ZAHLEN & FAKTEN GESCHÄFTS BERICHT 2010

1889

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

KENNZAHLEN 2007 – 2010

in T€		2010	2009	2008	2007
Bilanzsumme		101.750	100.759	100.103	98.899
Anlagevermögen		94.485	95.722	94.083	92.850
Eigenkapital		48.846	46.650	45.056	44.103
Eigenkapitalquote	%	48,0	46,3	45,0	44,6
Verbindlichkeiten		52.051	53.434	54.532	54.326
Jahresüberschuss		1.313	1.380	1.325	1.365
Cash-Flow (vor Tilgung)		4.949	5.001	4.927	4.904
Umsatzerlöse					
› aus der Hausbewirtschaftung		18.002	17.620	17.096	16.904
› aus dem Verkauf von Gebäuden		0	0	625	406
Instandhaltungsaufwand (Fremdaufwand)		4.523	4.402	3.918	3.937
Modernisierungsaufwand		1.200	2.623	3.500	2.200
Abschreibungen		3.635	3.621	3.663	3.539
Wohnungsbestand	WE	4.480	4.477	4.463	4.463
Mitglieder	Anzahl	7.250	7.237	7.175	7.134
Mitarbeiter	Anzahl	58	58	58	58

ZAHLEN & FAKTEN

2010

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

AUFSICHTSRAT

Rudolf Cerny	*Ministerialdirigent a. D., Vorsitzender*
Harald Loth	*Richter, Kassel, stellv. Vorsitzender*
Ute Bischoff	*Sparkassenbetriebswirtin, Kassel*
Winfried Faulhammer	*Amtsrat a. D., Kassel*
Petra Krug	*Diplom-Ökonomin, Kassel*
Ralf Kruse	*Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel*
Jutta Reinbold-Schaefers	*Diplom-Ingenieurin Stadtplanerin, Kassel*
Klaus Weidner	*Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel*

VORSTAND

Uwe Flotho	*Diplom-Kaufmann, Diplom-Forstwirt, Kassel*
Karl-Heinz Range	*Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel*

BERICHT DES VORSTANDS
6
MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG
14
HAND IN HAND E.V.
17
JAHRESABSCHLUSS
20
BERICHT DES AUFSICHTSRATS
31

121. Geschäftsjahr

BERICHT DES VORSTANDS

LAGE-
BERICHT 7
UNTERNEH-
MENS-
SITUATION 9
AUSBLICK 12

LAGEBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Konjunktur in Deutschland hat sich im Jahr 2010 deutlich verbessert. Das gesamtwirtschaftliche Wachstum gemessen am BIP betrug 3,6 % und lag damit deutlich über dem Wert des Jahres 2009 von -4,7 %. Deutschland hat die Finanzkrise besser überstanden als die meisten Volkswirtschaften anderer Industrienationen. Ursache hierfür war u. a. die Geldpolitik der Bundesregierung. Trotz der insgesamt erfreulichen Entwicklung drohen neue Gefahren aufgrund der hohen Verschuldung vieler Staaten. Dazu gehören nicht nur EU-Mitglieder wie Griechenland, Irland oder Portugal, auch die führenden Industrienationen USA und Japan weisen eine extrem hohe Verschuldung auf. Die hohe Schuldenlast ist eine außerordentliche Belastung für diese Staaten und schränkt die fiskalpolitischen Möglichkeiten enorm ein. Auch in Deutschland ist die Verschuldung der öffentlichen Haushalte mittlerweile als ausgesprochen kritisch zu beurteilen. Insbesondere auf kommunaler Ebene sind die Möglichkeiten für investive oder zukunftsfördernde Maßnahmen durch die hohe Verschuldung stark eingeschränkt. Viele ehemals kommunale Aufgaben werden entweder gar nicht mehr, nur noch eingeschränkt oder durch andere Akteure – z.B. die Wohnungswirtschaft – durchgeführt.

Eine spürbar positive Entwicklung hat der Arbeitsmarkt genommen. Die Arbeitslosenquote lag Ende Januar 2011 bei 7,9 %. Gleichzeitig ist die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse auf über 28 Mio in Deutschland gestiegen. Auch die durch die Finanzkrise bedingte Kurzarbeit ist Ende des vergangenen Jahres wieder deutlich zurückgegangen. Mittlerweile ist auf regionalen Teilmärkten und in bestimmten Berufsgruppen ein Mangel an Fachkräften erkennbar. Der Bedarf an leistungsfähigen, gut ausgebildeten Mitarbeitern wird in der Zukunft eher weiter steigen als abnehmen.

Eine wichtige Rolle insbesondere auch für die Wohnungsmärkte wird die Entwicklung der Energiepreise spielen. Durch die verschiedenen politischen Krisensituationen in den nordafrikanischen Staaten und im Nahen Osten ist der Ölpreis bereits wieder in die Nähe seiner historischen Höchststände gerückt. Die Energiepreise haben einerseits starken Einfluss auf die Lebenshaltungskosten, u. a. verteuern sie die Wohnkosten deutlich. Andererseits erzeugen sie einen starken Innovationsdruck bei der Entwicklung alternativer, erneuerbarer Energieformen und beim Energiesparen. Der Einfluss des Produktionsfaktors Energie wird in der Zukunft weiter zunehmen.

REGIONALE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Stadt Kassel hat in den vergangenen Jahren eine spürbar positive Entwicklung genommen. Das Gewerbesteueraufkommen ist in 2010 deutlich gestiegen und liegt bei 163 Mio € (2009: 123 Mio €). Nach dem Bericht der Bundesagentur für Arbeit ist die Zahl der Arbeitslosen im Agenturbezirk Kassel im Vorjahresvergleich zum zwölften Mal in Folge gesunken und erreichte damit den niedrigsten Stand seit knapp 18 Jahren. Ende September 2010 hatten 20.406 Menschen in Nordhessen keine Arbeitsstelle. Entgegen ursprünglicher Prognosen ist die Einwohnerzahl in Kassel leicht gestiegen und liegt bei über 194.000 Personen. Die Ursache dieser positiven Tendenzen kann vor allem in der sehr guten Entwicklung gewerblich tätiger Unternehmen im Großraum Kassel und in der Expansion der Universität gesehen werden.

Mit weiterer Entfernung vom Oberzentrum wird die Situation der ländlichen Gemeinden zunehmend schwieriger. Die Finanzierung von Infrastruktureinrichtungen gelingt dort angesichts drastisch abnehmender kommunaler Einkünfte immer weniger. Dienstleister ziehen sich aus der Fläche zurück. Diese Entwicklung zwingt die Menschen letztlich ihren Standort aufzugeben und in die Stadt zu ziehen. Hiervon sind insbesondere ältere Menschen betroffen.

LAGEBERICHT

DIE WOHNUNGSMÄRKTE IN DEUTSCHLAND

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Ballungsgebieten höher als im ländlichen Raum, sie ist in Süddeutschland höher als in Norddeutschland und in den westlichen Bundesländern höher als in den östlichen Bundesländern. Sie folgt im Wesentlichen der allgemeinen wirtschaftlichen Situation. Während dort, wo die gesamtwirtschaftliche Leistung unterproportional schwach ist, über den Abriss von Gebäuden ein Ausgleich von Angebot und Nachfrage erzeugt werden soll, fehlt es in den Ballungsgebieten an geeigneten Flächen für die Ausweitung des Angebotes. Entsprechend dieser unterschiedlichen Ausgangssituationen ist die Preisdifferenzierung innerhalb Deutschlands. Ein Ende dieser Entwicklung ist nicht abzusehen. Die Schaffung von Heimarbeitsplätzen durch die zunehmenden elektronischen Vernetzungs- und Kommunikationsmöglichkeiten konnte hierbei noch nicht den prognostizierten Einfluss auf die Differenzierung der Wohnungsmärkte ausüben.
Der Wohnungsmarkt in Deutschland wird darüber hinaus stark von einem ordnungspolitischen Handeln beeinflusst. Von Energieeinsparverordnung über Trinkwasserverordnung, Eigenkontrollverordnung, hessischer Bauordnung werden stets weitere technische Anforderungen an die Gebäudeausrüstung gestellt. Diese haben starke Auswirkungen auf die Ertragssituation der Gebäudeeigentümer. Die mieterfreundliche Gesetzgebung und die Rechtsprechung im Mietenbereich führen darüber hinaus bereits seit Jahren zu weiteren Belastungen von Wohnungseigentümern.

