ZAHLEN & FAKTEN GESCHÄFTS BERICHT 2013

1889

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Kennzahlen 2013

in T€		2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme		103.192	101.027	101.389	101.750
Anlagevermögen		97.770	95.436	94.394	94.485
Eigenkapital		52.497	51.335	49.973	48.846
Eigenkapitalquote	%	50,9	50,8	49,3	48,0
Verbindlichkeiten		50.241	49.078	50.737	52.051
Jahresüberschuss		984	1.021	1.005	1.313
Cash-Flow (vor Tilgung)		4.314	4.557	4.817	4.949
Umsatzerlöse					
› aus der Hausbewirtschaftung		19.177	18.943	18.617	18.002
Instandhaltungsaufwand (Fremdaufwand)		5.526	5.368	5.328	4.523
Modernisierungsaufwand		5.505	4.095	4.600	1.200
Abschreibungen		3.493	3.601	3.984	3.635
Wohnungsbestand	WE	4.462	4.466	4.468	4.480
Mitglieder	Anzahl	7.899	7.592	7.355	7.250

ZAHLEN & FAKTEN 2013

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG
124. Geschäftsjahr

GRUSSWORT DES VORSTANDS 6
BERICHT DES VORSTANDS 8
JAHRES-ABSCHLUSS 40
BERICHT DES AUFSICHTSRATS 51

GRUSSWORT DES VORSTANDS

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder,

gerne überreichen wir Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2013.

Wir blicken auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, das stark von Entwicklungen und Veränderungen im organisatorischen Bereich geprägt war. Wichtige Meilensteine waren dabei die Umstellung auf eine neue wohnungswirtschaftliche Software und die Bestandserfassung im technischen Bereich. Mit diesen neuen Steuerungsinstrumenten sind wir gut für die kommenden Jahre aufgestellt!

Die Vereinigten Wohnstätten 1889 sind die größte und die älteste Wohnungsbaugenossenschaft in Hessen. Wir freuen uns, dass wir in diesem Jahr unser 125-jähriges Jubiläum feiern dürfen. Mit Stolz und Dankbarkeit blicken wir zurück auf die vergangenen Jahrzehnte. Viele Menschen haben mit ihrem Engagement und ihrer Schaffenskraft die 1889 zu einem modernen und sozial engagierten Dienstleistungsunternehmen gemacht, das gemeinsam mit unserem Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand eine hohe Wertschätzung in der Öffentlichkeit genießt. Wir bedanken uns bei all den Menschen in unserer Genossenschaft, die zu diesem Erfolg beigetragen haben. Und wir bedanken uns bei den vielen Partnern, die uns auf diesem langen Weg begleitet haben.

Wir freuen uns auf die kommenden Jahre!

Britta Marquardt Uwe Flotho

BERICHT DES VORSTANDS LAGEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Eurokrise war in 2013 ein nur noch wenig beunruhigendes Thema, einige europäische Länder konnten trotz anhaltender Rezession einen leicht beschleunigten Produktionsanstieg verzeichnen. Die Verbesserungen auf den Arbeits- und Immobilienmärkten haben sich zudem günstig auf die Binnennachfrage ausgewirkt. Insgesamt wies das Bruttoinlandsprodukt in den EU-Staaten ein Nullwachstum aus.
Wie auch im vorvergangenen Jahr war die konjunkturelle Situation in Deutschland im vergangenen Jahr stabil. Mit der Bundestagswahl im September war auf politischer Ebene eine Fortführung der bisherigen Wirtschaftspolitik zu erwarten. Mit 6,9 % stieg die Arbeitslosenquote am Jahresende nur geringfügig an. Das Bruttoinlandsprodukt stieg geringfügig um 0,4 % an, die Inflationsrate betrug 1,5 %. Für das Jahr 2014 wird vom Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung eine Zuwachsrate von 1,1 % erwartet, die Bundesbank geht sogar von 1,7 % aus. Das Zinsniveau blieb im Jahr 2013 ähnlich niedrig wie in den Vorjahren.

