

Geschäftsbericht  
des Vorstandes  
zum 31.12.2023



**ERBBAU-  
GENOSSENSCHAFT  
KASSEL eG**

# 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	361
Gebäudebestand	113
Wohneinheiten	229 (Fasanenhof: 46, Riedwiesen: 183) davon 1 Gästewohnung, 4 gewerbliche Einheiten
sowie	1 Grundstück mit Erbbaurechten Dritter, 6 unbebaute Grundstücke (teilweise Gartenland)
Garagen	70
Kfz-Stellplätze	33
Bilanzsumme	6.216 T€
Anlagevermögen	5.090 T€
Eigenkapital	4.839 T€
Umsatzerlöse aus Vermietung	1.106 T€
Jahresüberschuss	58 T€
Instandhaltung und Modernisierung	760 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 nebenberufliche und zum Teil ehrenamtliche 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 und Wohnungen zu fairen und sozial verträglichen Mietpreisen anbieten.

Die Nachfrage nach Wohnraum in unseren Siedlungen am Fasanenhof und in Kirchditmold ist weiterhin ungebremst und die Bewerberliste ist sehr lang.

Da sich unsere Häuser und Wohnungen im eigenen Bestand befinden, ist die Ausführung von regelmäßigen Modernisierungsmaßnahmen Grundvoraussetzung für die Neuvermietung der Objekte. Im Jahr 2023 haben wir ca. 760 T€ in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung unseres Bestandes investiert.

Nicht nur die Erbbau-Genossenschaft, sondern auch unsere Nutzer und Mitglieder profitieren von Wirtschaftlichkeit, Substanzerhalt und Wertsteigerung der Objekte. Grundlage für die Mietpreisberechnung ist im Wesentlichen die Ausstattung sowie der energetische Zustand der Häuser und Wohnungen (Heizung, Dämmung der Hüllflächen). 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 2023 ist die Anzahl der Wohnungswechsel von 12 (Vorjahr) auf 5 gesunken. Gründe für die Wechsel waren:

- 1 Umzug in andere Wohnung des freien Marktes
- 2 Wohnungswechsel im Bestand
- 1 Umzug in Alten- und Pflegeheim
- 1 Wechsel durch Sterbefall

Insgesamt investierte die Genossenschaft im Jahr 2023 ca. 410 T€ (Vorjahr 391 T€) für die Instandsetzung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Die Aufwendungen dafür betragen damit durchschnittlich rund 18,96 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 18,10 €/m<sup>2</sup>).

Zusätzlich wurden ca. 351 T€ (Vorjahr 528 T€) für aktivierungsfähige Modernisierungen aufgewendet.

Schwerpunkte der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen waren:

- Fertigstellung der Modernisierung und Instandsetzung einer DHH einschl. Dachboden-, Kellerdeckendämmung sowie Einbau einer Pelletheizung
- Einbau einer Hybrid-Wärmepumpe für ein Haus mit zwei Wohnungen
- Modernisierung und Instandsetzung von zwei 3-ZKB-Wohnungen sowie zwei 4-ZKB-Wohnungen
- Beginn der Modernisierung und Instandsetzung von zwei weiteren DHH
- Bei 11 Objekten ist eine Hohlwanddämmung durchgeführt worden
- Fenstererneuerungen
- Heizungserneuerungen
- Balkonsanierungen

Im Geschäftsjahr 2023 wurden modernisierungsbedingte Mieterhöhungen sowie Mietanpassungen bei Neuvermietung vorgenommen (bei Häusern max. 5,80 €/m<sup>2</sup>, bei Wohnungen max. 5,60 €/m<sup>2</sup>).

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

	Plan 2023	Ist 2023	Ist 2022
	T€	T€	T€
Umsatzerlöse aus Mieten	1.145	1.106	1.090
Instandhaltungsaufwendungen	470	410	391
Jahresüberschuss		58	135
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 Jahr 2023 eine Reihe von Baumaßnahmen (z.B. Hohlwanddämmung) als Modernisierungen zu verbuchen, die ursprünglich als reine Instandhaltungsmaßnahmen geplant waren.