DER WOHNUNGSMARKT IN NORDHESSEN

Kassel hat aufgrund der spürbaren konjunkturellen Verbesserung deutlich an Attraktivität gewonnen. Diese Entwicklung zeigt sich u.a. an der Leerstandsentwicklung in Kassel. Der Anteil leerstehender Wohnungen hat laut Wohnungsmarktbericht der Stadt Kassel „einen Tiefstand“ erreicht. Im öffentlich geförderten Wohnraum gibt es nur noch sehr geringe Leerstände, für den frei finanzierten Wohnraum liegen keine gesicherten Statistiken vor. Jedoch ist auch hier von einem Rückgang des Leerstandes auszugehen, das zeigen die Leerstandsraten der großen Kasseler Wohnungsgesellschaften deutlich.
Das Mietniveau hat sich aus der Talsohle der vergangenen Jahre herausbewegt. Insbesondere in mittleren bis guten Lagen sind die Mieten gestiegen. Die westlichen Stadtteile Kassels profitieren mit einem positiven Zuwanderungssaldo am meisten von der Belebung des Wohnungsmarktes. Dennoch bleibt Kassel als Wohnstandort aufgrund eines gegenüber den Ballungsräumen deutlich geringeren Mietpreisniveaus weiterhin attraktiv.
Auch im Markt für Eigenheime und bei Anlageobjekten ist eine Verknappung des Angebotes festzustellen. Durch die Finanzkrise suchen immer mehr Menschen nach Anlagemöglichkeiten in realen Werten. Bei Objekten in guten Lagen hat dies bereits zu erkennbaren Preissteigerungen geführt.
Gegenläufig zu der Entwicklung in Kassel stellt sich die Situation in den ländlich geprägten Gebieten dar. Hier gibt es – von wenigen Ausnahmen abgesehen – seit Jahren eine rückläufige Nachfrage nach Wohnraum. Dies macht sich insbesondere in den Kaufpreisen für Wohnimmobilien und noch stärker für Gewerbeimmobilien bemerkbar. In abseits gelegenen Gebieten ist teilweise bereits eine Unverkäuflichkeit von Häusern gegeben. Ein Ende dieses Trends ist nicht zu erwarten.

UNTERNEHMENSSITUATION

ALLGEMEINE SITUATION

Die positive Geschäftsentwicklung der vorangegangenen Jahre konnte auch im Jahr 2010 fortgesetzt werden. Geschäftsvorfälle mit außerordentlichem Charakter waren nicht zu verzeichnen. Das Bauvorhaben in der Samuel-Beckett-Anlage 12 wurde fertiggestellt und teilweise zum 01.12.2010 bezogen. Die über die Tochtergesellschaft Egenotec 1889 durchgeführte Bauträgermaßnahme in der Parkstraße 57 wurde ebenfalls abgeschlossen. Hier fand der Bezug ab 01.11.2010 statt.
Der Gebäudebestand der 1889 zum 31.12.2010 umfasste 670 Häuser mit 4.480 Wohnungen, davon 3.745 frei finanziert. 465 Wohnungen befinden sich in Bad Wildungen und 42 in Waldeck. Weiterhin wurden 51 Wohnungen in der Form des Dauerwohnrechts nach WEG, 20 gewerbliche Einheiten, 373 Garagen, 257 Stellplätze, 12 Carports und 11 Motorradboxen bewirtschaftet. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche betrug 331.195 m², davon 4.685 m² für Dauerwohnrechte.

WIRTSCHAFTLICHE SITUATION

Die Vereinigten Wohnstätten 1889 eG haben die positive wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre auch im Jahr 2010 fortgesetzt. Mit einem Jahresüberschuss von 1.313 T€ konnte das Ergebnisniveau des Vorjahres (1.380 T€) wieder erreicht werden. Rechnet man die gezahlten Zinsen für das Fremdkapital in Höhe von 1.488 T€ dem Jahresüberschuss hinzu, ergibt sich bezogen auf das Gesamtkapital in Höhe von 101.749 T€ eine Gesamtkapitalrentabilität von 2,8 % (Vorjahr 3,0 %). Die Eigenkapitalrentabilität beträgt 2,7 % (Vorjahr 3,0 %). Diese Werte liegen im branchenüblichen Durchschnitt.
Die Kapitalstruktur konnte abermals verbessert werden: Während die Verbindlichkeiten um 1.382 T€ auf 52.051 T€ abnahmen, stieg das Eigenkapital von 46.650 T€ auf 48.846 T€. Die Eigenkapitalquote stieg auf 48,0 % (Vorjahr: 46,3 %). Bei dieser Quote ist zu berücksichtigen, dass bei ihrer Ermittlung die Buchwerte des Wohnungsbestandes zugrunde gelegt werden. Die Buchwerte liegen etwa bei 290 €/m² Wohnfläche. Läge man der Ermittlung der Eigenkapitalquote Verkehrswerte zugrunde, würde diese deutlich höher ausfallen. Die konsequente Entschuldung des Unternehmens ist wesentlicher Bestandteil der Unternehmenspolitik der letzten Jahre gewesen. Sie verleiht der Genossenschaft eine weitgehende finanzielle Unabhängigkeit und ein hohes Maß an unternehmerischer Freiheit, die wesentliche Voraussetzung für das Engagement in unterschiedlichen Bereichen ist. An dieser Politik soll auch in den kommenden Jahren festgehalten werden.
Am Jahresende 2010 wurden öffentliche Mittel in Höhe von 2,3 Mio €, deren Verzinsung mittlerweile über dem Kapitalmarktniveau lag, durch ein freies Darlehen abgelöst. Mit dieser Maßnahme wurden die Restlaufzeiten der öffentlichen Bindungen verkürzt.