Auch für die Stadt Kassel lässt sich feststellen, dass sich die positive Entwicklung der letzten Jahre fortsetzt, ebenfalls lässt sich beobachten, dass die umliegenden Gemeinden nicht unbedingt von dieser Entwicklung profitieren. Der Trend verschärft sich mit zunehmender Entfernung zur Stadt Kassel.
Die Bevölkerungszahl stieg erneut auf 195.422 Menschen Ende 2012, von den Zuzügen profitierte vor allen anderen Stadtteilen die Nordstadt (+ 387). Die zahlenmäßig größte Gruppe stellen die 25 – 44 - jährigen Bewohner, gefolgt von der Altersgruppe der 45 – 64 - jährigen. Hier finden sich auch die größten Zuwächse. Das Durchschnittsalter betrug 42,9 Jahre und bleibt damit im Vergleich zu den vergangenen 5 Jahren konstant. Im Vergleich zu 2011 stieg die Zahl der Haushalte um 1.482 auf 103.825 Ende 2012. Dabei wuchs vor allem die Anzahl der Singlehaushalte und damit die Zahl der Haushalte ohne Kinder. Kassel geht von einem weiteren leichten Bevölkerungszuwachs bis zum Jahr 2015 aus, danach wird ein kontinuierlicher Rückgang erwartet. Die steigende Einwohnerzahl geht einher mit einer höheren Anzahl an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten auf 102.194 (arbeitsortbezogen). Allerdings stieg auch die Zahl der geringfügig Beschäftigten. Die Arbeitslosenquote in Kassel betrug Ende 2013 7,0 %.

Sowohl die Zahl der Wohngebäude als auch die Anzahl der Wohnungen ist in den vergangenen Jahren in Kassel kontinuierlich angestiegen. Die Zahl der neu errichteten Gebäude stieg, auch im Bereich der Mehrfamilienhäuser. Allerdings wächst der Wohnungsbestand nicht in gleichem Maße wie der Bedarf. In Kassel ist, parallel zum Trend in der Bundesrepublik, der Anteil an neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäusern geringer als der Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die Gesamtentwicklung der Stadt zeigt sich auch in den steigenden Mietpreisen. Die durchschnittlichen Mietpreise in Kassel betrugen Ende 2013 bei einem mittleren Wohnwert 5,50 €/m², bei einfachem Wohnwert 4,70 €/m² und bei gutem Wohnwert bereits 7,00 €/m² Wohnfläche Kaltmiete. Der durchschnittliche Mietpreis bei den Vereinigten Wohnstätten betrug 2013 dagegen nur 4,02 €/m².

Wohnungsmieten in Kassel in €/m²

Quelle: Immobilienverband Deutschland

1

Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Grundlagen des Unternehmens

Die Vereinigte Wohnstätten 1889 eG ist eine Wohnungsbaugesellschaft in der Rechtsform einer Genossenschaft mit einem Wohnungsbestand von rund 4.460 Wohnungen, von denen ca. 4.000 in Kassel, 420 in Bad Wildungen und 40 Wohnungen in Waldeck liegen. Das Kerngeschäftsfeld ist die Bewirtschaftung dieses Wohnungsbestandes. Daneben werden über die Tochtergesellschaft egenotec 1889 GmbH in begrenztem Umfang wohnungswirtschaftliche Dienstleistungen erbracht. Das Kerngeschäft ist von hoher Konstanz gekennzeichnet. Die Nutzungsentgelte für die Wohnungen sind in der Regel zum Monatsanfang fällig. Von diesen Entgelten werden die laufenden Ausgaben des Unternehmens bestritten. Das sind vor allem die Gehälter der Mitarbeiter, der Kapitaldienst, bestehend aus Tilgungen und Zinsen für die aufgenommenen Darlehen, die Reparaturen (Instandhaltung), die Betriebskosten, sonstige Aufwendungen für den Betrieb des Unternehmens sowie zum Teil die Investitionen in die Modernisierung der Gebäude. Für den investiven Teil werden über die eigenen Mittel hinaus Darlehen aufgenommen. Die Refinanzierung erfolgt hier über eine Anpassung der Mieten.

Der Wohnungsmarkt in Kassel ist aufgeteilt in einen Anteil von ca. 40 % in den Händen gewerblicher Vermieter und ca. 60 % in den Händen privater Vermieter. In Bad Wildungen und Waldeck ist der Anteil privater Vermieter deutlich höher (ca. 80 %). Die Vereinigten Wohnstätten sind in Kassel der viertgrößte Anbieter, in Bad Wildungen gemeinsam mit der Nassauischen Heimstätte der größte Anbieter von Wohnraum. In den vergangenen 10 Jahren hat sich der Wohnungsmarkt insbesondere in Kassel von einem Mietermarkt zu einem Vermietermarkt gewandelt. Zur Zeit ist das Angebot geringer als die Nachfrage, was sich in der bereits geschilderten Preisentwicklung niederschlägt. Die Konkurrenzsituation zwischen den verschiedenen Wohnungsanbietern ist infolgedessen entspannt. Die großen gewerblichen Mitanbieter versuchen sich durch die Qualität ihrer jeweiligen Bestände, die Preispolitik und die Serviceleistungen aber auch durch Beteiligung an Stadtentwicklungsprozessen voneinander abzugrenzen. Es herrscht vielfach eine hohe Wertschätzung für das Engagement der Wohnungsbaugesellschaften.