Der in den letzten Jahren vorgenommene Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand wird nach dem bekannten Standard fortgesetzt. Ein besonderer Schwerpunkt dabei ist die energetische Sanierung. Daher ist die gute Vermietbarkeit unserer Wohnungen und Häuser weiterhin gewährleistet.

Insgesamt wird die Entwicklung unseres Unternehmens positiv beurteilt.

Die Anzahl der Mitglieder hat sich von 360 auf 361 verändert. Im Berichtsjahr wurden 12 neue Mitglieder aufgenommen und 11 Mitglieder sind ausgeschieden. Die Anzahl der Genossenschaftsanteile hat sich um 4 Anteile und das Geschäftsguthaben um 1.040 € erhöht.

### 3. Verwaltungsaufwand

Die Personalkosten sind im Berichtsjahr um 35 T€ angestiegen (insbesondere durch Nachfolgeregelung / Doppelbesetzung / tarifliche Anpassungen und Erhöhungen).

Der Verwaltungsaufwand (sonstige betriebliche Aufwendungen) hat sich gegenüber dem Vorjahr um 49 T€ auf 92 T€ erhöht. Darunter fallen die Kosten für das Integrierte Energetische Quartierskonzept in Höhe von 41 T€, von denen jedoch 90% im Folgejahr durch öffentliche Fördermittel (KfW und WI-Bank) erstattet werden.

### 4. Tätigkeit der Verwaltungsorgane

Der Vorstand hat im Berichtsjahr in 26 Sitzungen über anstehende Sachverhalte beraten und hierzu Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsrat hat 5 Sitzungen, Vorstand und Aufsichtsrat haben 6 gemeinsame Sitzungen abgehalten. Der Aufsichtsrat führte 2 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 2022 und 2023 wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	5.090,0	81,88	5.042,9	81,97
Umlaufvermögen	1.126,1	18,12	1.108,9	18,03
Gesamtvermögen	6.216,1	100,00	6.151,8	100,00
Fremdmittel	1.377,1		1.362,8	
Reinvermögen	4.839,0		4.789,0	
Reinvermögen am Jahresbeginn	4.789,0		4.667,1	
Vermögensminderung	0,0		0,0	
Vermögenszuwachs	50,0		121,9	

Gemessen am Gesamtvermögen liegt die Höhe des Anlagevermögens bei 81,88 % (im Vorjahr 81,97 %).

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	4.839,0	77,85	4.789,0	77,85
Rückstellungen	44,0	0,71	67,5	1,10
Verbindlichkeiten	1.333,1	21,44	1.295,3	21,05
Gesamtkapital	6.216,1	100,00	6.151,8	100,00

Nach Abzug der Fremdmittel von 1.333,1 T€ vom Gesamtvermögen in Höhe von 6.216,1 T€ verbleibt ein Reinvermögen von 4.839,0 T€. Dieses hat sich im Vergleich zum Jahresbeginn um 50,0 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:

	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	58,0	134,6
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	307,5	300,6
+/- Zunahme/Abnahme der Rückstellungen	-23,5	3,2
Jahres-Cashflow	342,0	438,4

Die liquiden Mittel der Genossenschaft haben sich um 12,38 T€ erhöht.

Der Jahresüberschuss ist im Vergleich zum Vorjahr um 76,6 T€ gesunken.

### 5.3. Ertragslage

Das Eigenkapital der Genossenschaft beläuft sich zum 31.12.2023 auf 4.839,0 T€ (Vorjahr 4.789,0 T€) und stellt damit einen Anteil von rund 77,85 % (Vorjahr 77,85 %) des Gesamtkapitals dar.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss von 58 T€ (gegenüber 134,6 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 50,1 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 2023 führten die großen Krisen, wie die vorausgehende Corona-Pandemie oder der Krieg in der Ukraine und seine Folgen, zu deutlichen Einschnitten im Sozial- und Wirtschaftsleben. Bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen kommt es daher nach wie vor zu Verzögerungen. Behördliche Planungs- und Genehmigungsverfahren gestalten sich langwieriger, Handwerksfirmen klagen über Fachkräftemangel, 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 uns als Genossenschaft weiterhin nicht unberührt. Im Jahr 2023 wurden zwei unserer Wohnungen von Schutzsuchenden aus der Ukraine bewohnt, die bereits 2022 zu uns kamen: in der Riedwiesen-Siedlung eine Mutter mit ihrer Tochter und in der Fasanenhof-Siedlung eine junge Frau.