VERMIETUNG

Die Fluktuation im Bestand der 1889 bewegt sich nach wie vor auf einem sehr niedrigen Niveau. In 2010 gab es 376 Mieterwechsel, davon zogen 60 Fälle innerhalb des Bestandes der 1889 um (2009: 391 davon 70 innerhalb des Bestandes). Die Fluktuationsquote beträgt 8,4 %. und 7,1 % ohne die internen Wechsel (2009: 8,7 % bzw. 7,2%). Selbst wenn in vielen Fällen äußere Lebensumstände entscheidend für einen Wohnungswechsel sind, kann die Fluktuation doch in gewisser Weise als Maßstab für die Zufriedenheit von Menschen mit ihrer Wohnsituation betrachtet werden. Danach scheint sich über diese niedrige Quote eine Zufriedenheit der bei uns wohnenden Mitglieder auszudrücken.
Berufliche Gründe bzw. Ortswechsel sind mit über 24 % der wichtigste Umzugsgrund bei unseren Mitgliedern. Betrachtet man die Kündigungsgründe Gesundheit / Alter (12,7 %) und Tod (10,3 %) gemeinsam, so ist dieser Bereich der zweithäufigste Grund, warum Menschen ihre Wohnung verlassen, gefolgt von familiären Gründen mit ca. 15 %. Die Kündigungsquote ist am höchsten im Stadtteil Fasanenhof mit 14,4 %, die geringste Fluktuation gibt es im Stadtteil Bettenhausen mit 4,7 %.
Die Anzahl der fristlosen Kündigungen wegen Zahlungsverzugs betrug in 2010 32 Fälle. Die Zahl der verhaltensbedingten Kündigungen belief sich auf 3 Fälle. Herausgabeklagen wurden in 8 Fällen vorgenommen. Diese Kennziffern liegen deutlich unter dem Branchendurchschnitt. Hierin genauso wie in den geringen Mietrückständen unserer Mitglieder zeigt sich, dass eine hohe Verantwortungsbereitschaft und Verlässlichkeit seitens unserer Mitglieder gegenüber der Genossenschaft besteht. Dies ist aus unserer Sicht ein typisches Merkmal der Rechtsform Genossenschaft und eine ihrer Stärken.
Das Vermietungsgeschäft ist wie bisher von einem deutlichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Die unbefriedigende Situation langer Bewerberlisten und gleichzeitig zahlreicher neuer Anfragen wird sich nicht kurzfristig lösen lassen. Vielmehr müssen im Interesse einer ausgewogenen Belegungsstruktur auch die Kriterien für die Vergabe von Wohnungen angepasst werden. Ziel sollten Vergaberichtlinien sein, die sowohl die berechtigten Interessen einer langjährigen Mitgliedschaft berücksichtigen aber auch Hausgemeinschaften erzeugen, die im Hinblick auf unterschiedliche Kriterien wie Alter, Familiensituation usw. zueinander passen.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Während die Aufwendungen für Instandhaltung in 2010 mit 4.523 T€ gegenüber dem Vorjahr (4.401 T€) deutlich zunahmen, konnten bei der Modernisierung die geplanten Maßnahmen nicht vollständig umgesetzt werden. Dies hatte zum Teil genehmigungsrechtliche Gründe. Im Falle des Bauvorhabens Ihringshäuser Str. 98 – 104, Jussowstr. 1 waren es denkmalschutzrechtliche Gründe, beim Umbau des Bardelebenplatzes waren es insbesondere Fällungsgenehmigungen, die zu Verzögerungen führten. Beide Projekte werden in 2011 nunmehr realisiert. Der letzte Bauabschnitt der Nahwärmeversorgung Kirchditmold verzögerte sich wegen Abstimmungsproblemen mit dem dortigen Vertragspartner. Insgesamt betrug der Modernisierungsaufwand in 2010 1,2 Mio € (2009: 2,6 Mio €).

PERSONAL

Die Bindung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an die 1889 wirkt langfristig. Die Rahmenbedingungen für die Menschen, die bei der 1889 arbeiten, sorgen dafür, dass es nur wenige Austritte von Mitarbeitern gibt. Wir wollen, dass die Menschen, die für uns arbeiten, gute Bedingungen vorfinden und sich mit ihrem Arbeitsplatz in einem hohen Maße identifizieren. Weiterbildung und Weiterentwicklung der Qualifikationen unserer Mitarbeiter haben dabei einen hohen Stellenwert. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für die Zukunftsfähigkeit der 1889. Zum 1. Juli 2010 wurden die Arbeitsverträge der Mitarbeiter von einer an den BAT angelehnten Fassung auf die Tarifverträge für die Beschäftigten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft übergeleitet. In einem zwischen den Tarifvertragsparteien abgeschlossenen Überleitungstarifvertrag wurden die Bedingungen für den Übergang festgelegt. Der wohnungswirtschaftliche Tarifvertrag ist als Vertragsgrundlage aufgrund seiner fachlichen Ausrichtung für ein Wohnungsbauunternehmen sehr gut geeignet.

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Seit Jahren verzeichnet die 1889 eine stetige Zunahme von Mitgliedern. Einerseits ist der Wunsch nach einer Wohnung der Genossenschaft andererseits die attraktive Dividende auf Geschäftsanteile, die zu einem deutlichen Mittelzufluss im vergangenen Jahr geführt haben. Am 31.12.2010 betrug die Zahl der Mitglieder 7.250 (2009: 7.237) mit 19.129 Anteilen (2009: 17.098).

RISIKOBERICHT

Die 1889 hat ein Risikomanagementsystem eingerichtet. Danach werden die bestehenden Risiken – gewichtet nach Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadensausmaß – kontinuierlich in unterschiedlich kurzen Intervallen beobachtet. Ein umfassender Versicherungsschutz für alle wesentlichen Risiken wurde eingerichtet. Der Versicherungsschutz wurde von einem unabhängigen Sachverständigen für Versicherungsangelegenheiten geprüft. Für wichtige Risikoindikatoren wie Entwicklung der Leerstände, der Mietrückstände, der Liquidität, der Zinsänderungen sowie die Kosten- und Budgetkontrolle ist ein entsprechendes Monitoring eingerichtet.
Die 1889 finanziert sich zum überwiegenden Teil langfristig. Sie war jederzeit in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Die Beschaffung von Fremdkapital war bislang aufgrund des guten Ratings der Genossenschaft auch in angespannten Situationen an den Finanzmärkten problemlos möglich. Der kontinuierliche und vertrauensvolle Dialog mit den Finanzpartnern ist ein wichtiger Baustein auch für die künftige Sicherung der Unternehmensfinanzierung.
Für die Genossenschaft sind für die kommenden Jahre keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage nachhaltig negativ beeinflussen könnten.

TÄTIGKEIT DER ORGANE

Die Organe der Genossenschaft haben alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und soweit erforderlich hierzu Beschlüsse gefasst.

WEITERENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

Die Ausgangssituation der 1889 wird sich in den Geschäftsjahren 2011 und 2012 nicht grundlegend verändern. Das Zusammenspiel von Wohnungslagen, Preis-Leistungsverhältnis, Servicequalität, Gebäudeausstattung und sozialem Engagement hat sich bestens bewährt und wird erst recht in einem wieder anziehenden Wohnungsmarkt für eine starke Wettbewerbsposition sorgen. Eher trübt hier die Sorge, dass bei weitem nicht alle Anfragen nach Wohnraum unter dem Dach der 1889 befriedigt werden können.

Für das laufende Geschäftsjahr 2011 wurde bei der Planung ein deutlicher Schwerpunkt im Bereich der Produktoptimierung mit Steigerungen der Ausgaben für Instandhaltung (5,0 Mio €) und Modernisierung (3,9 Mio €) gesetzt. Die kontinuierliche Produktverbesserung hat einen hohen Stellenwert in der Unternehmenspolitik, um langfristig die Wettbewerbsposition weiter ausbauen zu können. Der Wirtschaftsplan für 2011 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von ca. 1,0 Mio €.

Im Jahr 2011 soll neben den bereits genannten Projekten in der Ihringshäuser Str. 98 – 104, Jussowstr. 1, Bardelebenplatz und Nahwärmeversorgung Kirchditmold ein weiterer Bauabschnitt in der Ihringshäuser Str. 66 – 72 modernisiert werden. Weiterhin ist eine umfassende Wärmedämmmaßnahme in den Knaustwiesen 8 – 20 vorgesehen. Mit der Bantzerstraße 9 beginnt ein Bauabschnitt im Stadtteil Wehlheiden, der in den kommenden Jahren ebenfalls fortgesetzt werden wird.

