. 5,40 €/m²).

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

	Plan 2022	Ist 2022	Ist 2021
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	1.105	1.090	1.084
Instandhaltungsaufwendungen	635	391	391
Jahresüberschuss		135	177
Jahresfehlbetrag	126		

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen und Erträge vorsichtig geplant. Dass die tatsächlichen Aufwendungen für Instandhaltung niedriger ausfallen als geplant, liegt zum Teil daran, dass es gelungen ist, im Jahresverlauf 2022 eine Reihe von Baumaßnahmen als Modernisierungen zu verbuchen, die ursprünglich als reine Instandhaltungsmaßnahmen geplant waren. Darüber hinaus ist zu konstatieren: Durch äußere Umstände (auslaufende Corona-Pandemie, beginnender Krieg in der Ukraine) wird die Ausführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen weiterhin durch Engpässe und Verzögerungen erschwert.

Der in den letzten Jahren vorgenommene Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand wird nach dem bekannten Standard fortgesetzt. Ein besonderer Schwerpunkt dabei ist die energetische Sanierung.

Die gute Vermietbarkeit der Wohnungen, speziell in den Riedwiesen, ist weiterhin gewährleistet. Insgesamt wird die Entwicklung unseres Unternehmens positiv beurteilt, da die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen fortgeführt wurden und weiterhin attraktiver Wohnraum angeboten werden kann.

Mit 359 Mitgliedern hat die Genossenschaft ein leichtes Minus an Mitgliedern zu verzeichnen. Im Berichtsjahr wurden 14 neue Mitglieder aufgenommen und 15 Mitglieder sind ausgeschieden. Die Anzahl der Genossenschaftsanteile hat sich um 5 Anteile und das Geschäftsguthaben um 1.300 € verringert.

3. Verwaltungsaufwand

Die Personalkosten sind im Berichtsjahr um 20 T€ angestiegen. Der Verwaltungsaufwand (sonstige betriebliche Aufwendungen) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 13 T€ auf 43 T€ geringfügig verändert.

4. Tätigkeit der Verwaltungsorgane

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

5. Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

5.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich im Vergleich der Wirtschaftsjahre 2021 und 2022 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	5.042,9	81,97	4.814,9	79,61
Umlaufvermögen	1.108,9	18,03	1.233,0	20,39
Gesamtvermögen	6.151,8	100,00	6.047,9	100,00
Fremdmittel	1.362,8		1.380,8	
Reinvermögen	4.789,0		4.667,1	
Reinvermögen am Jahresbeginn	4.667,1		4.510,4	
Vermögensminderung	0,0		0,0	
Vermögenszuwachs	122,0		156,7	

Gemessen am Gesamtvermögen liegt die Höhe des Anlagevermögens bei 81,97 % (im Vorjahr 79,61 %).

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	4.789,0	77,85	4.667,1	77,17
Rückstellungen	67,5	1,10	64,2	1,06
Verbindlichkeiten	1.295,3	21,05	1.316,6	21,77
Gesamtkapital	6.151,8	100,00	6.047,9	100,00

Nach Abzug der Fremdmittel von 1.295,3 T€ vom Gesamtvermögen in Höhe von 6.151,8 T€ verbleibt ein Reinvermögen von 4.789,0 T€. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresbeginn um 121,9 T€ erhöht.

5.2. 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:

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	134,6	176,7
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	300,6	280,1
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	3,2	1,8
Jahres-Cashflow	438,4	458,6

Die liquiden Mittel der Genossenschaft haben sich um 175,7 T€ verringert.
Der Jahresüberschuss ist im Vergleich zum Vorjahr um 42 T€ gesunken.

5.3. Ertragslage

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2022 auf 4.789 T€ (Vorjahr 4.667 T€) und stellt damit einen Anteil von rund 77,85 % (Vorjahr 77,17 %) des Gesamtkapitals dar. Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2022 mit einem Jahresüberschuss von 135 T€ (gegenüber 177 T€ im Vorjahr) ab. Der Jahresüberschuss resultiert überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Die Zinseinnahmen unserer Bankkonten belaufen sich auf 1,8 T€ und haben sich gegenüber dem Vorjahr (1,8 T€) nicht verändert. Die Erlösschmälerungen in Höhe von 48,2 T€ entstanden durch Mieterwechsel bzw. Leerstände, die für die Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten notwendig waren.

