ZAHLEN & FAKTEN
GESCHÄFTSBERICHT 2011

1889

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

KENNZAHLEN 2008 – 2011

in T€		2011	2010	2009	2008
Bilanzsumme		101.389	101.750	100.759	100.103
Anlagevermögen		94.394	94.485	95.722	94.083
Eigenkapital		49.973	48.846	46.650	45.056
Eigenkapitalquote	%	49,3	48,0	46,3	45,0
Verbindlichkeiten		50.737	52.051	53.434	54.532
Jahresüberschuss		1.005	1.313	1.380	1.325
Cash-Flow (vor Tilgung)		4.817	4.949	5.001	4.927
Umsatzerlöse					
› aus der Hausbewirtschaftung		18.617	18.002	17.620	17.096
› aus dem Verkauf von Gebäuden		0	0	0	625
Instandhaltungsaufwand (Fremdaufwand)		5.328	4.523	4.402	3.918
Modernisierungsaufwand		4.600	1.200	2.623	3.500
Abschreibungen		3.984	3.635	3.621	3.663
Wohnungsbestand	WE	4.468	4.480	4.477	4.463
Mitglieder	Anzahl	7.355	7.250	7.237	7.175
Mitarbeiter	Anzahl	57	58	58	58

ZAHLEN & FAKTEN

2011

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

AUFSICHTSRAT

Rudolf Cerny	*Ministerialdirigent a.D., Vorsitzender bis 15.06.2011*
Harald Loth	*Richter am Amtsgericht a.D., Kassel, Vorsitzender ab 15.06.2011*
Klaus Weidner	*Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel, stellv. Vorsitzender ab 15.06.2011*
Thomas Bachmann	*Rechtsanwalt, Kassel ab 15.06.2011*
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*

VORSTAND

Uwe Flotho	*Diplom-Kaufmann, Diplom-Forstwirt, Kassel*
Britta Marquardt	*Diplom-Ingenieurin, Göttingen, seit 01.04.2012*
Karl-Heinz Range	*Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel, bis 31.12.2011*
Karl-Heinz Stallmach	*Diplom-Ingenieur, Kassel, vom 01.01.2012 bis 31.03.2012*

GRUSSWORT DES VORSTANDS
6
BERICHT DES VORSTANDS
8
JAHRESABSCHLUSS
36
BERICHT DES AUFSICHTSRATS
47

122. Geschäftsjahr

GRUSSWORT DES VORSTANDS

GRUSSWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder,

Neues entwickeln und bewährte Traditionen fortsetzen – schon immer haben diese beiden Aspekte die Arbeit unserer Genossenschaft getragen. Aufbauend auf dem, was unsere Vorgänger geschaffen haben, werden wir gemeinsam mit Ihnen den Weg in die Zukunft mit neuen Ideen selbstbewusst beschreiten.

Gerne überreichen wir Ihnen im 123. Jahr der Gründung unserer Genossenschaft den Geschäftsbericht für das abgelaufene Jahr 2011. Die 1889 ist gut für die Zukunft aufgestellt. Der Fokus der kommenden Jahre wird auf der Weiterentwicklung unserer Bestände und unserer sozialen Einrichtungen liegen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Unterhaltung bei der Lektüre unseres Geschäftsberichts.

Britta Marquardt Uwe Flotho

BERICHT DES VORSTANDS *LAGEBERICHT*

AUSGANGSLAGE

Die Vereinigte Wohnstätten 1889 eG verwaltete zum 31.12.2011 einen Bestand von 4.468 Wohnungen. Sie ist damit die größte Wohnungsgenossenschaft in Hessen. Die ordnungsgemäße Pflege und Weiterentwicklung des Bestandes und die Betreuung der Menschen, die in diesem Bestand leben, sind die Kernaufgaben dieser Genossenschaft – und das bereits seit 1889.

Bestand der 1889		
	Einheiten	Fläche (m²)
Wohnungen	4.468	313.759
– öffentl. gefördert	707	
– frei finanziert	3.761	
Dauerwohnrechte	59	5.576
Gewerbe	26	3.429
Eigengenutzte	24	2.236
Mansarden	112	1.204
Kellerräume	3	10
Garagen	373	5.599
Stellplätze	256	
Carports	12	
Motorradboxen	11	
Gesamt	**5.344**	**331.813**
Barrierefrei	51	4.268

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland waren trotz weltweiter Unruhen an den Finanzmärkten ausgesprochen gut. Ein niedriges Zinsniveau auf der einen Seite, stabile Arbeitsmarktbedingungen und Preisstabilität auf der anderen Seite sorgten dafür, dass sich die deutsche Wirtschaft in einer guten Verfassung präsentierte. Der Preis für die Stabilität an den Finanzmärkten ist die zunehmende Verschuldung öffentlicher Haushalte, die den Handlungsspielraum künftiger Generationen immer weiter einschränkt.

Die Region Nordhessen und insbesondere die Stadt Kassel haben sich im Vergleich zu anderen Regionen in Deutschland gut entwickelt. Nach einer Untersuchung des Magazins „Wirtschaftswoche“ ist Kassel die Stadt in Deutschland mit dem dynamischsten Wachstum und liegt in Sachen Wohnqualität auf Rang 3 in Deutschland hinter Freiburg und Münster. Mit dieser Entwicklung sind ein deutlicher Rückgang der Arbeitslosigkeit und ein zunehmender Wohlstand – wenn auch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau – verbunden.

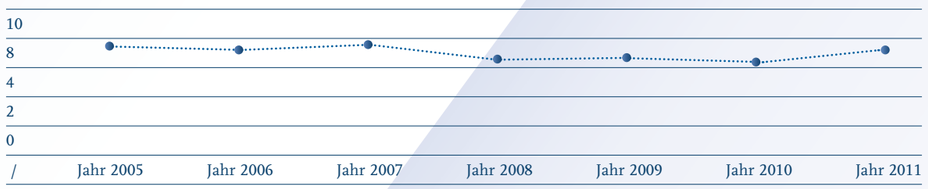
Für den Wohnungsmarkt bedeutet diese Entwicklung, dass erste Verknappungstendenzen erkennbar sind und sich das Preisniveau aus der Talsohle der vergangenen Jahre heraus bewegt. Steigende Preise bedeuten einerseits höhere Renditen für Immobilieneigentümer, andererseits verteuern sie die Lebenshaltungskosten der Menschen. In den vergangenen Jahren war das niedrige Preisniveau ein wichtiger Standortvorteil der Region Nordhessen. Die Preispolitik der 1889 ist darauf gerichtet, bezahlbaren Wohnraum in guter Qualität auch künftig anzubieten.

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Vermietung des Wohnungsbestandes ist am Standort Kassel unproblematisch. Die Nachfrage übersteigt hier deutlich das Angebot. Für viele der Wohnanlagen der 1889 gibt es Wartelisten. Mit dem Neubau von Wohnungen oder dem Ausbau von Dachgeschossen an ausgesuchten Standorten kann das Angebot künftig punktuell ergänzt werden. Gleichzeitig sollte die gute Verfassung des Wohnungsmarktes auch zur Prüfung von Verkaufsmöglichkeiten an weniger nachgefragten Standorten genutzt werden. Auch in Bad Wildungen ist die Vermietungssituation zufriedenstellend. Hier wie in Waldeck ist jedoch die strukturelle Schwäche ländlicher Gebiete am Preisniveau zu spüren.

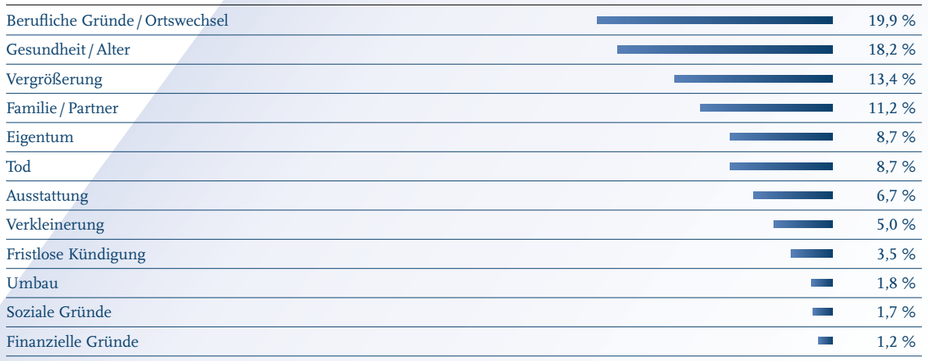
Die Fluktuation betrug im Jahr 2011 9,1 % oder in absoluten Zahlen 408 Mieterwechsel. Davon zogen 77 Haushalte innerhalb des Bestandes der 1889 um. Schon seit Jahren bewegt sich diese Kennziffer auf einem niedrigen Niveau. Dies hat zur Folge, dass die Zeiträume, in denen Wohnungen im Rahmen eines Mieterwechsels technisch erneuert werden können, relativ lang sind.