Für die Jahre 2011 und 2012 sind keine Investitionen für Neubauten geplant. Gleichwohl gibt es immer wieder Anfragen von interessierten Wohngruppen, die gerne mit der 1889 Projekte verwirklichen möchten. Darüber hinaus bestehen Investitionschancen auf unbebauten Grundstücken. Sofern sich hier Gelegenheiten bieten, bei denen eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit für die 1889 erzielbar ist und die den Zielen der Genossenschaft entsprechen, wird sich die 1889 auch künftig engagieren. Dies gilt insbesondere für Projekte mit einem hohen Innovationscharakter aus den Bereichen Gemeinschaftliches Wohnen, Barrierefreiheit und Energieeinsparung.

Für die Weiterentwicklung der 1889 ist die Zufriedenheit der Mitglieder und Mieter mit ihrer Genossenschaft ein entscheidender Parameter. Um uns hierbei nicht nur auf die uns mehr weniger zufällig erreichenden Meinungen zu verlassen, sondern um ein möglichst objektives Stimmungsbild zu erhalten, wird in 2011 eine Mitgliederbefragung durch ein unabhängiges Institut durchgeführt werden. Aus der Auswertung erwarten wir wichtige Hinweise für die künftige Arbeit.

DANK UND ANERKENNUNG

Ohne Menschen, die hochmotiviert ihre Aufgaben absolvieren und sich engagiert für die Ziele des Unternehmens einsetzen, wäre der dauerhafte Erfolg der 1889 sicher nicht denkbar. Der Vorstand dankt deshalb den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement ganz herzlich. Der Dank gilt auch den Mitgliedern des Aufsichtsrats und den Vertreterinnen und Vertretern für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit zum Wohle der Genossenschaft. Das von gegenseitiger Achtung und Wertschätzung geprägte Zusammenwirken aller Organe ist ein wesentlicher Bestandteil für den Erfolg unserer Genossenschaft.

MITGLIEDER DER VERTRETERVER-SAMMLUNG 15 HAND IN HAND E.V. 17

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Wahlbezirk 1

1. Marcus Leitschuh
2. Hannelore Sinning
3. Willi Weber
4. Wilfried Leitschuh
5. Heike Diegler-Heinig
6. Volker Schwarz
7. Sandra Wanisch
8. Rüdiger Claus
9. Heike Hillmann
10. Harald Eberhardt
11. Maria Gnuschke

Wahlbezirk 2

1. Heinrich David
2. Karl-Heinz Schwenck
3. Hermann Hildebrandt
4. Sabine Ehlert-Anthofer
5. Lieselotte Hochapfel
6. Werner Port
7. Dr. Hermann-Otto Leng

Wahlbezirk 3

1. Heinz Ackermann
2. Jürgen Döring
3. Rolf Koch
4. Joachim Boés
5. Rainer Belz
6. Peter Karasek
7. Horst Allmeroth
8. Ferdinand Blumenstein

Wahlbezirk 4

1. Heinz Wenderoth
2. Karl Fischer
3. Karin Pedina
4. Dr. Thomas Wiegand
5. Maria Furth
6. Simone Ahlbrecht
7. Hannelore Kuhn
8. Klaus-Dieter Müller
9. Angelika Böttcher

Wahlbezirk 5

1. Karl Andres
2. Günter Wolf
3. Heike Klocke
4. Karl-Heinz König
5. Edwin Freudl
6. Thea Schmidtmann
7. Gertrud Dörbaum
8. Ingeborg Splettstößer
9. Bernhard Bialecki
10. Jesus Nicolas Sola Requena

Wahlbezirk 6

1. Petra Döll
2. Horst Lenzing
3. Otmar Möller
4. Manfred Nachbar
5. Manfred Behne
6. Rosemarie Rudolph
7. Erika Rogowski
8. Horst Drößler
9. Wolfgang Goerke
10. Barbara Hinterthür

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

Wahlbezirk 7

1. Ingeborg Gonnermann
2. Roswitha Schweitzer
3. Daniela Mücke
4. Gabriele Schaub
5. Wibke Kappel

Wahlbezirk 8

1. Ulrike Siebert
2. Horst Metz
3. Prof. Walter Sons
4. Jürgen Sauer
5. Evelyn Endres
6. Edda Karl
7. Thomas Krug
8. Michael Rudek
9. Klaus Jungermann

Wahlbezirk 9

1. Wilfried Grese
2. Gudrun Seidl
3. Georg Polley
4. Ingrid Maus
5. Bodo Staub
6. Luise Schüßler
7. Helmut Goldmann
8. Otto Hollmann
9. Renate Martin

Wahlbezirk 10

1. Dieter Faust

Wahlbezirk 11

1. Edeltraud Degen
2. Prof. Dr. Ing. Dieter Haberland
3. Wolfgang Belz
4. Wolfgang Kunsch
5. Katharina Wernicke
6. Helga Butzbach
7. Gitta Faulhammer
8. Nadine Spangenberg-Paul
9. Elfriede Becker
10. Gabriele Hoffarth
11. Katrin Windus
12. Werner Stöhr
13. Werner Baumbach
14. Tanja Luft
15. Andrea Hübenthal
16. Heidemarie Nehm
17. Boris Boxan
18. Hannelore Haeßler
19. Christina Leitschuh
20. Ingeborg Meyer
21. Claudia Sporr
22. Rainer Bohnen
23. Gerhard Warlies
24. Lieselotte Koch
25. Lothar Fahrenbach
26. Helga Boemans
27. Leopold Boxan
28. Joyce Heinemann
29. Ronald Leick
30. Horst Müller
31. Horst Hesemeier
32. Klaus Metz
33. Ernst August Schaub
34. Klaus Dummer
35. Klaus-Jürgen Bischoff
36. Walter Daum
37. Hans-Jochen Grisel
38. Lothar Jacob
39. Horst Setzchen
40. Helmut Bernert
41. Peter Walder
42. Helmut Klages
43. Jessica Bauche
44. Harald Blumenstiel
45. Monika Gelderblom

HAND IN HAND E.V.

VEREINSENTWICKLUNG

Das Jahr 2010 war für die Vereinsarbeit von Hand in Hand e.V. ein erfreulich erfolgreiches Jahr. Die Nachbarschaftstreffs in den Stadtteilen Fasanenhof, Kirchditmold, Unterneustadt und Vorderer Westen konnten ihre Arbeit intensivieren und erweisen sich als gut besuchte Zentren der Begegnung, der Kommunikation und der sozialen Vernetzung als Keimzellen für nachbarschaftliche Hilfe und ehrenamtliches Engagement.
Die engagierte Arbeit der hauptamtlich Beschäftigten und der aktiven Mitglieder von Hand in Hand e.V. hat dazu beigetragen, das Konzept „Lebenslaufwohnen im Quartier“ weiterzuentwickeln und die nachbarschaftliche Vernetzung in den Quartieren zu aktivieren. Mit 104 neuen Mitgliedern zählt der Verein am Ende des Jahres 757 Mitglieder. Die häufigsten Gründe für die Beendigung einer Mitgliedschaft sind Umzug, Tod oder finanzielle Gründe.

OFFENE FREIZEIT- UND BILDUNGSANGEBOTE FÜR ALLE GENERATIONEN UND KULTUREN

Das große persönliche Engagement der aktiven Vereinsmitglieder hat die Angebotspalette in den Treffs verdichtet. Mittlerweile gibt es für alle Altersgruppen Angebote in den Nachbarschaftstreffs. In 2010 stieg die Anzahl der Angebote in den Nachbarschaftstreffs auf 1950. Sie schlüsseln sich nach Alter der Zielgruppen wie folgt auf: 306 Angebote für Kinder, 455 Angebote für Ältere, 1.189 Angebote für Menschen jeden Alters.
Mit der steigenden Anzahl der Angebote für Kinder lernen Kinder und mit ihnen zusammen ihre Eltern die Nachbarschaftstreffs und die Vereinsidee von Hand in Hand e.V. zunehmend kennen und schätzen. Die Angebotspalette für Kinder und Jugendliche reicht von Ferienspielen über Flötenspielen, Spiel- und Bastelgruppen bis zu Tanzgruppen. Die Tendenz ist steigend.