Der Wohnungsmarkt wurde in den vergangenen Jahren von einer Vielzahl neuer gesetzlicher Bestimmungen geprägt. Dazu gehören vor allem Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung (z.B. Energieeinsparverordnung, Trinkwasserverordnung, Hessische Bauordnung, Eigenkontrollverordnung), aber auch Anforderungen im Bereich der Vermietung (z.B. Antidiskriminierungsgesetz, Änderung des Mietrechts im BGB). In jüngster Zeit gibt es Überlegungen, mit einer sog. Mietpreisbremse den teilweise starken Mietpreisanstieg in einigen Ballungsräumen Deutschlands weiter zu regulieren. Die Freiheit des Marktes wird durch die Regulierungsflut immer weiter eingeschränkt. Vor allem Wohnungsbaugenossenschaften haben sich in der Vergangenheit in technischer Hinsicht als innovativ und als Vermieter als sozial und fair gezeigt. Sie haben das nachbarschaftliche Miteinander in ihren Beständen gefördert und neue Dienstleistungen für die Menschen in ihren Beständen entwickelt. Die Einführung weiterer gesetzlicher Bestimmungen und Beschränkungen des Marktes wird hier eher als kontraproduktiv gesehen.

Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2013 war ein normales Geschäftsjahr für die 1889 ohne besondere Vorkommnisse. Das Geschäftsjahr war geprägt von einigen wichtigen organisatorischen Entscheidungen und Projekten. Dazu gehörte an erster Stelle die Umstellung der wohnungswirtschaftlichen Software auf ein neues System und an zweiter Stelle die Erfassung des technischen Zustands aller Gebäude in einem eigenen System.

Mitgliederentwicklung

2013 beschlossen Aufsichtsrat und Vorstand eine weitere Beschränkung der Anteilszeichnungen auf maximal 5 Geschäftsanteile pro Mitglied. Die Zinsentwicklung in den vergangenen Jahren hatte dazu geführt, dass die Genossenschaftsanteile deutlich höhere Dividenden einbrachten als auf dem Kapitalmarkt zu erzielen sind. Mit der Begrenzung der maximalen Anzahl von Anteilen soll hier spekulativen Interessen entgegengewirkt werden.

Die Zahl der Mitglieder stieg um 307 Personen auf 7.899. Die Nettoveränderung der Geschäftsguthaben führte zu einem Finanzmittelzufluss von rd. 801.600 €.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsguthaben

	2009	2010	2011	2012	**2013**
Mitglieder	7.237	7.250	7.355	7.592	**7.899**
Anteil	17.098	19.129	20.264	21.923	**23.218**
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	10.526.906,83	11.786.947,55	12.504.138,90	13.532.372,65	**14.335.803,22**

Zusammenarbeit gestärkt

Die 1889 bindet Standort Bad Wildungen personell, organisatorisch und technisch stärker ins Unternehmen ein.

Team – Bad Wildungen
Uwe Wickert, Sergej Vanin, Gudrun Seidl, Thomas Landau und Katharina Gebert

► Abteilungsleiter- und Teambesprechungen, Koordination zwischen Technikabteilung und Kundenservice, Telefonanlage, Internet, gemeinsamer Datenzugriff, Zeiterfassung: 2013 arbeitete die 1889 daran, den Standort Bad Wildungen mit seinen 500 Wohnungen enger an die Zentrale in Kassel anzubinden. Ziel war es, in Bad Wildungen wie in Kassel die gleichen Arbeitsabläufe und dieselben Standards bei Vermietung und Technik zu etablieren.
Auf der technischen Seite bedeutete dies die Einrichtung einer Daten-Standleitung zwischen den beiden Unternehmensstandorten, um den Zugriff auf exakt dieselben Daten zu ermöglichen und die Mitarbeiter in Bad Wildungen auch an die Telefonanlage der Zentrale anzubinden.