Fluktationsrate in %



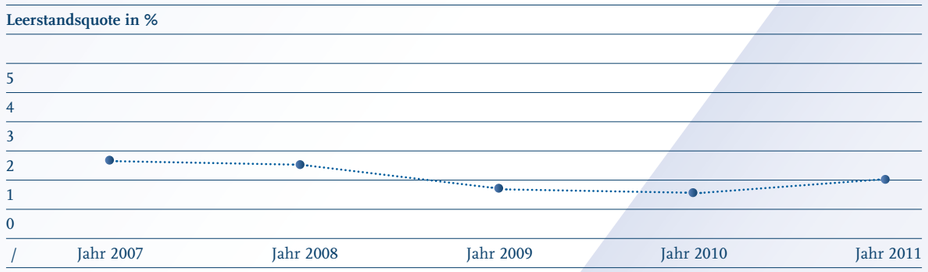
Menschen, die die 1889 in 2011 verließen, haben dies vor allem aus Gründen getan, die nicht in unserem Einflussbereich lagen. So waren vor allem berufsbedingte Gründe oder weil sich die Lebensumstände anderweitig geändert haben, die Hauptgründe für Wohnungswechsel.

Kündigungsgründe 2011



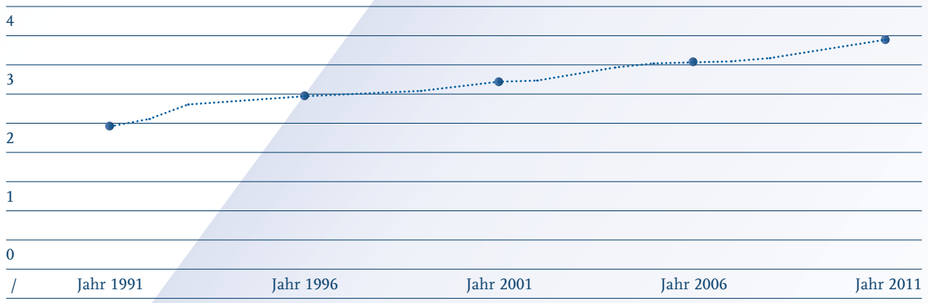
Der Gesamtleerstand zum 31.12.2011 betrug 85 Wohnungen. Lässt man den strukturellen Leerstand (15 Wohnungen) in Waldeck außer Betracht, so standen lediglich 12 Wohnungen am Jahresende für eine sofortige Vermietung zur Verfügung. Der Rest war bereits wieder vermietet (29 Wohnungen), befand sich in der Modernisierung (27 Wohnungen) oder sollte in Dauerwohnrechte umgewandelt werden (2 Wohnungen).

Leerstandsquote in %



Die Mietpreispolitik war in der Vergangenheit ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Vereinigten Wohnstätten. Mit 3,92 €/m² liegt die Durchschnittsmiete im Vergleich zu anderen Vermietern und/oder Städten im unteren Bereich. Durch das Zusammenspiel mit den guten Lagen und dem Gesamtzustand der Objekte entsteht ein Preis-Leistungsverhältnis, das von den wohnenden Mitgliedern der 1889 sehr geschätzt wird, wie eine Mieterbefragung in 2011 gezeigt hat.

Entwicklung der Durchschnittsmiete in € / m²



Das Zielmietensystem der 1889 wurde in 2011 überarbeitet und der Marktentwicklung angepasst. Hierbei fließen Standortkriterien und Ausstattungsmerkmale in die Mietpreise ein. Die erzielten Höchstmieten im Bestand liegen bei 7,22 €/m². Nachdem in 2011 wieder eine sozialverträgliche Mietanpassung im frei finanziellen Bestand vorgenommen wurde, liegen die geringsten Bestandsmieten jetzt bei 1,27 €/m².

MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN 2011

Am Hahnen 19

Größe / 4 WE / Wohnfläche 344,46 m²

Stadtteil / Brasselsberg

Baujahr / 1992

Baumaßnahme / Fassadenanstrich, Putzsanierung

Investitionskosten / 80.000,00 €

Goethestraße 146, 148, 150, 152

Größe / 44 WE / Wohnfläche 2.561,70 m²

Stadtteil / West

Baujahr / 1931

Baumaßnahme / Dachdeckungs- und Fassadenanstricharbeiten

Investitionskosten / 230.000,00 €

Hentzestraße 14 – 28

Größe / 51 WE / Wohnfläche 3.698,80 m²

Stadtteil / Wehlheiden

Baujahr / 1929

Baumaßnahme / Holzfenster

Investitionskosten / 175.000,00 €

Hentzestraße 13, 15, 17

Größe / 24 WE / Wohnfläche 1.588,38 m²

Stadtteil / Wehlheiden

Baujahr / 1963

Baumaßnahme / Balkonsanierung

Investitionskosten: / 175.000,00 €

Hohnemannstraße 13

Größe / 6 WE / Wohnfläche 402,78 m²

Stadtteil / Kirchditmold

Baujahr / 1963

Baumaßnahme / Balkonerneuerung und Fassadenanstrich

Investitionskosten / 63.000,00 €

Ihringshäuserstraße 98 – 104 und Jussowstraße 1

Größe / 16 WE / Wohnfläche 1.286,93 m²

Stadtteil / Fasanenhof

Baujahr / 1927

Baumaßnahme / Neubau der Heizungsstation, -verteilungen

und -leitungen, Fenster, Fassade, Balkonanbau, Dacherneuerung;

Einzelmodernisierungen

Investitionskosten / 975.000,00 €

MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN 2011

Knaustwiesen 8, 10, 12, 14, 16, 18

Größe / 36 WE / Wohnfläche 2.321,18 m²

Stadtteil / Kirchditmold

Baujahr / 1939

Baumaßnahme / Fassadendämmung, Kunststofffenster, Dach

Investitionskosten / 660.000,00 €

Knaustwiesen 20

Größe / 6 WE / Wohnfläche 378,41 m²

Stadtteil / Kirchditmold

Baujahr / 1950

Baumaßnahme / Fassadendämmung, Kunststofffenster, Dach

Investitionskosten / 120.000,00 €

Königstor 72 A

Größe / 11 WE / Wohnfläche 566,00 m²

Stadtteil / West

Baujahr / 1957

Baumaßnahme / Dachdeckung und Fassadenanstrich

Investitionskosten / 55.000,00 €

Dalwigkstraße 17

Stadtteil / Kirchditmold

Baujahr / 1929

Baumaßnahme / Erweiterung der vorhandenen Kinderkrippe

Investitionskosten / 48.000,00 € abzüglich 36.000,00 €

Fördergelder aus Bundesmitteln

Blücherstraße 9

Stadtteil / Unterneustadt

Baujahr / 1895

Baumaßnahme / Treppenhaussanierung, Brandschutzmaßnahmen

Investitionskosten / 32.000,00 €

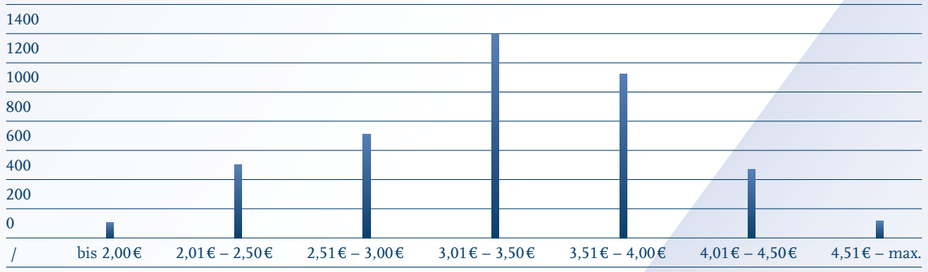
Bardelebenplatz

Stadtteil / Kirchditmold

Baumaßnahme / Umgestaltung Bardelebenplatz, vor und hinter den Häusern Dalwigkstraße 8 und Bardelebenstraße 7, Neubau Müllhaus

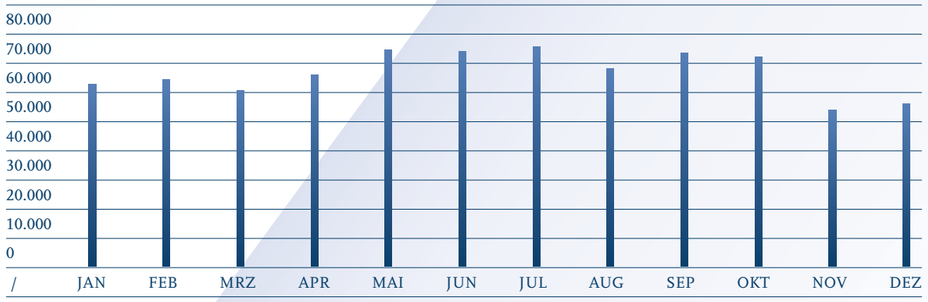
Investitionskosten / ca. 800.000,00 €

Mietenstruktur (€ / m² – WE)



Im Jahr 2011 wurden 26 fristlose Kündigungen sowie 4 Zwangsräumungen vorgenommen. Die Zahl der Rechtsstreitigkeiten mit Mietern bewegt sich auf einem niedrigen Niveau. Die Mietrückstände betrugen zum 31.12.2011 insgesamt 102 T€. Es wurden organisatorische Abläufe definiert, die eine zeitnahe Bearbeitung neu entstehender Rückstände ermöglichen. Dadurch wird diese Problematik schon in der Entstehungsphase frühzeitig entschärft.