EIN BEISPIEL FÜR GELUNGENE INTEGRATION DER KULTUREN

Für ein näheres Kennenlernen, das die Voraussetzung ist für nachbarschaftliche Beziehungen und Integration, sind gemeinsame Aktivitäten sehr wirkungsvoll. Unter dem Motto „Süße Integration im Wohnquartier“ startete Hand in Hand in Kirchditmold eine Initiative für eine gute Nachbarschaft unter Mietern verschiedener Nationalitäten. Das Projekt brachte Nachbarn zu einem gemeinsamen Erlebnis am Herd und Backofen zusammen, denn die Leidenschaft für Süßspeisen gilt international. Die Idee geht auf den Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW) zurück, dem auch die 1889 angehört. Gemeinsam mit Stadträtin Brigitte Bergholter, die im Namen der Stadt Kassel für das herausragende Engagement des Nachbarschaftshilfevereins der 1889 dankte, gab Dr. Rudolf Ridinger, Direktor des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, vor Vertretern der Presse in Kirchditmold den bundesweiten Startschuss für das Projekt.
Im Rahmen des Verbandstages des VdW südwest hatten die TeilnehmerInnen der ersten „Süßen Begegnung“ anschließend die Gelegenheit, ihre ganz persönlichen Erfahrungen zur Integration in Deutschland gegenüber Maria Böhmer, Integrationsbeauftragte der Bundesregierung und Ministerin im Bundeskanzleramt, vorzutragen. Unter dem Titel „Es geht auch anders – Internationale Variationen aus Hefeteig“ wird die Aktion im Jahr 2011 fortgesetzt werden.

FREIWILLIGES ENGAGEMENT

Die Zahl von mittlerweile 110 ehrenamtlich Aktiven spricht für das Konzept des Vereins: Mit Unterstützung der Sozialpädagoginnen finden die ehrenamtlich Aktiven ein Betätigungsfeld, das ihren persönlichen Interessen und Potenzialen entspricht. Sie prägen die Angebotsvielfalt und fungieren als Multiplikatoren. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zum Aufbau und Erhalt nachbarschaftlicher Netzwerke. Gemeinsam mit den Sozialpädagoginnen tragen sie dazu bei, die Bewohnerinnen zu aktivieren und ihnen die Teilhabe am öffentlichen Leben zu erleichtern. In den monatlich stattfindenden, von den Sozialpädagoginnen moderierten Treffen finden die notwendigen Planungs- und Abstimmungsprozesse und regelmäßiger Erfahrungsaustausch statt. Diese werden bei Bedarf ergänzt durch Einzel- und Kleingruppengesprächen, die informierenden und auch beratenden Charakter haben und in Konfliktsituationen zu lösungsorientierten Klärungen beitragen.
Über die fachliche Begleitung der Sozialarbeiterin hinaus bietet der Verein den ehrenamtlichen Aktiven bei Bedarf fachlichen Austausch in Form von Gruppenberatung an, die ehrenamtlich von einer Fachkraft für Supervision angeboten wird. Zudem werden einmal im Monat im Rahmen des „Info - Cafés“ Fachvorträge – nicht nur zu seniorenrelevanten Themen veranstaltet. Ein großer Erfolg war die Jahrestagung für die ehrenamtlich Aktiven unter dem Motto „Generationen und Kulturen – offen für neue Ideen“. Hier zeigte sich sehr großes Interesse am inhaltlichen Austausch als auch die Bereitschaft, gemeinsam inhaltlich an aktuellen Themen zu arbeiten und das Konzept von Hand in Hand e.V. weiter zu entwickeln und umzusetzen.

PROFESSIONELLE BERATUNGSLEISTUNGEN

Neben der Vernetzung und der Koordination der Nachbarschaftshilfe bietet der Verein über seine hauptamtlich beschäftigten Fachkräfte in den Nachbarschaftstreffs und als zugehende Beratung im häuslichen Umfeld Senioren- und Wohnungsberatung, sowie allgemeine Sozialberatung an. Der Verein hat sich im bestehenden Netz der sozialen Beratungsdienste in Kassel etabliert und vermittelt regelmäßig Ratsuchende zu den verschiedensten Beratungsstellen und Selbsthilfegruppen. Themen der Beratung waren in 2010: Wohnberatung, Pflegebedürftigkeit, Demenz, Betreuungsrecht und Vorsorgevollmachten, aber auch Altersdepression, Einsamkeit oder Überlastung pflegender Angehöriger, aber auch Trauer- und Konfliktbewältigung.
Das Beratungsangebot wird in den Quartieren unterschiedlich häufig und intensiv in Anspruch genommen. Insgesamt wurden 327 Beratungen in den Treffs, 83 Beratungen als Hausbesuche – davon 25 Wohnberatungen- sowie 1170 Informationsgespräche in den Treffs durchgeführt. Wenn noch die 3.368 telefonischen Anfragen berücksichtigt werden sowie die zahlreichen Informationen, die bei diversen öffentlichen Veranstaltungen weitergegeben werden und nicht in der Statistik erscheinen, dann wird deutlich, welche zunehmende Bedeutung und welches Wachstum der Verein hat.

MOBILER SOZIALER HILFSDIENST

Die meisten älteren Menschen möchten so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung leben, ihre Selbständigkeit bis ins hohe Alter erhalten und den Umzug ins Pflegeheim vermeiden oder so lange wie möglich hinaus zögern. Wachsen jedoch die körperlichen Beschwerden und Einschränkungen, fällt es ihnen immer schwerer, ihre gewohnte Lebens- und Haushaltsführung ohne fremde Hilfe zu bewerkstelligen. Neben der Vermittlung von nachbarschaftlichen Hilfen kommt der Verein diesem steigenden Bedarf an sozialen Dienst-

leistungen mit einer breiten Palette an mobilen sozialen Alltagshilfen nach. Die stark an den individuellen Bedürfnissen der Kunden orientierten Leistungen – nicht nur für SeniorenInnen, sondern auch für Behinderte und Kranke - reichen von Hilfen im Haushalt, über Fahrdienste und Einkaufshilfen im Raum Kassel bis hin zu Spaziergängen im Park oder Vorlesestunden zu Hause. Zudem kann bei der Gartenpflege geholfen oder das Ausmisten von Dachboden und Keller übernommen werden, um nur einige Beispiele zu nennen. Die große Nachfrage der Kunden hat auch im Jahr 2010 unvermindert angehalten: Im Rahmen der Alltagshilfen wurden 1.415 Einsätze durch die beiden Kräfte im Freiwilligen Sozialen Jahr und 4 geringfügig Beschäftigte erbracht.