6. Prognose – Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Unser Risikomanagement erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Die Risikobeurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage fällt im Vergleich zum Vorjahr unverändert aus. Für die Zukunft erwarten wir weiterhin eine günstige Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten.

Auch im Berichtsjahr 2022 führten die auslaufende Corona-Pandemie und der im Februar begonnene Krieg in der Ukraine zu deutlichen Einschnitten im Sozial- und Wirtschaftsleben. Bei der Durchführung von Instandhaltungs-, und Modernisierungsmaßnahmen kommt es daher nach wie vor zu Verzögerungen. Behördliche Planungs- und Genehmigungsverfahren gestalten sich langwieriger, Handwerksfirmen klagen über Lieferschwierigkeiten von Materialien sowie Preiserhöhungen. Hinzu kommt der exorbitante Preisschub im Energiesektor, der auch noch im Jahr 2023 nachwirkt und Unsicherheiten in Bezug auf die wirtschaftlichen Aussichten hervorruft. So ist auch weiterhin mit Kostensteigerungen im Bereich der durchzuführenden Baumaßnahmen zu rechnen, die noch deutlich über der allgemeinen Inflationsrate liegen.

Die menschlichen Schicksale durch den Ukraine-Krieg lassen auch uns als Genossenschaft nicht unberührt. Im Frühjahr 2022 wurde kurzfristig eine kleine Wohnung an eine geflüchtete ukrainische Familie vermietet. Dank der Hilfsbereitschaft unserer Mitglieder wurde durch Spendenaktionen und tatkräftigen Einsatz die Wohnung zu einem gemütlichen Zuhause umgestaltet. Möglicherweise werden wir auch weiteren Wohnraum Geflüchteten zur Verfügung stellen.

Bei unseren Baumaßnahmen arbeiten wir seit Jahren mit Fachfirmen aus unserer Stadt und der Region zusammen. Ein oftmals schneller Einsatz, gerade in Notfallsituationen, ist damit gewährleistet. Die Genossenschaft leistet somit einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Wirtschaft und zur Sicherung hiesiger Arbeitsplätze. Wir sind bestrebt unsere Firmen auch weiterhin zu unterstützen.

Im Jahr 2022 ist eine unserer Wohnungen mit Belegungsrechten vermietet worden. Weitere vier Wohnungen werden voraussichtlich in 2023 ebenfalls mit Belegungsrechten vermietet. Das bedeutet, dass Personen mit geringerem Einkommen diese Wohnungen anmieten können. Die Belegungsrechte werden von der Stadt Kassel gefördert und sind auf 10 Jahre befristet.

Die im Jahr 2022 beauftragten Gasdichtigkeitsprüfungen sowie, im Bereich Wasser, der Einbau von Rückspülfiltern als Ersatz für die alten Kartuschenfilter werden im Jahr 2023 fortgesetzt.

Insgesamt sind für die Genossenschaft für die Jahre 2022 und 2023 keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten. Die Genossenschaft war 2022 jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Gemäß dem für das Geschäftsjahr 2023 aufgestellten Wirtschaftsplan ist in diesem Jahr mit einem Jahresfehlbetrag von voraussichtlich 126 T€ zu rechnen.

Nach dem Instandhaltungs- und Modernisierungsplan wird für 2023 mit ca. 1.295 T€ für Instandhaltungsfremdkosten (laufende Instandhaltungen und Modernisierungen) gerechnet.

Derzeit zeichnet sich ab, dass sich die Kosten für 2023 im Rahmen des Wirtschaftsplanes bewegen, aber in den nächsten Jahren deutlich steigen werden.