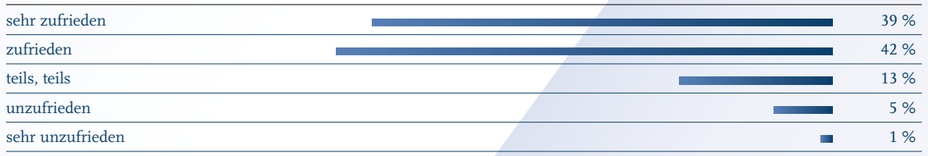
Forderungen aus bestehenden Mietverhältnissen in €



WOHNZUFRIEDENHEITSANALYSE

Die Vereinigten Wohnstätten haben sich in 2011 erstmals einer Mieterbefragung unterzogen. Zielsetzung war es dabei, Hinweise darüber zu erhalten, wie die 1889 von ihren Mitgliedern in einzelnen Bereichen gesehen wird. Die Befragung wurde durch ein externes Unternehmen durchgeführt. Befragt wurden rund 600 per Zufallsstichprobe ausgewählte Haushalte.
Im Ergebnis zeigte sich, dass es eine hohe Zufriedenheit der Mitglieder mit der 1889 und eine sehr hohe Weiterempfehlungsbereitschaft gibt. Kritik wurde teilweise am Zustand der Häuser und insbesondere an der Erreichbarkeit der Mitarbeiter geübt. Es gab darüber hinaus den Wunsch nach energetischen Verbesserungen sowie nach Unterstellmöglichkeiten für Rollatoren und Fahrräder.

Wohnzufriedenheit in %



Die Erkenntnisse aus der Wohnzufriedenheitsanalyse werden die Arbeit der kommenden Jahre mitbestimmen. Sie sind einerseits positiv, andererseits sind sie Ansporn für Verbesserungen insbesondere im Kundenservice. Die Analyse soll in regelmäßigen Abständen wiederholt werden.

MITGLIEDERBEFRAGUNG 2011

1889-Mieter beurteilten im Rahmen einer groß angelegten Befragung ihre Genossenschaft.

81%

Mit einem Traumwert setzt die 1889 eine neue Bestmarke in der Wohnungswirtschaft: insgesamt 81% der Befragten sind hinsichtlich ihrer allgemeinen Wohnsituation sehr zufrieden bzw. zufrieden, fanden die Hamburger Befragungsprofis von Analyse & Konzepte heraus. Dies spiegelt sich auch in einem weiteren Wert wieder: 68 % der Mieter empfehlen die 1889 gern an andere; auch das eine Bestmarke unter vergleichbaren Wohnungsunternehmen.

Modernisierung im Bestand wichtig

„Barrierefreiheit“, „Energieeinsparung“ und „gemeinschaftliche Wohnprojekte“ sind für die Mitglieder die wichtigsten Themen. Als Visitenkarte des Hauses nehmen sie Treppenhäuser und Eingangsbereiche wahr. Kinderwagen, Fahrräder und auch Rollatoren wollen in oder in direkter Nähe des Hauses untergebracht sein und Außenanlagen und Müllstandorte sollen sich angemessen präsentieren. Wärmedämmung und neue Fenster sind vielen Mietern wichtig. Dafür sind sie bereit, ein höheres Nutzungsentgelt zu akzeptieren.

Erste Ideen für besseren Service entwickelt

Differenziert nach Altersgruppen, Sozialstruktur und Standorten und mit einer genauen Gegenüberstellung von Stärken und Schwächen klärt die Mieterbefragung sehr detailliert auf und skizziert Handlungsmöglichkeiten. Die Erreichbarkeit und die Reaktionszeit auf Anfragen erfuhren teilweise eine kritische Bewertung. Die Weiterentwicklung des Services, eine an den Wünschen und Interessen der Mitglieder orientierte Bestandsentwicklung und passgenaue Öffentlichkeitsarbeit sind die wesentlichen Themen, denen sich die 1889 jetzt widmen wird.

Mitgliedersteckbrief

Alter Die Altersstruktur der Mitglieder ist durchmischt. Jeder Dritte Bewohner ist 65 Jahre und älter. In 20 % der Haushalte leben Kinder und Jugendliche.

Haushaltsgröße Durchschnittliche Haushaltsgröße: 1,85 Personen, 45 % Alleinlebende und 37 % 2-Personenhaushalte, 10 % Haushalte mit vier und mehr Personen.

Haushaltstypen Familien (12 %), Einzelhaushalte 30 bis 64 Jahre (21 %), Einzelhaushalte ab 65 Jahre (22 %), Paare 30 bis 64 Jahre (16 %), Paare ab 65 Jahren (15 %).

Berufstätigkeit 38 % Erwerbstätigenhaushalte, 39 % Rentnerhaushalte.

Zitate von Mitgliedern

„Vermieter, der seine Mieter ernst nimmt“ • „Sicheres Gefühl als Mieter“ • „1889 geht mit ihren Angeboten auf die Bedürfnisse und Wünsche der Menschen ein und macht viel möglich“ • „Zuverlässiger Mieterservice, kompetente Betreuung in Sachen Wohnung“ • „Soziales Engagement, neue und interessante Projekte, große Auswahl an niveauvollen Wohnungen, vernünftige Preise“ • „sehr gute Solidargemeinschaft“ • „Grundsätze schön und gut, Präsentation wunderbar, an der Umsetzung hapert es“ • „Tun wirklich was für die Leute, kümmern sich und setzen den Genossenschaftsgedanken gut um“ • „1889 ist lebendig in ihrer Arbeit“

HAND IN HAND E.V.

Im Jahr 2002 wurde der Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand e.V. gegründet, dem mittlerweile über 850 Mitglieder angehören und der als ein bundesweites Erfolgsmodell gilt. Die finanzielle Unterstützung des Vereins durch die Genossenschaft ist ein wichtiger Beitrag, der der Unterstützung sozialer Netzwerke in den Quartieren der 1889 dient.

Die Arbeit des Nachbarschaftshilfevereins der Vereinigten Wohnstätten wurde in 2011 erfolgreich weitergeführt. Die Nachbarschaftstreffs von Hand in Hand e.V. sind in ihren Stadtteilen wichtige Orte der Begegnung, der Kommunikation und des Engagements. Darüber hinaus haben sie sich zu gut besuchten Anlaufstellen für Information und Beratung entwickelt. Zum 31.12.2011 betrug die Mitgliederzahl 836 Personen und damit 79 Personen mehr als ein Jahr zuvor.
Ein neuer Nachbarschaftstreff in der Menzelstraße 14 wurde zum 1.7.2011 eröffnet. Dieser Treff wird mit Mitteln aus dem Europäischen Sozialfond (ESF) bis Ende 2013 gefördert. Damit weist der Verein nunmehr 4 Standorte in unterschiedlichen Stadtgebieten Kassels auf. Der Nachbarschaftstreff im Stadtteil West zog in das neu erstellte Modellprojekt Samuel-Beckett-Anlage 12 und der Treff am Fasanenhof wurde um die Räumlichkeiten der Nachbarwohnung erweitert.

Über 100 aktive Mitglieder engagieren sich regelmäßig jede Woche mehrere Stunden für die Vereinsidee, sowohl in den Nachbarschaftstreffs als auch bei nachbarschaftlichen Hilfen. Mindestens weitere 100 Menschen unterstützen die Idee von Hand in Hand e.V. mit sporadischen Aktivitäten wie z.B. Kuchenbacken, Programme im Stadtteil verteilen, Hilfe bei Großveranstaltungen, etc..
Die aktiven Mitglieder sind wichtige Multiplikatoren der Vereinsidee und tragen sie in ihr direktes Umfeld. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zum Aufbau und Erhalt nachbarschaftlicher Netzwerke. Gemeinsam mit den hauptamtlich beschäftigten Sozialarbeiterinnen tragen sie dazu bei, die Bewohner zu solidarischem Miteinander anzuregen und damit die Lebensqualität für alle im Quartier zu erhöhen. In Einzelgesprächen mit der Sozialarbeiterin vor Ort finden motivierte Stadtteilbewohner das Betätigungsfeld, das ihren Interessen, Fähigkeiten und Vorstellungen entspricht und bereichern mit ihren vielfältigen Kenntnissen und Erfahrungen die Vereinsarbeit im Quartier.

Die Arbeit des Vereins wurde mit einem Betrag von 260.000 € von der 1889 in 2011 (2010: 180.000 €) unterstützt.

NEUBAU, MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Um die Wohnungsbestände zukunftsfähig zu erhalten, sind permanente Investitionen erforderlich. Die rechtlichen Anforderungen steigen darüber hinaus ständig. Sowohl bei der energetischen Gebäudeausstattung als auch bei der Verkehrssicherheit, der Ver- und Entsorgung mit Medien und der Verbrauchserfassung gibt es stetig weitergehende Vorgaben seitens der Politik. Aber auch im Hinblick auf die demografische Entwicklung und aufgrund der sich daraus verändernden Kundenwünsche müssen ständige Anpassungen am Wohnungsbestand vorgenommen werden. Gerade die abnehmende Mobilität von Menschen wird in Zukunft einen hohen Bedarf investiver Mittel für den Abbau von Barrieren im Bestand erforderlich machen.