Organisatorisch rückten Gudrun Seidl (Kundenservice) und Thomas Landau (Technik) sowie Uwe Wickert und Sergej Vanin (beide Regiemitarbeiter) und Katharina Gebert (Reinigung) näher an ihre Kasseler Kollegen heran. Regelmäßig nehmen Wildunger Mitarbeiter an den Abteilungsleiter- und Teambesprechungen in Kassel teil, um über aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden zu sein.
Und auch die Kasseler Kollegen stehen in engerer Verbindung zum Bad Wildunger Team: Claudia Krupinski (Leitung Kundenservice) und Dirk Eiser (Leitung Technischer Service) sind regelmäßig in Bad Wildungen, um die Entwicklungen vor Ort mit zu begleiten. Quartalsweise sitzen die beiden Abteilungsleiter darüber hinaus gemeinsam mit Vorstand Britta Marquardt und Uwe Flotho sowie allen Bad Wildunger Mitarbeitern zusammen, um die für beide Standorte wichtigen Anliegen zu besprechen.

Mehr Information und Kooperation

Um das Zeitfenster für die persönliche Ansprache zu öffnen, wurden die Sprechzeiten vor Ort von einem auf drei Tage in der Woche erweitert. Für den Fall, dass Gudrun Seidl nicht vor Ort sein kann, übernimmt Claudia Sporr ihre Vertretung. Die Anbindung an die zentrale Telefonanlage garantiert die fernmündliche Erreichbarkeit der 1889, da nun auch die Teamassistenz in Kassel Anrufe und Anfragen der Bad Wildunger Mieter entgegennehmen und diese direkt an die entsprechende Stelle weitergeben kann.

Auch die Umstellung des EDV-Systems und die Eingabe der damit verbundenen Daten haben die Teamassistentinnen aus Kassel mit begleitet. Die neue, gemeinsame EDV sorgt auch dafür, dass die Mitarbeiter des Kundenservices wissen, wo sich jemand, der gerade vom Kunden erreicht werden möchte, befindet. Direkt am Bildschirm können sie eine Statusabfrage machen, womit sich im Interesse des Kunden deutlich konkretere Aussagen hinsichtlich der Erreichbarkeit treffen lassen. Ebenso wie die Einführung einer neuen elektronischen Datenverarbeitung war die Anbindung des Standorts Bad Wildungen ein wichtiger Meilenstein im Jahr 2013.

Bewirtschafteter Bestand

Der Bestand am 31.12.2013 gliederte sich folgendermaßen auf:

Bestand der 1889 (Stand 31.12.2013)

	Einheiten	Fläche (m²)
Wohnungen	4.462	314.098
– öffentl. gefördert	682	
– frei finanziert	3.780	
Dauerwohnrechte	58	5.523
Gewerbe	26	3.378
Eigengenutzte	20	2.090
Mansarden	110	1.152
Kellerräume	3	10
Garagen	375	5.625
Stellplätze	194	
Carports	12	
Motorradboxen	11	
Gesamt	**5.271**	**331.876**

Veränderungen ergaben sich aus der Zusammenlegung von Wohnungen, dem Ankauf einer Dauerwohnrechtswohnung und dem Rückbau von Mansarden. Der Verkauf der Otto-Baumbusch-Straße 4 wurde in 2013 wirksam. Neubautätigkeit gab es 2013 nicht.

Auch in 2013 wurde wieder ein Gebäude der Vereinigten Wohnstätten altersgerecht umgebaut. In der Goethestr. 154 wurden 15 barrierefreie bzw. barriereredzierte Wohnungen geschaffen. Die Wohnungen wurden überwiegend unseren Nutzern aus der näheren Umgebung angeboten. Damit konnten wir dem zunehmenden Bedarf an altersgerechten Wohnungen in unserem Bestand gerecht werden, zusätzlich wurden größere Wohnungen für Familien frei. Der Bezug erfolgte im Februar 2014. In den kommenden Jahren werden wir weiteren altersgerechten Wohnraum schaffen.

In 2013 wurde eine weitere Gästewohnung in der Menzelstraße 22 in das Angebot der Genossenschaft gebracht. Diese barrierearme Wohnung rundet das Angebot in der Südstadt ab. Damit verfügt die 1889 über 3 Gästewohnungen, die den Mitgliedern angeboten werden können. Darüber hinaus können seit dem vergangenen Jahr auch die Wohnungen anderer Genossenschaften im Rahmen einer bundesweiten Kooperation von Wohnungsbaugenossenschaften genutzt werden. Zwei weitere Wohnungen, eine in der Goethestr. 154 in Kassel und eine im Talquellenweg 9 in Bad Wildungen, sind Anfang 2014 hinzugekommen.