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.

Im Jahr 2023 ist erneut eine Wohnung mit Belegungsrechten, diesmal in der Riedwiesen-Siedlung, vermietet worden, weitere drei werden im Jahr 2024 folgen. Dies bedeutet, dass nur 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 der Einbau von Rückspülfiltern als Ersatz für Kartuschenfilter werden im Jahr 2024 fortgesetzt.

Insgesamt sind für die Genossenschaft in absehbarer Zeit keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen könnten. Die Genossenschaft war stets und auch in jüngster Zeit jederzeit in der Lage, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Gemäß dem für das Geschäftsjahr 2024 aufgestellten Wirtschaftsplan ist in diesem Jahr mit einem Jahresfehlbetrag von voraussichtlich 417 T€ zu rechnen. Für Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung wird im Wirtschaftsplan für 2024 mit Ausgaben in Höhe von ca. 1.497 T€ gerechnet. Es zeichnet sich zur Jahreshälfte jedoch ab, dass diese Kosten niedriger liegen werden.

Derzeit zeichnet sich ab, dass die Kosten den nächsten Jahren deutlich steigen werden.

Die wesentlichen Gründe dafür sind:

- Eine starke Fluktuation:  
Nutzerwechsel sind im Jahr 2024, wie auch schon 2022 und 2023, häufiger zu verzeichnen als in früheren Jahren. Dies verursacht oftmals einen höheren Sanierungsaufwand, denn viele Wohnungen und Häuser sind aufwändig 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 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. Die Arbeit für dieses Projekt wurde im Frühjahr 2023 aufgenommen und im Frühjahr 2024 abgeschlossen.

*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 Energiewende unter denkmalpflegerischen Aspekten vorangetrieben.“*

Bereits vor Abschluss der Untersuchungen im Rahmen des Quartierskonzepts, die auf Optimierung der Hüllfächendämmung abzielen, wurde damit begonnen, den Gebäudebestand sukzessive mit einer Hohlwanddämmung zu ertüchtigen. Im Jahr 2023 wurden bereits 11 Objekte auf diese Weise saniert, im Jahr 2024 werden es 48 sein. Die Maßnahme soll 2025 abgeschlossen werden. Als weitere niedrigintensive Dämmmaßnahmen folgen die Ertüchtigung von obersten Geschossdecken und Kellerdecken.

Weiterhin beginnen wir im Jahr 2024 damit, wieder Dachsanierungen durchzuführen, nachdem die letzten Dächer in der Genossenschaft im Jahr 2005 neu gedeckt worden sind. Dabei spielt eine Verbesserung der Dämmung im Rahmen des denkmalrechtlich Möglichen eine große Rolle.

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 Kassel Wasser führte vor einigen Jahren Untersuchungen an den Abwasser- und Regenwassergrundleitungen durch. 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 zunächst 17 Objekten wurde ein Ingenieurbüro beauftragt. Die Sanierungsarbeiten werden momentan durchgeführt.

Die Anliegerkosten der im Jahr 2003 ausgebauten Abschnitte der Straße „Am Hohen Rod“ zwischen „Riedwiesen“ und „Am Diedichsborn“ wurden immer noch nicht abgerechnet. Nach einem bisher vorläufigen Urteil sind diese Kosten von Seiten der Stadt nicht mehr abrechenbar. Die bisherige diesbezügliche Rückstellung in Höhe von 25 T€ ist im Jahr 2023 aufgelöst.

# Dank

Im Jahr 2023 ging eine sehr geschätzte Mitarbeiterin nach über 30 Jahren in den Ruhestand, ihr gilt unser besonderer Dank.

Froh sind wir, dass wir mit einer neu gewonnenen Kollegin unser Team wieder komplettieren konnten.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ob im Büro oder in unseren Häusern und Gärten, danken wir für die geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement sehr herzlich.

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

Kassel, den 26.06.2024