Mit 4,6 Mio € wurden bei der Modernisierung die investierten Mittel gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht (2010: 1,2 Mio €). Es wird darauf geachtet, dass sowohl die unterschiedlichen Typen von Modernisierungen (z.B. energetische Maßnahmen, Balkonanbauten, Wohnumfeldverbesserungen) als auch die regionale Verteilung innerhalb des Bestandes anforderungsgerecht angewendet werden. Sicher können nicht immer alle Wünsche der Kunden sofort und vollumfänglich befriedigt werden. Es bedarf hierzu einer mittel- und langfristigen Investitionsplanung. Es ist jedoch das Ziel der 1889 im Zuge von Maßnahmen die Wünsche der Mitglieder weitgehend zu berücksichtigen. Dazu werden entsprechende Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Das Instandhaltungsvolumen im Jahr 2011 betrug 5,3 Mio €. Das ist der mit Abstand höchste Wert in der Geschichte der 1889. Zusammen wurden ca. 31 €/m² für Instandhaltung und Modernisierung ausgegeben. Dieser Wert ist im wohnungswirtschaftlichen Vergleich als hoch anzusehen.
Die Instandhaltungsarbeiten betreffen sowohl Maßnahmen an den Wohnungen, den Treppenhäusern, den Außenanlagen sowie der technischen Ausstattung. Über die ausgegebenen Mittel hinaus kümmern sich 7 Mitarbeiter aus dem Regiebetrieb um Instandhaltungsarbeiten im Bestand. Hier werden Arbeiten in den Gewerken Heizung/Sanitär, Maler, Elektro und Bodenbeläge ausgeführt. Die aufgewendeten Kosten sind im Personalaufwand und nicht im Instandhaltungsaufwand erfasst.

In 2011 wurde ein umfangreicher Teil des Wohnungsbestandes in Kassel mit einem rückkanalfähigen Kabelnetz ausgestattet. Die Kosten hierfür wurden vom Vertragspartner übernommen, der die Signallieferung für die kommenden Jahre übernimmt.

NEUE RÄUME FÜR NEUE IDEEN

Umziehen, erweitern, neu eröffnen: 2011 mit viel Bewegung in den Nachbarschaftstreffs von Hand in Hand e.V.

Der Nachbarschaftstreff Vorderer Westen fand nach fast sieben Jahren in der Goethestraße 154 im Hause des gemeinschaftlichen Wohnprojekts Samuel-Beckett-Anlage 12 auf gut 170 Quadratmetern sein neues Zuhause.

Aufbruchsstimmung herrschte am 1. Juli 2011 in der Menzelstraße 14, wo der Nachbarschaftstreff Süd seine Pforten öffnete. Mittlerweile wächst dort ein Südstadt-Gefühl und viele Menschen entdecken die Möglichkeiten eines neuen nachbarschaftlichen Miteinanders.

Im Fasanenhof konnte sich dieses Gefühl schon etwas weiter entfalten. Das machte eine Vergrößerung der Räumlichkeiten nötig. Nach dem Umbau der benachbarten Erdgeschosswohnung können die Stadtteilbewohner in der Mörikestraße 1 in ihrem Treff nun gut 120 Quadratmeter nutzen.

Hand in Hand e.V. – Zahlen - Daten - Fakten

Ende 2001 gründete sich der Nachbarschaftshilfeverein der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG und nahm Anfang 2002 seine Arbeit auf. Seine Ziele: Nachbarschaften in den Quartieren beleben und fördern, ein neues soziales Miteinander und das Mitwirken und Mitgestalten der Lebensbedingungen im Stadtquartier zu fördern sowie Beratung und Hilfestellungen geben.

In Kirchditmold, im Vorderen Westen, im Fasanenhof und in der Südstadt betreibt der Verein bislang seine Nachbarschaftstreffs.

Vier Sozialarbeiterinnen arbeiten in den Treffs und in „ihren“ Stadtteilen; zwei Beschäftigte im Freiwilligen Sozialen Jahr (FSJ) unterstützen alte und kranke Menschen mit Mobilen Sozialen Alltagshilfen.

104 Mitglieder traten 2011 bei, 836 Mitglieder zählte der Verein zum Ende des Jahres 2011.

Über 100 aktive Mitglieder engagierten sich regelmäßig jede Woche zwischen zwei und sechs Stunden in den Nachbarschaftstreffs und bei nachbarschaftlichen Hilfen, mindestens weitere 100 unterstützten Hand in Hand e.V. mit einzelnen Aktivitäten.

Freizeit, Kultur, Sport und Bildung: Die Angebotspalette ist sehr bunt; über 2.000 Angebote für Menschen jeder Altersgruppe fanden 2011 in den Nachbarschaftstreffs statt.

Fast 4000 telefonische Anfragen nahmen die Sozialarbeiterinnen entgegen, sie informierten in über 1.400 Gesprächen und berieten in den Treffs fast 450 Menschen; etwa 1.500 Mobile Soziale Alltagshilfen erbrachten die FSJ-Absolventen für die Vereinsmitglieder.

Hand in Hand e.V. organisierte Busfahrten für Senioren sowie für Kinder und (Groß-)Eltern.

Das Sommerfest auf dem Stadthallenvorplatz, Eröffnungsfeste und der Blumenmarkt in Kirchditmold brachten jeweils mehrere hundert Menschen in Kontakt mit dem Verein.

Im Fasanenhof, in Kirchditmold und im Vorderen Westen ermöglichten die ehrenamtlich Aktiven im Sommer mindestens eine Woche lang täglich vier- bis sechsstündige Ferienspiele inklusive Mittagessen.

Bei Veranstaltungen des Verbandes der Wohnungswirtschaft und der Stadt Kassel und bei interessierten Gästen aus anderen Städten präsentierte Hand in Hand e.V. seine Arbeit und erläuterte die Umsetzung des Quartierskonzepts der 1889.

SICHERHEITSMANAGEMENT

Es ist ein wichtiges Ziel der 1889, den Mitgliedern ein Wohnumfeld zu bieten, das frei von Gefahren ist. In 2011 wurden durch die Einführung eines elektronisch unterstützten Sicherheitsmanagements die bis dato durchgeführten Sicherheitschecks im Bestand in ein systematisches Überwachungssystem überführt.
Nach jedem Mieterwechsel findet nunmehr ein Sicherheitscheck der Wohnung statt. Darüber hinaus werden die technischen Anlagen des Hauses vom Dachboden bis zum Keller, die Gebäudefassade, Treppen und Geländer sowie die Außenanlagen regelmäßig auf Gefahren kontrolliert. Das betrifft ebenso den Baumbestand wie auch die Kinderspielplätze.
Die Arbeiten werden teilweise durch eigenes Personal, teilweise durch Fachfirmen erbracht. In 2011 wurde ein Betrag von ca. 24 T€ für das Sicherheitsmanagement aufgewendet. Darin sind eigene Personalkosten nicht enthalten. Für 2012 ist in diesem Bereich ein weiterer Anstieg der Aufwendungen geplant, da noch nicht alle Ersterfassungen in 2011 abgeschlossen wurden.

EGENOTEC

Nach einem Jahresüberschuss von 118 T€ im Vorjahr hat die Egenotec ein Jahresfehlbetrag von 172 T€ erzielt. Die in 2010 gebildeten Rückstellungen aus der Bauträgermaßnahme in der Parkstraße 57 reichten nicht aus, um den tatsächlichen Aufwand abzudecken. Weitere Bauträgermaßnahmen werden in absehbarer Zukunft nicht mehr durchgeführt. Zum Bilanzstichtag betrugen die liquiden Mittel 889 T€, darin sind 700 T€ eingezahltes Stammkapital enthalten.

PERSONAL

Im Personalbereich gibt es lange Betriebszugehörigkeiten. In 2011 schieden zwei MitarbeiterInnen und eine Abteilungsleiterin aus. Die Stellen wurden wieder neu besetzt. Durch die Einstellung eines weiteren Mitarbeiters wurde der Regiebetrieb in Kassel im Bereich Heizung/Sanitär verstärkt.
Nachdem die tariflichen Belange im Jahr 2010 einvernehmlich mit dem Betriebsrat geklärt werden konnten, wurden in 2011 die tariflich vereinbarten Erhöhungen umgesetzt.
Die Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Betriebsrat war konstruktiv. Nicht nur mitbestimmungsrelevante Angelegenheiten wurden miteinander behandelt, sondern alle wichtigen Personal- und Organisationsthemen. Für 2012 wollen beide Seiten in einem gemeinsamen Projekt Maßnahmen entwickeln, um die 1889 als Arbeitgeber noch attraktiver zu machen.
Über die tariflichen Leistungen hinaus bietet die 1889 den Mitarbeitern eine Altersversorgung bei der kommunalen Versorgungskasse und weitere freiwillige soziale Leistungen.