KOOPERATION UND VERNETZUNG

Die konstruktive Kooperation mit den Akteuren in der Kommune und in den verschiedenen Stadtquartieren wurde auch 2010 im Interesse der unterschiedlichen Zielgruppen (Kinder, Jugend, Familien, Alleinerziehende und Senioren) konsequent fortgesetzt. Neu entstanden ist im Jahr 2010 die Kooperation mit dem Verein „Essbare Stadt e.V., der einmal wöchentlich über ehrenamtliche HelferInnen Gemüse, Obst und Kräuter zum Nachbarschaftstreff Kirchditmold bringt, wo es von Eltern und Alleinerziehenden, die über wenig Einkommen verfügen, kostenfrei entgegen genommen wird. Aufgrund der hohen Nachfrage wird das Angebot im Jahr 2011 fortgeführt und die Anbauflächen erweitert werden. Ebenfalls neu ist die Kooperation im Stadtteil Vorderer Westen zum Thema „Prävention zur Vermeidung gesundheitlicher Schäden durch Hitze bei älteren Menschen“ in der Hand in Hand e.V. zusammen mit dem Gesundheitsamt in der Region, dem Ortsbeirat, Kassel West e.V. und anderen Stadtteilakteuren in 2010 eine Stadtteilkonferenz zum Thema und ein Hitzetelefon mit den Diakonissinnen im Diakonissenhaus organisiert hat. Der Nachbarschaftstreff Fasanenhof arbeitet eng verzahnt mit der Fasanenhofschule zum Thema „nachbarschaftliche Unterstützung“ zusammen.
Der Blumenmarkt, den Hand in Hand e.V. zum zweiten Mal zusammen mit der Gärtnerei Uffelmann, dem Verein B 12, dem Deutschen Roten Kreuz, Stattauto Carsharing und weiteren Akteuren aus dem Stadtteil wie dem Kirchditmolder Schmanddibben organisierte, ist ein Beispiel hervorragend gelungener Vernetzung im Stadtteil.

AUSBLICK

Ergänzend zu den wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen der Genossenschaft (Modernisierungen, Wohnumfeldgestaltung), die sich positiv auf das Image der Vereinigte Wohnstätten 1889 eG auswirken, hat der Nachbarschaftshilfeverein strukturelle Rahmenbedingungen entwickelt, die einen direkten Kontakt zu den BewohnerInnen herstellen und sie zu einer Teilhabe am gesellschaftlichen Leben aktivieren. Der Nachbarschaftstreff ist ein Ort der Kommunikation, des Austausches und der Selbsthilfe. Das entstandene soziale Netzwerk zieht weitere Interessierte an, die nicht nur im Quartier leben, sondern auch Mitwirken und Mitgestalten wollen. Neben dem Interesse am geselligen Beisammensein und dem Wunsch, Bekannte und Freunde im Verein zu finden, wächst zunehmend die Bereitschaft, sich für die Nachbarschaft einzusetzen und auf soziale Erfordernisse in Eigeninitiative zu reagieren. Diese nachbarschaftlichen Beziehungen nachhaltig zu stärken und dabei die Zusammenarbeit mit den jeweiligen Stadtteilakteuren und den aktiven BewohnerInnen weiter zu intensivieren, darin werden im Jahr 2011 die Kernaufgaben des Vereins liegen.
Geplant sind zudem eine verstärkte Zusammenarbeit mit den VertreterInnen der Genossenschaft, sowie zusätzliche Angebote im Bereich Interkulturelle Integration.

JAHRES-ABSCHLUSS

BILANZ, GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG 22

BILANZ ZUM 31. 12. 2010 22
GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 24

ANHANG 25

A. ALLGEMEINE ANGABEN 25
B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN 25
C. ANGABEN ZUR BILANZ 28
D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 29
E. SONSTIGE ANGABEN 30

BERICHT DES AUFSICHTS-RATS 31

BILANZ ZUM 31.12.2010

Aktiva			31.12.2010	Vorjahr
		€	€	€
A.	Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		62.468,14	46.892,16
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.766.534,17		91.607.362,25
2.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	755.606,82		851.350,30
3.	Grundstücke ohne Bauten	10.236,91		10.236,91
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	189.815,22		168.033,22
5.	Anlagen im Bau	0,00		1.137.784,81
			92.722.193,12	
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	700.000,00		700.000,00
2.	Sonstige Ausleihungen	997.759,82		1.198.061,49
3.	Andere Finanzanlagen	2.662,00	1.700.421,82	2.662,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	3.804.052,32		3.426.302,90
2.	Andere Vorräte	61.048,97	3.865.101,29	79.172,51
II.	Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	105.058,25		92.468,18
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	268.318,49	373.376,74	220.627,48
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand, und Guthaben bei Kreditinstituten	2.976.141,12	2.976.141,12	1.163.886,03
C.	Rechnungsabgrenzungsposten			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		49.818,52	54.129,39
Bilanzsumme			101.749.520,75	100.758.969,63

Passiva			31.12.2010	Vorjahr
		€	€	€
A.	Eigenkapital			
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	521.688,30		400.216,45
2.	der verbleibenden Mitglieder	11.786.947,55		10.526.906,83
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	39.060,00	12.347.695,85	46.500,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr: 9.569,95)	16.070,68		
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	6.990.000,00		6.850.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 140.000,00)	140.000,00		
2.	Bauerneuerungsrücklage	11.282.451,03		10.985.033,92
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 298.582,95)	297.417,11		
3.	Andere Ergebnisrücklagen	17.700.000,00	35.972.451,03	17.350.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 450.000,00)	350.000,00		
III.	Bilanzgewinn		525.849,30	491.586,92
	Eigenkapital		48.845.996,18	46.650.244,12
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen	62.026,00		72.543,00
2.	Sonstige Rückstellungen	763.200,00	825.226,00	573.600,00
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	40.357.257,95		41.893.091,76
2.	Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	6.359.578,76		6.318.541,32
3.	Erhaltene Anzahlungen	3.715.654,90		3.518.914,89
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	104.103,16		106.778,80
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.001.146,44		1.149.276,51
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	513.387,80	52.051.129,01	447.039,15
	davon aus Steuern (Vorjahr: 0,00)	0,00		
D.	Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		27.169,56	28.940,08
Bilanzsumme			101.749.520,75	100.758.969,63

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2010 BIS 31.12.2010

			31.12.2010	Vorjahr
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse			
a.	aus der Hausbewirtschaftung	18.002.234,06		17.619.893,54
b.	aus Dauerwohnrecht	11.606,74		10.194,73
c.	aus anderen Lieferungen und Leistungen	23.233,14	18.037.073,94	10.489,52
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf best. Grundst. mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		377.749,42	71.024,19
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		91.707,29	104.962,63
4.	Sonstige betriebliche Erträge		118.228,67	527.977,12
			18.624.759,32	18.344.541,73
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.991.670,35	7.505.780,10
b.	Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden		0,00	6.006,74
			10.633.088,97	10.832.754,89
6.	Personalaufwand			
a.	Löhne und Gehälter	2.182.326,32		2.143.636,07
b.	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für	592.848,35	2.775.174,67	686.025,89
	Altersversorgung 178.575,55 (Vorjahr: 274.159,73)			
7.	Abschreibungen			
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.635.375,60	3.620.529,71
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		980.406,01	986.503,58
			3.242.132,69	3.396.059,64
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		55.385,65	68.298,39
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		33.230,04	50.005,97
			3.330.748,38	3.514.364,00
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 3.599,61		1.488.031,03	1.607.982,17
12.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.842.717,35	1.906.381,83
13.	Außerordentliche Aufwendungen		7.397,00	0,00
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7,07	7,05
15.	Sonstige Steuern		522.046,87	526.204,91
16.	Jahresüberschuss		1.313.266,41	1.380.169,87
17.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		787.417,11	888.582,95
18.	Bilanzgewinn		525.849,30	491.586,92

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. ~ Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Vorjahreszahlen wurden zulässigerweise nicht an die neuen Vorschriften des BilMoG angepasst.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestanden Bilanzierungswahlrechte: **1** Geldbeschaffungskosten **2** Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden. Von einer Bilanzierung wurde in keinem dieser Fälle Gebrauch gemacht. Auf die Aktivierung für aktive latente Steuern wurde verzichtet.

Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

a. Immaterielle Vermögensgegenstände Die Anschaffungskosten sämtlicher EDV-Anwendungsprogramme werden über eine Gesamtnutzungsdauer von drei Jahre abgeschrieben.

b. Sachanlagen Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zu Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen.
Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauermethode ermittelt. Dabei wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei 41 älteren modernisierten Wohngebäuden von 100 Jahren ausgegangen. Bei bereits voll abgeschriebenen Gebäuden wurde, nach Einbau von Sammelheizungen, eine Nutzungsdauer von 25 Jahren zugrunde gelegt. Den Abschreibungen im Sanierungsbereich Kassel-Kirchditmold liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und denen im Sanierungsbereich Kassel-Dörnbergstraße 13, 15, 17 und 13A, 15A, 17A eine solche von 50 Jahren zugrunde. Bei den Objekten Jussowstraße und Ihringshäuserstraße wurde nach umfänglichen Modernisierungen eine Nutzungsdauer von 25 Jahren zugrunde gelegt. Die Gesamtnutzungsdauer des in der Position „Grundstücke mit Geschäftsbauten“ ausgewiesenen Verwaltungsgebäudes ist mit 25 Jahren angesetzt. Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden der Bestand und die Zugänge planmäßig nutzungsbedingt linear abgeschrieben. Die Zugänge bei den geringwertigen Wirtschaftsgütern wurden, wie in den Vorjahren, voll abgeschrieben.

c. Finanzanlagen Die anderen Finanzanlagen und die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die sonstigen Ausleihungen wurden mit dem Nennwert vermindert um die Tilgungsleistungen angesetzt.

Umlaufvermögen

a. Zum Verkauf bestimmte Grundtücke und andere Vorräte Unfertige Leistungen und andere Vorräte sind nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die anderen Vorräte wurden unter Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt. **b. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 5,15 Prozent. Dies entspricht dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre für eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren (§253 Abs.2 Satz2 HGB). Von dem Wahlrecht des Artikel 67 Abs.1 Satz 1 EGHGB wurde kein Gebrauch gemacht. Es wurden die Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt. ~ Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung eines ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz berechnet. ~ Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

ANHANG

Entwicklung des Anlagevermögens *zum 31. 12. 2010*

		Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31. 12. 2010	Abschreibungen 2010
		€	€	€	€	€	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	382.915,00	41.824,60	7.143,74	0,00	0,00	355.127,72	62.468,14	26.247,60
II.	Sachanlagen								
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	162.907.003,16	1.509.332,23	285.240,28	2.392.940,98	0,00	74.757.501,92	91.766.534,17	3.457.861,01
2.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.434.916,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.679.309,86	755.606,82	95.743,48
3.	Grundstücke ohne Bauten	10.236,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.236,91	0,00
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.185.121,75	77.305,51	14.123,18	0,00	0,00	1.058.488,86	189.815,22	55.523,51
5.	Anlagen im Bau	1.137.784,81	2.096.399,92	841.243,75	-2.392.940,98	0,00	0,00	0,00	0,00
		168.057.978,31	3.724.862,26	1.147.750,95	0,00	0,00	77.850.428,36	92.784.661,26	3.635.375,60
III.	Finanzanlagen								
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	700.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700.000,00	0,00
2.	Sonstige Ausleihungen	1.198.061,49	0,00	200.301,67	0,00	0,00	0,00	997.759,82	0,00
3.	Andere Finanzanlagen	2.662,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.662,00	0,00
		1.900.723,49	0,00	200.301,67	0,00	0,00	0,00	1.700.421,82	0,00
Anlagevermögen insgesamt		169.958.701,80	3.724.862,26	1.348.052,62	0,00	0,00	77.850.428,36	94.485.083,08	3.635.375,60

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

	insgesamt	Restlaufzeiten unter 1 Jahr	Restlaufzeiten 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeiten über 5 Jahre	Davon gesichert d. Grundpfandrechte
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.357.257,95	1.353.959,67	5.528.801,68	33.474.496,60	29.305.474,55
Vorjahr	41.893.091,76	1.357.201,62	5.367.200,79	35.168.689,35	35.042.409,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.359.578,76	119.578,69	417.400,25	5.822.599,82	4.873.636,59
Vorjahr	6.318.541,32	150.813,67	395.028,40	5.772.699,25	4.875.393,94
Erhaltene Anzahlungen	3.715.654,90	3.715.654,90	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	3.518.914,89	3.518.914,89	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	104.103,16	104.103,16	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	106.778,80	106.778,80	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.001.146,44	1.001.146,44	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	1.149.276,51	1.149.276,51	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	513.387,80	441.969,89	71.417,91	0,00	0,00
Vorjahr	447.039,15	376.038,57	71.000,58	0,00	0,00
Gesamtbetrag	52.051.129,01	6.736.412,75	6.017.619,84	39.297.096,42	34.179.111,14
Vorjahr	53.433.642,43	6.659.024,06	5.833.229,77	40.941.388,60	39.917.802,98

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem Anlagespiegel dargestellt (S. 26 und 27).

Aktiva

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind alle fertiggestellten Wohnungen, Geschäftsräume und Garagen bilanziert. Der Zugang ergibt sich im Wesentlichen aus Modernisierungskosten und nachträglichen Herstellungskosten. Die Umbuchung resultiert aus der Fertigstellung der Samuel-Beckett- Anlage 12. ~ Das Verwaltungsgebäude Geysostr. 24A/26 ist unter Grundstücke mit Geschäftsbauten bilanziert. ~ Im Geschäftsjahr wurden 3.457.861,01€ nur Wohnbauten planmäßig abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen. ~ Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die egenotec 1889 GmbH. ~ Sonstige Ausleihungen betreffen Kaufpreisstundungen für die verkauften Dauerwohnrechtswohnungen in Kassel Marbachshöhe, Heinrich-Bertelmann-Straße, Knaustwiesen, Maulbeerplantage sowie ein Objekt in Waldeck. ~ Mit den anderen Finanzanlagen ist eine Haftsumme von 1.102,00 € verbunden. Es handelt sich dabei um Geschäftsanteile bei der Kasseler Bank und der Sparda-Bank. ~ Bei den unfertigen Leistungen in Höhe von 3.804.052,32 € werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen von 3.715.654,90 € unter "Erhaltene Anzahlungen" gegenüber. ~ Andere Vorräte ergeben sich am 31.12.2010 aus den Beständen von Heizmaterial in Höhe von 61.048,97 €. ~ Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände ergeben sich aus der Übersicht auf Seite 29. ~ Unter Forderungen aus Vermietung sind rückständige Mieten, Gebühren und sonstige Forderungen aus Vermietung ausgewiesen. ~ Sonstige Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen. In den Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen sind 21.433,13 € gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten. ~ Die flüssigen Mittel gliedern sich wie folgt:

Kassenbestand	2.637,93 €
Guthaben bei Kreditinstituten	2.973.503,19 €

Andere Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Betriebskosten, die auf mehrere Jahre verteilt werden.

Passiva

Die Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 1.260,0 T€ ist im Wesentlichen auf die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile und den Beitritt neuer Mitglieder zurückzuführen. ~ Der gesetzlichen Rücklage wurden 140.000,00 € aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2010 zugeführt. ~ Durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2010 erhöhte sich die Bauerneuerungsrücklage um 297.417,11 €.