Die wesentlichen Gründe dafür sind:

- Eine starke Fluktuation:
Nutzerwechsel sind im Jahr 2023, wie auch schon 2021 und 2022, häufiger zu verzeichnen als in früheren Jahren. Dies verursacht einen höheren Sanierungsaufwand, denn die entsprechenden Wohnungen und Häuser sind in einen technisch und baulich angemessenen Zustand zu versetzen.
- Die schon beschriebenen Verzögerungen und Preissteigerungen durch die wirtschaftliche und politische Lage
- Die zu erwartenden erheblichen Investitionen in Gebäudedämmung sowie Umstellung der Heizungen auf erneuerbare Energien

Der Vorstand hatte es sich bereits vor 2022 zum Ziel gesetzt, energetische Sanierungen des Gebäudebestands künftig mit einem ganzheitlichen Planungsansatz zu verfolgen. Dies beinhaltet

tet die Verwendung ökologisch vertretbarer Baustoffe sowie die Betrachtung der gesamten Gebäudehülle in Hinblick auf Energieeinsparung und Erfüllung des denkmal-pflegerischen Anspruchs an die Gestalt der Häuser.

Für uns besonders erfreulich: Es ist uns gelungen, mit Unterstützung der Stadt Kassel und Förderung durch die KfW und das Land Hessen ein sogenanntes Integriertes Energetisches Quartierskonzept in Auftrag zu geben, das von der Agenturen KEEA und NH-Projektstadt aus Kassel betreut wird. Mit der Arbeit für dieses Projekt wurde im Frühjahr 2023 begonnen.

Aus der ersten Presseerklärung, die zum Start des Projekts verfasst wurde:

„Weg von den fossilen, hin zu erneuerbaren Energien lautet das Ziel. Gelingen soll dies auch mit Eigenleistung bei der Datenerhebung, dem Erstellen einer Datenbank und durch die Mitarbeit in Arbeitsgruppen, die zu verschiedenen Themen innerhalb der Genossenschaft gegründet werden sollen. Bis das Ergebnis vorliegt, wird es eine umfassende Erhebung und Analyse der Gebäude- und Freiflächendaten geben. Mit einfließen werden Inhalte der Aktendokumentationen der vergangenen hundert Jahre sowie die aktuelle Situation der Gesamtanlage. Ganz im Sinne der Satzung der Genossenschaft, die auf Erhaltung günstigen Wohnraumes, den Denkmalschutz und vor allem die Belange der Mieterinnen und Mieter abzielt, wird nun der Umbau im Sinne des Klimaschutzes und der Energie-wende unter denkmalpflegerischen Aspekten vorangetrieben.“

Für die energetische Sanierung werden verstärkt Fördermittel eingesetzt, bisher aus dem Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG-EM)“ des BAFA.

Das kommunale Wasser- und Abwasserunternehmen KasselWasser führte vor einigen Jahren Untersuchungen an den Abwasser- und Regenwasserableitungskanälen durch, da in Zukunft ein großer Teil der öffentlichen Kanäle saniert werden soll. In dem Zuge wurden die Zuleitungskanäle unserer Objekte mit der Kamera befahren. Entsprechend den Zustandsberichten sind Sanierungsmaßnahmen der Abwasserkanäle in Höhe von 500 bis 750 T€ durch die Genossenschaft zu tragen. Mit der Planung und Baubetreuung der Sanierungsarbeiten an den Entwässerungsleitungen von 10 Objekten wurde ein Ingenieurbüro beauftragt.

Die Anliegerkosten der im Jahr 2003 ausgebauten Abschnitte der Straße „Am Hohen Rod“ zwischen „Riedwiesen“ und „Am Diedichsborn“ wurden immer noch nicht abgerechnet. Die bisherige diesbezügliche Rückstellung in Höhe von 25 T€ bleibt entsprechend bestehen. Allerdings sind nach einem bisher vorläufigen Urteil diese Kosten von Seiten der Stadt nicht mehr abrechenbar.

Dank

Der Vorstand dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in der Geschäftsstelle für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement recht herzlich.

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

Kassel, den 25.06.2023