Beschäftigungsstand 31.12.11

	männlich	weiblich	insgesamt	davon Teilzeit
Vorstand	2	–	2	–
Prokurist	1	–	1	–
Handlungsbevollmächtigte	1	–	1	–
Kaufm. Angestellte	4	20	24	9
Techn. Angestellte	6	2	8	–
Auszubildende	1	5	6	–
Regiehandwerker	7	–	7	–
Hauswarte	4	–	4	–
Raumpflegerinnen	–	6	6	6
Gesamt	26	33	59	15

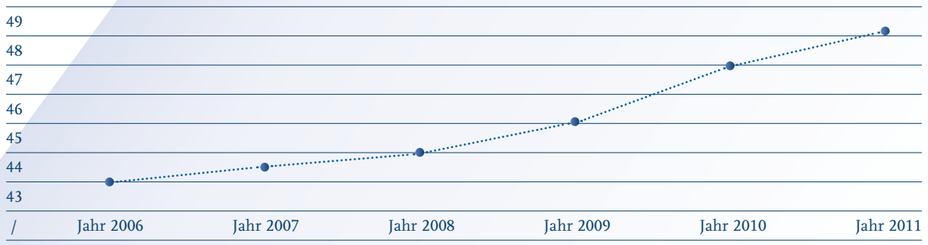
VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme beträgt 101 Mio € und ist gegenüber dem Vorjahreswert nahezu gleich geblieben. Zugänge durch Modernisierungen und nachträgliche Herstellungskosten (4,7 Mio €) und Abgänge durch Abschreibung und Verkäufe (5,0 Mio €) glichen sich nahezu aus. Die Aktivseite der Bilanz wird überwiegend vom Anlagevermögen mit einem Anteil von 93 % geprägt. Die liquiden Mittel am Jahresende betrugen 2,6 Mio €. Das Anlagevermögen wird zu 98,4 % durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Das Vermögen der Genossenschaft wird jeweils nahezu hälftig mit Eigen- und mit Fremdkapital finanziert. Die Eigenkapitalquote beträgt 49,3 % (Vorjahr 48,0 %). Diese Kenngröße beschreibt das Verhältnis von Eigenkapital zur Bilanzsumme. Die Bilanzsumme ist auf der Aktivseite zu über 90 % vom Anlagevermögen und dessen Buchwerten bestimmt. Der durchschnittliche Buchwert beträgt 276 €/m² Wohnfläche. Würde mann statt der Buchwerte z.B. mögliche Verkaufspreise für die Objekte zugrunde legen, so wäre der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtvermögen deutlich höher als 49 %.

Der Anstieg des Eigenkapitals ist zurückzuführen einerseits auf die Zuführungen aus dem Jahresergebnis, andererseits haben sich die Geschäftsguthaben der Mitglieder um ca. 650 T€ erhöht. In Zeiten niedriger Zinsen und von Unsicherheit an den Kapitalmärkten wird die Beteiligung am Genossenschaftskapital gerne von neuen und langjährigen Mitgliedern als Anlagealternative genutzt.

Eigenkapitalquote in %



SICHER WOHNEN, SICHER LEBEN

Die 1889 führt eine EDV-unterstützte Lösung zur Überwachung der Verkehrssicherungspflichten ein. Das mobile Programm EBKON unterstützt seit 2011 die Nachweisführung und Dokumentation.

SICHERHEIT

EBKON steht für elektronische Bestandskontrolle. Das mobile Programm unterstützt die bei der 1889 mit Verkehrssicherungspflichten betrauten Mitarbeiter bei der Nachweisführung und der Dokumentation und erlaubt ihnen zentral Zugriff auf alle relevanten Informationen.
Das für die 1889 erstellte „Pflichtenheft“, in dem alle zu überprüfenden baulichen Anlagen, Außenanlagen bis hin zu den technischen Einrichtungen des Gebäudebestandes erfasst sind, enthält bislang 103 Prüfpflichten. Nach Übertragung bereits bekannter Daten in das EBKON-System überprüft Heiko Beutekamp, Fachkraft für Gebäudesicherheit, turnusmäßig die Bestände und Außenanlagen. Für die Erstbegehung der Bestände und der daraus resultierenden Mängelbeseitigung ist ein Jahr kalkuliert.
Bei Antje Siebert, Beauftragte für Verkehrssicherheit laufen die ermittelten Daten zusammen. Die Architektin ist die zentrale Schaltstelle für das Sicherheitsmanagement im Hause der 1889. Nach Installation der Software und entsprechenden Anwenderschulungen ist die Begehung und Erfassung der Bestände in vollem Gange. Über die 1889-Mitarbeiter hinaus sind weitere Fachfirmen und Sachverständige in die Überprüfungen eingebunden, z.B. bei der Überprüfung der Standsicherheit von Bäumen oder den TÜV- Sicherheitsüberprüfungen der Kinderspielplätze.

Sicherheitsmanagement – Hintergrund

Jeder, der Gefahrenquellen schafft, ist in der Pflicht, Schutzvorkehrungen zu treffen, damit Dritte, die mit dieser Gefahrenquelle vorhersehbar in Berührung kommen, keinen Schaden erleiden. Die Überwachung der Einhaltung von Regeln und Gesetzesvorschriften (BGB, Landesrecht, DIN-Normen, Richtlinien und Regeln verschiedener Verbände) bilden die Grundlage für die Verkehrssicherungspflicht.

Das Konzept EBKON

... ist als reine EDV-Version angelegt. Datenaustausch und -abgleich erfolgen per Internet. EBKON bietet eine zentrale Übersicht über die Gesetzeslage, die im Programm hinterlegten Rechtsgrundlagen werden jährlich aktualisiert.
Individuell wird das System den Strukturen im Unternehmen und auch einzelnen zu überprüfenden Objekten angepasst. Das Programm dokumentiert alle Inspektionen, Wartungen sowie Reparaturen und erfasst wann, wie oft und wer diese durchführt. Die 1889 hat damit eine zentrale Organisationsmöglichkeit und kann die ordnungsgemäße Durchführung der Verkehrssicherungspflichten zentral steuern.

Konkrete Aktivitäten im 1889-Bestand

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht wurden bislang 102 Gebäude begangen und hinsichtlich eines Gefährdungspotenzials überprüft und dokumentiert. Dazu gehören: Dachdeckungen, Dachabdichtungen, Schornsteine, Dachfenster, Fassaden, Feuerlöscher, Brandschutztüren, Treppen, Geländer, Gitterroste, Sturz- und Absturzsicherungen, allgemeine technische Anlagen wie Gasanlagen, Heizungen und Elektroinstallationen, Flucht- und Rettungswege.
Freianlagen und öffentliche Verkehrsflächen wurden auf gefahrlose Nutzung überprüft und dokumentiert.
Häufigstes Thema ist das Verstellen von Flucht- und Rettungswegen und das Lagern von Brandlasten in gemeinschaftlichen Räumen. Aus Präventionsgründen werden dazu ausführliche Mietergespräche geführt.
Bislang wurden 128 Aufträge zur Mängelbeseitigung erteilt. Davon sind 16 Sammelaufträge zur Beseitigung von Gefahren im Bereich der Verkehrsflächen und Gehwege.

Die Verbindlichkeiten sind um 1,4 Mio € gesunken. Ursächlich hierfür sind in erster Linie die gesunkenen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (1,4 Mio €) und der Rückgang bei den Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (0,9 Mio €). Demgegenüber standen die Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (0,6 Mio €) und die Zunahme bei den erhaltenen Anzahlungen (0,3 Mio €).

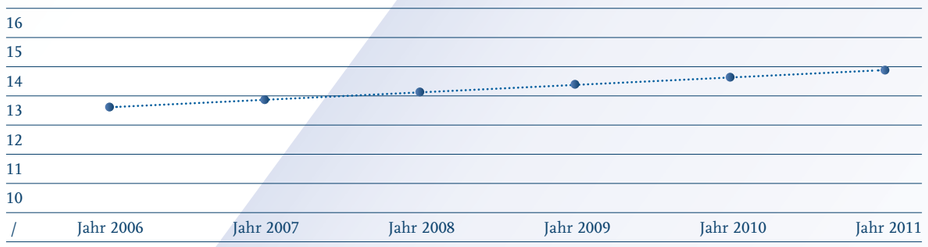
Der Mietenmultiplikator als Kennzahl für das Verhältnis von Buchwerten zur Sollmiete sank von 6,41 (2010) auf 6,31. Darin spiegeln sich die stillen Reserven der Genossenschaft wider.

ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr wurde mit einem Überschuss von 1,0 Mio € abgeschlossen. Als Ursache für den Rückgang von ca. 300 T€ gegenüber dem Vorjahr sind in erster Linie die gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen zu nennen. Der Instandhaltungsaufwand wurde gegenüber dem Vorjahr um über 804 T€ gesteigert. Für 2012 ist nochmals eine weitere Erhöhung des Instandhaltungsaufwands geplant.

Die Ertragslage des Unternehmens ist stabil. Die Umsatzerlöse sind infolge von Mieterhöhungen im Rahmen von Mieterwechseln, Modernisierungen und nach gesetzlichen Erhöhungsverfahren weiter angestiegen. Im vergangenen Jahr wurden bei 374 bestehenden Mietverhältnissen im frei finanzierten Wohnungsbau und im öffentlich geförderten Wohnungsbau bei 570 Mietverhältnissen die Mieten erhöht.