Die anderen Ergebnisrücklagen umfassen die:

Rücklage für „Bunge-Stiftung“	128.293,36 €
Freie Rücklage	17.571.706,64 €

Aus dem Jahresüberschuss wurden in die freie Rücklage 350.000,00 € eingestellt.
Die sonstigen Rückstellungen setzen sich zusammen aus Rückstellungen für:

Prozesskosten	110.000,00 €
Hausbewirtschaftung	87.200,00 €
interne Jahresabschlusskosten	24.500,00 €
Prüfungskosten	35.000,00 €
Kosten der Veröffentlichung	1.000,00 €
Beiträge zur Verwaltungsberufsgen.	20.000,00 €
Urlaubsansprüche	105.000,00 €
Arbeitnehmerjubiläen	12.500,00 €
Altersteilzeit	218.000,00 €
Bauleistungen	150.000,00 €
Gesamt	**763.200,00 €**

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Art der Sicherung ergeben sich aus der Übersicht (S.26). Bei erhaltenen Anzahlungen handelt es sich um abzurechnende Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. ~ Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen überzahlte Mieten (19.735,92 €) sowie die gezahlten Barabgeltungen für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen (84.367,24 €). ~ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (773.736,74 €) und Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (227.409,70 €) zusammen.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

	insgesamt	Restlaufzeiten bis 1 Jahr	Restlaufzeiten über 1 Jahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	105.058,25	83.811,00	21.247,25
Vorjahr	92.468,18	78.160,56	14.307,62
Sonstige Vermögensgegenstände	268.318.49	268.318.49	0,00
Vorjahr	220.627,48	220.627,48	0,00
Gesamtbetrag	373.376.74	352.129.49	21.247,25
Vorjahr	313.095,66	298.788,04	14.307,62

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind ausgewiesen:

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	193.818,16 €
Verbindlichkeiten gegenüber Dauerwohnberechtigten, aus der Instandhaltung und der Jahresabrechnung	306.754,68 €
Sonstige Ansprüche	12.814,96 €

Andere Rechnungsabgrenzungsposten betreffen eine Vorauszahlung für Grundstücksverzinsung.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind die Erträge aus Mieten, Gebühren, Zuschlägen, Umlagen sowie Miet- und Zinszuschüssen ausgewiesen, abzüglich der Erlösschmälerungen. ~ Die Erhöhung des Bestandes zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen resultiert aus Betriebskosten in Höhe von 377.749,42 €. ~ Im Anlagevermögen aktivierte Verwaltungsleistungen ergeben die anderen aktivierten Eigenleistungen. ~ Sonstige betriebliche Erträge ergeben sich im Wesentlichen aus den Verkäufen von im Anlagevermögen bilanzierten Wohnungen die im Dauerwohnrecht verkauft wurden, Eintrittsgeldern, Erträge aus verjährten Verbindlichkeiten, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen. Die periodenfremden Erträge belaufen sich auf 0,00 €.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung:

Betriebskosten	3.461.109,34 €
Vorjahr	3.096.676,24 €
Instandhaltungskosten	4.523.069,35 €
Vorjahr	4.401.666,20 €
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Erbbauzinsen)	7.491,66 €
Vorjahr	7.437,66 €

Unter Personalaufwand sind alle entsprechenden Kosten der bei der Genossenschaft tätigen Arbeitnehmer erfasst. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen enthalten die Abschreibungen auf Software, Wohnbauten, Garagenbauten, Geschäftsbauten, Betriebs- und Geschäftsausstattung. ~ Sonstige betriebliche Aufwendungen ergeben sich insbesondere aus den sächlichen Aufwendungen, Verwaltungsaufwendungen, Aufwendungen für Grundstücke, Abschreibungen auf Mietforderungen, Spenden und den Kosten für Mitgliederbetreuung. ~ Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens betreffen hauptsächlich Stundungszinsen aus Dauerwohnrechten in Höhe von 55.341,05 €. ~ Unter den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen erscheinen insbesondere Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten. Zinsen für Forderungen aus Betreuung belaufen sich auf 24,4 T€. ~ Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Kapitalkosten für alle aufgenommenen Fremdmittel. Außerdem beinhaltet diese Position 3.599,61 € Aufwendungen aus der Verzinsung von Rückstellungen. ~ Die außerordentlichen Aufwendungen betreffen die Anpassung der personalbezogenen Rückstellungen an die Regelungen des BilMoG. ~ Sonstige Steuern beinhalten die Grundsteuer, Umsatzsteuer und Kraftfahrzeugsteuer.

ANHANG

E. Sonstige Angaben

Aus der Fertigstellung der laufenden Bauvorhaben bestehen keine finanziellen Verpflichtungen.
Beim Verkauf von Dauerwohnrechten werden den Erwerbern selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften als Sicherheit zur Finanzierung gegeben. Hieraus resultieren Eventualverbindlichkeiten in Höhe von 1.084.000,00 €. Bei einer Inanspruchnahme aus diesen Bürgschaften ist ein Heimfall des Dauerwohnrechts vorgesehen. Das Risiko aus einer Inanspruchnahme ist über die Wertsicherung weitgehend minimiert.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2010 waren durchschnittlich 58 Arbeitnehmer bei der Genossenschaft beschäftigt. Davon entfallen auf Angestellte 42 Personen und gewerbliche Arbeitnehmer 16 Personen.

Mitglieder des Vorstands

Uwe Flotho
Karl-Heinz Range

Mitglieder des Aufsichtsrats

Rudolf Cerny *Vorsitzender*
Harald Loth *stellv. Vorsitzender*
Ute Bischoff
Winfried Faulhammer
Petra Krug
Ralf Kruse
Jutta Reinbold-Schaefers
Klaus Weidner

Mitgliederbewegung

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	
7.237 Mitglieder mit 17.098 Anteilen	
Zugang	
471 Mitglieder mit 3.041 Anteilen	
Abgang	
458 Mitglieder mit 1.010 Anteilen	
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	
7.250 Mitglieder mit 19.129 Anteilen	

Entwicklung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	10.516.366,83 €
Zugang	1.831.329,02 €
Abgang	560.748,30 €
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	11.786.947,55 €

Der Bestand am Anfang des Geschäftsjahres ist vermindert um Guthaben der in früheren Jahren ausgeschiedenen Mitglieder.

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich unverändert auf 0,00 €.

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der egenotec 1889 GmbH beteiligt. Das Eigenkapital der Egenotec 1889 GmbH beträgt 849.169,85 €. Das Jahresergebnis weist in 2010 einen Jahresüberschuss in Höhe von 117.711,97 € aus.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt/Main

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 525.849,30 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5,0 % zu verwenden.

Kassel, den 07. April 2011

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Uwe Flotho Karl-Heinz Range

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht. Der Vorstand hat ihn mündlich und schriftlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet. Im Geschäftsjahr 2010 fanden 5 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, 6 Aufsichtsratssitzungen und 4 Sitzungen der Aufsichtsratsausschüsse statt.
Die am 24. Juni 2010 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. geprüften Jahresabschlüssen aus den Jahren 2008 und 2009 jeweils mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Es wurde der Bericht des Vorstands vorgetragen und sich daraus ergebende Fragen beantwortetet. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2009 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2009.
Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn-und Verlustrechnung hat bei der Prüfung durch den Aufsichtsrat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben erhält. Die Prüfung der Buchführung, des Zahlungsverkehr und des Wirtschaftsplans durch den Aufsichtsrat erfolgten nach Maßgabe der Geschäftsordnung und ergaben ebenfalls keine Beanstandungen.
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2010 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung zuzustimmen.
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Kassel, 19. Mai 2011

Der Vorsitzende

Rudolf Cerny

VEREINIGTE WOHNSTÄTTEN 1889 EG
GEYSOSTRASSE 24A/26
34119 KASSEL
TELEFON 0561 310 09-0
TELEFAX 0561 310 09-890
E-MAIL INFO@DIE1889.DE
WWW.DIE1889.DE

Herausgeber: Vereinigte Wohnstätten 1889 eG – Text: Vereinigte Wohnstätten 1889 eG – Gestaltung: bird, Kassel – Druck und Verarbeitung: Druckerei BOXAN