Erträge aus Sollmieten in Mio.€



Die Erlösschmälerungen betrugen im abgelaufenen Geschäftsjahr 313 T€. Im Jahr davor lagen die Erlösschmälerungen bei 261 T€. Ursächlich für den Anstieg war ein größerer geplanter Leerstand infolge von Modernisierungsmaßnahmen.

Das Ergebnis wird seit Jahren auch geprägt von rückläufigen Zinsaufwendungen. Diese sind Folge des niedrigen Zinsniveaus an den Kapitalmärkten sowie der Entschuldung des Unternehmens. Infolge der Erhöhung der geplanten Investitionen für Modernisierungen wird sich der Zinsaufwand in den kommenden Jahren nur noch leicht rückläufig weiterentwickeln.

Im Jahresergebnis 2011 ist ein Vorgang außerordentlicher Art enthalten: Ein Darlehen der Stadt Bad Wildungen für die Sanierung eines Objektes in der Neuen Straße in Bad Wildungen über 548 T€ wurde gemäß Vertrag nach Ablauf von 15 Jahren nunmehr in einen Zuschuss umgewandelt. Der daraus entstehende Ertrag wurde genutzt, um eine Sonderabschreibung an diesem Objekt vorzunehmen. In der Summe sind beide Buchungen ergebnisneutral.

Aus dem Jahresüberschuss von 1.005.479, 25 € wurden 110.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 150.000,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen und 156.348,88 € der Bauerneuerungsrücklage zugeführt. Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 589.130,37 € ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von 5,0 % brutto.

FINANZLAGE

Die Finanzierung der Genossenschaft ist sowohl im kurzfristigen als auch im mittel- und langfristigen Bereich gesichert. Es konnten jederzeit sämtliche finanziellen Verpflichtungen erfüllt werden. Im Gegenteil bestand aufgrund der guten finanziellen Situation der 1889 ein großes Interesse seitens der Kreditwirtschaft an einer Zusammenarbeit mit der Genossenschaft.

In 2011 wurden keine Darlehen bei Kreditinstituten aufgenommen. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden mit Eigenmitteln finanziert. Für 2012 ist eine Neuaufnahme von Darlehen bis zu 1,2 Mio € vorgesehen. Die tatsächliche Kapitalaufnahme ist u.a. abhängig von der Zeichnung weiterer Anteile durch Mitglieder.

Die Kapitaldienstdeckung als Verhältnis von Kapitaldienst (Zins und Tilgung) und Jahressollmiete abzgl. Erlösschmälerungen liegt deutlich unter 20 %. Als kritische Größe wird hier ein Wert über 40 % angesehen.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt die Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von 2,0 Millionen Euro, die zur Zwischenfinanzierung der Investitionen nach Bedarf eingesetzt werden können.

ORGANE

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

Der langjährige Aufsichtsratsvorsitzende schied Mitte des Jahres 2011 altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Ebenso schied der langjährige Vorstandsvorsitzende zum Jahresende aus der Genossenschaft aus. Beide verdienen den Dank der 1889 für das gezeigte Engagement und die vielfältigen Erfolge, die in diesen Jahren erzielt werden konnten.

WECHSEL IM AUFSICHTSRATSVORSITZ

Richtungsweisende Entscheidungen fallen in den zwei Dekaden, in denen Rudolf Cerny dem Aufsichtsrat angehört. Kritisch-solidarisch begleitet des Gremium unter seiner Führung die 1889. Der Jurist prägt eine Kultur des diskursiven Miteinanders im Aufsichtsrat und in der Zusammenarbeit mit dem Vorstand. Viel Engagement und ebenso viel Zeit brachte Rudolf Cerny für „seine“ 1889 auf. Im Sinne der Genossenschaft dachte er dabei immer über den Tag hinaus und ist nach wie vor ein interessierter Beobachter und gern gesehener Ratgeber.

Wichtige Etappen:

1993 Neubau Verwaltungsgebäude
Die 1889 wächst zu einer Genossenschaft zusammen – Zentral erreichbar befindet sich die neue Geschäftsstelle der 1889 inmitten des Quartiers Vorderer Westen in der Geysostraße/ Friedrich-Ebert-Straße. Alle Mitarbeiter arbeiten von nun an in einem gemeinsamen Ort, die Mitglieder haben jetzt eine einzige Anlaufstelle.

1999 bis 2001: Unterneustadt
Vom Messeplatz zum modernen Stadtquartier am Fluss – Die 1889 ist in die städtebaulichen Planungen eingebunden und errichtet 29 öffentlich geförderte und vier Wohnungen im Dauerwohnrecht.

1999 bis 2004: Marbachshöhe
Konversionsprozess: Von der Kaserne zum lebendigen Wohnviertel – Errichtung von 44 unterschiedlichen, z.T. barrierefreien Wohn- und Reihenhäusern, die das 1889-Konzept des generationsübergreifenden Wohnens fortschreiben.

2009: Vorderer Westen
Vom Bereitschaftspolizei-Areal zur Samuel-Beckett-Anlage – Engagement bei der Bebauung eines städtebaulichen „Filetstücks“ in zentraler Lage. 17 Wohneinheiten inklusive zwei ambulant betreuter Seniorenwohngemeinschaften. Errichtung eines Mehrgenerationenprojektes einschließlich Nachbarschaftstreffs. Neun Wohnungen als Bauträgermaßnahme der Tochtergesellschaft Egenotec.

ab 2002: Nachbarschaftshilfe
Gründung von Hand in Hand e.V. – Aktivierung der Nachbarschaften und des Generationen übergreifenden Miteinanders in Quartier und Stadtteil.

Rudolf Cerny, 70, studierte Jura in Marburg und war Abteilungsarbeiter im Regierungspräsidium Kassel, ab 1990 Aufbau des Umweltministeriums in Thüringen, dort von 1993 bis zum Ausscheiden 1998 Leiter der Abteilung Abfallwirtschaften, seit 1991 Mitglied im Aufsichtsrat der 1889, seit 1993 stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender, von 1998 bis 2011 Vorsitzender.

„WOHNUNGSBESTÄNDE ERTÜCHTIGEN, FÖRDERAUFTRAG WAHRNEHMEN“

1889 setzt erfolgreiche Strategien der letzten 20 Jahre fort und entwickelt neue Ideen. Aufsichtsratsvorsitzender Harald Loth im Gespräch.

Herr Loth, Sie stehen seit letztem Sommer dem Aufsichtsrat vor. Wohin wird die Reise mit Ihnen und mit der 1889 gehen? Die Genossenschaft hat in den letzten 20 Jahren hervorragend gearbeitet. Das ist natürlich nur zum Teil auf unser ehrenamtliches Engagement zurückzuführen, dieser Anteil ist aber keinesfalls zu unterschätzen, wie ich meine. Das werden wir genauso fortsetzen.

Vor welchen Herausforderungen sehen Sie die 1889? Nachdem nun die Ergebnisse unserer Mitgliederbefragung vorliegen, stimmen wir mit dem Vorstand überein, dass wir uns nach vielen Neubau- und Stadtentwicklungsprojekten wieder stärker unseren Wohnungsbeständen zuwenden sollten, um diese so zu ertüchtigen, dass unsere Mitglieder so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung leben können. Das ist deren erklärter Wunsch und im Sinne unseres Förderauftrages werden wir daran arbeiten. Der barrierefreie Umbau der Goethestraße 154 ist die Blaupause für weitere Maßnahmen in anderen Quartieren.

Bei einem Anteil von 60 Prozent von über Fünfzigjährigen ist das nachvollziehbar. Wo bleiben die jungen Familien? Natürlich entwickeln wir auch das Familienwohnen unter dem Dach der 1889 weiter. Unsere Erfahrung lehrt, dass es mehr braucht als eine große Wohnung. Ein Beispiel: Die Stadt kann ihre gesetzliche Verpflichtung für die Schaffung von Hort- bzw. Krippenplätzen für die unter Dreijährigen nicht allein schultern und sucht dafür kompetente Partner. „Die kleinen Entdecker“ arbeiten in unseren Räumen in Kirchditmold und sind wiederum unser Kooperationspartner, um Mitarbeitern und Familien Kinderbetreuungsmöglichkeiten offerieren zu können. Mittlerweile gibt es Bedarf für eine zweite Gruppe und wir denken über mögliche Standorte dafür nach.

Apropos Mitarbeiter: Es gab 2011 viel Bewegung bis hinauf in die Führungsetage. Wohl wahr! Für uns bildet das auch ein Stück weit die veränderten gesellschaftlichen Realitäten ab: Auch Führungskräfte suchen neue Herausforderungen und „kleben“ nicht an ihren Sesseln. Unsere Neubesetzungen werden die Traditionen der 1889 fortsetzen und die erfolgreiche Unternehmenspolitik weiterführen. Davon bin ich absolut überzeugt!

Harald Loth, 63, verheiratet, vier Kinder, neun Enkel. Schon der Vater war Mitgliedervertreter. Murhardsstraße, Elfbuchenstraße und Hansastraße waren die Stationen der Familie unter dem großen Dach der Genossenschaft. Jura- und Volkswirtschafts-Studium in Marburg und Münster, juristisches Referendariat, seit 1975 Richter, seit 1978 am Amtsgericht Kassel, Ruhestand seit 1.3.2012, Aufsichtsratsmitglied seit 1998, ab 2004 stellvertretender Vorsitzender, 2011 Wahl zum Vorsitzenden, Gründungsmitglied und Vorstand Hand in Hand e.V., Vorstand des Fördervereins Allgemeiner Hochschulsport.

MITGLIEDERENTWICKLUNG

Die maximale Anzahl von Anteilen pro Mitglied wurde in 2011 auf 10 Anteile festgesetzt. Damit kann sich eine Person mit maximal 6.200,00 € am Genossenschaftskapital beteiligen. Es bestand in 2011 wie auch in den Vorjahren ein starkes Interesse Mitglied bei der 1889 zu werden. Am 31.12.2011 betrug die Zahl der Mitglieder 7.355 (2010: 7.250) mit 20.264 Anteilen (2010: 19.129).

RISIKOBERICHT

Die 1889 hat ein Risikomanagementsystem eingerichtet. In einem Risikohandbuch werden die wesentlichen Risiken aufgelistet, bewertet im Hinblick auf Eintrittswahrscheinlichkeit und mögliche Schadenshöhe und entsprechende Abwehrmaßnahmen definiert. Das Risikohandbuch wird kontinuierlich angepasst an neue Entwicklungen und entsprechende neue Maßnahmen werden definiert.

Für versicherbare Risiken wurden entsprechende Versicherungen abgeschlossen. Darüber hinaus besteht ein Beratungsvertrag mit einem unabhängigen Versicherungsberater. Dadurch ist die kontinuierliche Anpassung des Vertragswerkes an die rechtliche Entwicklung sichergestellt. Eine Ausschreibung der Versicherungsleistungen ist in der zweiten Hälfte 2012 geplant.

Anfang 2012 fand eine steuerliche Prüfung der 1889 und der Egenotec durch das Finanzamt statt. Geprüft wurden Körperschafts- Umsatz- und Gewerbesteuer für die Jahresabschlüsse von 2008 – 2010. Es wurden keine wesentlichen Feststellungen getroffen.

Über die hier dargestellten Sachverhalte hinaus bestehen keine weiteren Risiken für die Genossenschaft, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage nachhaltig negativ beeinflussen könnten. Die 1889 ist gut aufgestellt und für die Zukunft gewappnet.

AUSBLICK / PROGNOSE

Die positive wirtschaftliche Situation der 1889 wird sich auch in den beiden kommenden Jahren nicht grundlegend ändern, sofern keine gravierenden Änderungen in den regionalen oder überregionalen Rahmenbedingungen eintreten.

Für 2012 liegt der geplante Jahresüberschuss wieder bei 1,0 Mio €. Der geplante Anstieg bei den Betriebskosten (100 T€) und den Personalkosten (200 T€) wird durch Steigerung bei den Sollmieten (200 T€) und Reduktion des Zinsaufwands (100 T€) weitgehend kompensiert. Erträge aus Verkäufen von Dauerwohnrechten und von Bestandsobjekten in Waldeck sind nur in geringem Umfang geplant.

Die rechtlichen Anforderungen, die an die Wohnungswirtschaft gestellt werden, sind im Laufe der Jahre kontinuierlich gestiegen. Diese Anforderungen werden in der technischen Planung der Genossenschaft berücksichtigt. Neubauten sind momentan nicht geplant.

In den kommenden Jahren wird sich die 1889 weiter auf die Modernisierung des Wohnungsbestandes konzentrieren. Dabei sollen neue zukunftsfähige Wege – auch in Modellprojekten – begangen werden. Schwerpunkte werden dabei die energetische Sanierung und Barrierereduktion sein.

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben.

DANK UND ANERKENNUNG

Ohne Menschen, die motiviert ihre Aufgaben absolvieren und sich engagiert für die Ziele der Genossenschaft 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. Auch allen freiwilligen Helfern und ehrenamtlich engagierten Menschen im Umfeld der 1889 und unseres Nachbarschaftshilfevereins Hand in Hand sei an dieser Stelle herzlich gedankt.

Unser Dank gilt in besonderem Maße auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates 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.

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. Dietlind Franke
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. Satilmis Karaköse
8. Horst Hess

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

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

JAHRESABSCHLUSS

JAHRESABSCHLUSS

38 BILANZ, GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG

38 BILANZ ZUM 31. 12. 2011

40 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

41 ANHANG

41 A. ALLGEMEINE ANGABEN

41 B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

44 C. ANGABEN ZUR BILANZ

45 D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

46 E. SONSTIGE ANGABEN

47 BERICHT DES AUFSICHTSRATS

BILANZ ZUM 31.12.2011

Aktiva			31.12.2011	Vorjahr
		€	€	€
A.	Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		42.105,14	62.468,14
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.695.051,20		91.766.534,17
2.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	659.863,35		755.606,82
3.	Grundstücke ohne Bauten	143.234,32		10.236,91
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	233.055,22		189.815,22
5.	Bauvorbereitungskosten	2.849,69		0,00
			92.734.053,78	
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	700.000,00		700.000,00
2.	Sonstige Ausleihungen	915.049,02		997.759,82
3.	Andere Finanzanlagen	2.662,00	1.617.711,02	2.662,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	3.807.414,85		3.804.052,32
2.	Andere Vorräte	102.200,59	3.909.615,44	61.048,97
II.	Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	101.854,97		105.058,25
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	350.030,25	451.885,22	268.318,49
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand, und Guthaben bei Kreditinstituten	2.592.515,91	2.592.515,91	2.976.141,12
C.	Rechnungsabgrenzungsposten			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		40.812,50	49.818,52
Bilanzsumme			101.388.699,01	101.749.520,75

Passiva			31.12.2011	Vorjahr
		€	€	€
A.	Eigenkapital			
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	473.627,69		521.688,30
2.	der verbleibenden Mitglieder	12.504.138,90		11.786.947,55
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	17.360,00	12.995.126,59	39.060,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr: 16.070,68)	8.223,48		
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	7.100.000,00		6.990.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 140.000,00)	110.000,00		
2.	Bauerneuerungsrücklage	11.438.799,91		11.282.451,03
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 297.417,11)	156.348,88		
3.	Andere Ergebnisrücklagen	17.850.000,00	36.388.799,91	17.700.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 350.000,00)	150.000,00		
III.	Bilanzgewinn		589.130,37	525.849,30
	Eigenkapital		49.973.056,87	48.845.996,18
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen	38.855,00		62.026,00
2.	Sonstige Rückstellungen	614.000,00	652.855,00	763.200,00
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	38.933.202,83		40.357.257,95
2.	Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	5.478.663,56		6.359.578,76
3.	Erhaltene Anzahlungen	4.079.938,18		3.715.654,90
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.607,93		104.103,16
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.626.035,67		1.001.146,44
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	509.054,67	50.736.502,84	513.387,80
	davon aus Steuern (Vorjahr: 0,00)	0,00		
D.	Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		26.284,30	27.169,56
Bilanzsumme			101.388.699,01	101.749.520,75

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 01.01.2011 BIS 31.12.2011

			31.12.2011	Vorjahr
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse			
a.	aus der Hausbewirtschaftung	18.617.139,40		18.002.234,06
b.	aus Dauerwohnrecht	11.567,20		11.606,74
c.	aus anderen Lieferungen und Leistungen	41.629,41	18.670.336,01	23.233,14
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf best. Grundst. mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		3.362,53	377.749,42
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		176.091,48	91.707,29
4.	Sonstige betriebliche Erträge		788.876,67	118.228,67
			19.638.666,69	18.624.759,32
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		8.832.423,68	7.991.670,35
			10.806.243,01	10.633.088,97
6.	Personalaufwand			
a.	Löhne und Gehälter	2.307.520,08		2.182.326,32
b.	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für	592.934,63	2.900.454,71	592.848,35
	Altersversorgung 149.044,22 (Vorjahr: 178.575,55)			
7.	Abschreibungen			
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.983.928,33	3.635.375,60
	davon außerordentlich 547.902,94			
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.138.055,20	980.406,01
			2.783.804,77	3.242.132,69
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		48.024,54	55.385,65
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		65.522,21	33.230,04
			2.897.351,52	3.330.748,38
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 11.198,74		1.356.827,00	1.488.031,03
12.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.540.524,52	1.842.717,35
13.	Außerordentliche Aufwendungen		0,00	7.397,00
14.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		11,48	7,07
15.	Sonstige Steuern		535.033,79	522.046,87
16.	Jahresüberschuss		1.005.479,25	1.313.266,41
17.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		416.348,88	787.417,11
18.	Bilanzgewinn		589.130,37	525.849,30

ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 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.

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 verschiedenen Objekten 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 5,14 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. 2011*

		Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31. 12. 2011	Abschreibungen 2011
		€	€	€	€	€	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	417.595,86	15.647,31	0,00	0,00	0,00	391.138,03	42.105,14	36.010,31
II.	Sachanlagen								
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	166.524.036,09	4.690.273,02	1.063.672,58	*40.000,00	0,00	78.495.585,33	91.695.051,20	**3.793.587,30
2.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.434.916,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.775.053,33	659.863,35	95.743,47
3.	Grundstücke ohne Bauten	10.236,91	132.997,41	0,00	0,00	0,00	0,00	143.234,32	0,00
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.248.304,08	101.827,25	0,00	0,00	0,00	1.117.076,11	233.055,22	58.587,25
5.	Bauvorbereitung	0,00	2.849,69	0,00	0,00	0,00	0,00	2.849,69	0,00
		170.217.493,76	4.927.947,37	1.063.672,58	40.000,00	0,00	81.387.714,77	92.734.053,78	3.947.918,02
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	997.759,82	0,00	82.710,80	0,00	0,00	0,00	915.049,02	0,00
3.	Andere Finanzanlagen	2.662,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.662,00	0,00
		1.700.421,82	0,00	82.710,80	0,00	0,00	0,00	1.617.711,02	0,00
Anlagevermögen insgesamt		172.335.511,44	4.943.594,68	1.146.383,38	40.000,00	0,00	81.778.852,80	94.393.869,94	3.983.928,33

* Umbuchung aus dem Umlaufvermögen ** inkl. außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 547.902,94€

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	38.933.202,83	1.427.957,24	5.677.988,99	31.827.256,60	31.750.050,89
Vorjahr	40.357.257,95	1.353.959,67	5.528.801,68	33.474.496,60	29.305.474,55
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.478.663,56	117.634,86	403.995,96	4.957.032,74	4.102.417,25
Vorjahr	6.359.578,76	119.578,69	417.400,25	5.822.599,82	4.873.636,59
Erhaltene Anzahlungen	4.079.938,18	4.079.938,18	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	3.715.654,90	3.715.654,90	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	109.607,93	109.607,93	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	104.103,16	104.103,16	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.626.035,67	1.626.035,67	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	1.001.146,44	1.001.146,44	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	509.054,67	436.348,09	72.706,58	0,00	0,00
Vorjahr	513.387,80	441.969,89	71.417,91	0,00	0,00
Gesamtbetrag	50.736.502,84	7.797.521,97	6.154.691,53	36.784.289,34	35.852.468,14
Vorjahr	52.051.129,01	6.736.412,75	6.017.619,84	39.297.096,42	34.179.111,14

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem Anlagespiegel dargestellt (S. 42 und 43).

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. ~ Das Verwaltungsgebäude Friedrich-Ebert-Str. 181 ist unter Grundstücke mit Geschäftsbauten bilanziert. ~ Im Geschäftsjahr 2011 wurden 3.245.684,36 € für Wohnbauten planmäßig abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in Höhe von 547.902,94 € für das Objekt Neue Straße 11 in Bad Wildungen 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 3.807.414,85 € werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen von 4.079.938,18 € unter „Erhaltene Anzahlungen“ gegenüber. ~ Andere Vorräte ergeben sich am 31.12.2011 aus den Beständen von Heizmaterial in Höhe von 102.200,59 €. ~ Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände ergeben sich aus der Übersicht auf Seite 45. ~ 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 16.029,37 € gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten. ~ Die flüssigen Mittel gliedern sich wie folgt:

Kassenbestand	2.434,53 €
Guthaben bei Kreditinstituten	2.590.081,38 €

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

Passiva

Die Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 717,2 T€ ist im Wesentlichen auf die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile und den Beitritt neuer Mitglieder zurückzuführen. ~ Der gesetzlichen Rücklage wurden 110.000,00 € aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2011 zugeführt. ~ Durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2011 erhöhte sich die Bauerneuerungsrücklage um 156.348,88 €

Die anderen Ergebnisrücklagen umfassen die:

Rücklage für „Bunge-Stiftung“	128.293,36 €
Freie Rücklage	17.721.706,64 €

Aus dem Jahresüberschuss wurden in die freie Rücklage 150.000,00 € 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	83.000,00 €
Arbeitnehmerjubiläen	14.200,00 €
Altersteilzeit	179.100,00 €
Bauleistungen	60.000,00 €
Gesamt	**614.000,00 €**

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Art der Sicherung ergeben sich aus der Übersicht (S.42). Bei erhaltenen Anzahlungen handelt es sich um abzurechnende Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. ~ Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen überzahlte Mieten (24.919,62 €) sowie die gezahlten Barabgeltungen für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen sowie sonstiges (84.688,31 €). ~ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (1.281.494,12 €) und Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (344.541,55 €) zusammen.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

	insgesamt	Restlaufzeiten bis 1 Jahr	Restlaufzeiten über 1 Jahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	101.854,97	79.349,16	22.505,81
Vorjahr	105.058,25	83.811,00	21.247,25
Sonstige Vermögensgegenstände	350.030,25	350.030,25	0,00
Vorjahr	268.318,49	268.318,49	0,00
Gesamtbetrag	451.885,22	429.379,41	22.505,81
Vorjahr	373.376,74	352.129,49	21.247,25

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind ausgewiesen:

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	211.898,62 €
Verbindlichkeiten gegenüber Dauerwohnberechtigten, aus der Instandhaltung und der Jahresabrechnung	267.056,18 €
Sonstige Ansprüche	30.099,87 €

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 3.362,53 €. ~ 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 547.902,94 €. Durch Umwandlung eines Darlehens für das Objekt Neue Straße 11 in Bad Wildungen in einen Zuschuss wurde dieses als sonstiger Ertrag verbucht.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung:

Betriebskosten	3.496.371,92 €
Vorjahr	3.461.021,32 €
Instandhaltungskosten	5.327.753,10 €
Vorjahr	4.523.069,35 €
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Erbbauzinsen)	8.298,66 €
Vorjahr	7.491,66 €

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 47.980,98 €. ~ Unter den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen erscheinen insbesondere Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten. Zinsen für Forderungen aus Betreuung belaufen sich auf 29,3 T€. ~ Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Kapitalkosten für alle aufgenommenen Fremdmittel. Außerdem beinhaltet diese Position 11.198,74 € Aufwendungen aus der Verzinsung von Rückstellungen. ~ Sonstige Steuern beinhalten die Grundsteuer, Umsatzsteuer und Kraftfahrzeugsteuer.

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 1.464.000,00 €. 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 2011 waren durchschnittlich 57 Arbeitnehmer bei der Genossenschaft beschäftigt. Davon entfallen auf Angestellte 40 Personen und gewerbliche Arbeitnehmer 17 Personen.

Mitglieder des Vorstandes

Uwe Flotho
Britta Marquardt (seit 01.04.2012)
Karl-Heinz Range (bis 31.12.2011)
Karl-Heinz Stallmach (vom 01.01.2012 bis 31.03.2012)

Mitglieder des Aufsichtsrats

Rudolf Cerny, *Vorsitzender bis 15.06.2011*
Harald Loth, *Vorsitzender ab 15.06.2011*
Klaus Weidner, *stellv. Vorsitzender ab 15.06.2011*
Thomas Bachmann ab 15.06.2011
Ute Bischoff
Winfried Faulhammer
Petra Krug
Ralf Kruse
Jutta Reinbold-Schaefers

Mitgliederbewegung

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres
7.250 Mitglieder mit 19.129 Anteilen
Zugang
536 Mitglieder mit 2.028 Anteilen
Abgang
431 Mitglieder mit 893 Anteilen
Bestand am Ende des Geschäftsjahres
7.355 Mitglieder mit 20.264 Anteilen

Entwicklung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	11.783.227,55 €
Zugang	1.211.899,04 €
Abgang	490.987,69 €
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	12.504.138,90 €

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 676.714,41 €. Das Jahresergebnis weist in 2011 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 172.455,44 € 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 589.130,37 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5,0 % zu verwenden.

Kassel, den 12. April 2012

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Uwe Flotho Britta Marquardt

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht. Der Vorstand hat ihn mündlich und schriftlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet. Im Geschäftsjahr 2011 fanden 6 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, 6 Aufsichtsratssitzungen und 6 Sitzungen der Aufsichtsratsausschüsse statt.
Die am 15. Juni 2011 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. geprüften Jahresabschluss aus dem Jahr 2010 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Es wurde der Bericht des Vorstands vorgetragen und die sich daraus ergebenden Fragen beantwortetet. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2010 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2010.
Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 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 2011 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, 24. Mai 2012

Der Vorsitzende

Harald Loth

VEREINIGTE WOHNSTÄTTEN 1889 EG
FRIEDRICH-EBERT-STRASSE 181
34119 KASSEL
TELEFON 0561. 310 09 - 0
TELEFAX 0561. 310 09 - 890
EMAIL INFO@DIE1889.DE
WWW. DIE1889.DE

HERAUSGEBER: VEREINIGTE WOHNSTÄTTEN 1889 EG TEXT: VEREINIGTE WOHNSTÄTTEN 1889 EG, KLAUS SCHAAKE (THEMENSEITEN) FOTOGRAFIE: MARTIN RICHTER (SEITE 22), CHRISTIAN SCHAUDERNA (SEITE 30/31) KONZEPT UND GESTALTUNG: BIRD, KASSEL, DRUCK UND VERARBEITUNG: DRUCKEREI BOXAN