Die Durchführung der Erfassung des technischen Zustands der Gebäude in 2013 führte zu Erkenntnissen über den Finanzbedarf der Genossenschaft für Modernisierung und Instandhaltung in den nächsten Jahren und zeigt die räumliche Verteilung der notwendigen Investitionen in den Quartieren der 1889 auf. Damit kann dieses Instrument für die Planungen der nächsten Jahre optimal genutzt werden.

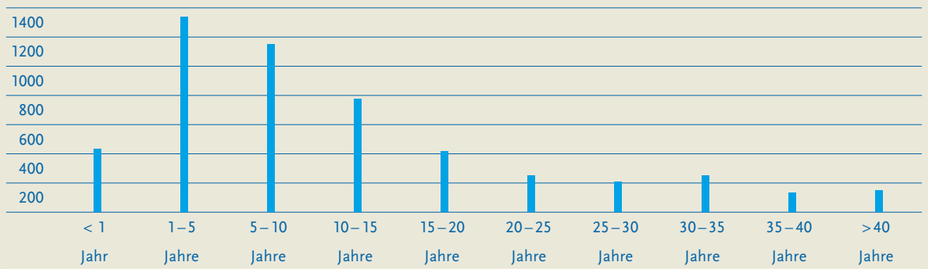
Vermietung

Die Anzahl der Mieterwechsel im Berichtsjahr betrug 329 Kündigungen (2012: 323), davon 79 (2012: 77) wegen Umzugs innerhalb des Bestandes. Die Kündigungsquote lag bei 7,4 % während sie in 2012 bei 7,2 % gelegen hatte. Berücksichtigt man nur die Wegzüge außerhalb der Genossenschaft, so beträgt die Quote 5,6 %. Die Nutzer der Vereinigten Wohnstätten verweilen sehr lange in ihren Wohnungen. Die durchschnittliche Mietdauer beträgt 11,5 Jahre. Die Mietdauer und die Kündigungsgründe finden sie in den unten stehenden Grafiken:

Umzugsgründe 2013

	Anzahl
Berufliche Gründe / Ortswechsel	70
Vergrößerung	66
Gesundheit / Alter	65
Familie / Partner	38
Tod	28
Verkleinerung	26
Eigentum	13
Ausstattung	12
Soziale Gründe	4
Fristlose Kündigung	4
Finanzielle Gründe	3
Gesamt	**329**

Dauer der Nutzungsjahre



Entsprechend ist die Altersstruktur unserer Nutzer; das Durchschnittsalter beträgt 56 Jahre und liegt damit ca. 13 Jahre über dem Altersdurchschnitt der Stadt Kassel.

Transparenz im Bestand

Den aktuellen Zustand der Gebäude und erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen und -kosten schnell überblicken: Neu eingeführtes Programm macht's möglich.

► Von Januar bis Mai 2013 dauerte die Begehung und Erfassung des gesamten 1889-Bestandes, die die Experten der wowi consult anschließend als bautechnische Bewertung in das Programm „analysSuite“ übersetzten. Jedes Bauteil bewerteten die Fachleute hinsichtlich seines Zustandes sowie des möglicherweise anstehenden Instandsetzungs- oder Sanierungsbedarfs in den Kategorien A bis D. A steht dabei für gut bzw. neuwertig. D für schlecht bzw. instandsetzungsbedürftig. Notwendige Maßnahmen zur Instandsetzung und die zugehörigen Instandsetzungskosten nach DIN 276 ermittelt das neue Programm einfach und effizient. Durch die programmseits hinterlegten Kosteninformationen budgetiert es diese und schreibt sie dynamisch fort.

Die 1889 verfügt somit über ein Werkzeug, dass alle technischen Bestandsinformationen zusammenführt, verwaltet und damit eine zielgerichtete Bestandsanalyse ermöglicht.

Mit den Modulen „Wohnungsverwaltung“, „Planverwaltung“ und „Flächenverwaltung“ kann das Programm zusätzliche Bestandsinformationen strukturiert verwalten.

Zusätzlich erfasst es unternehmensspezifisch die Verkehrssicherungspflichten, dokumentiert und delegiert diese an die richtige Stelle im Unternehmen.

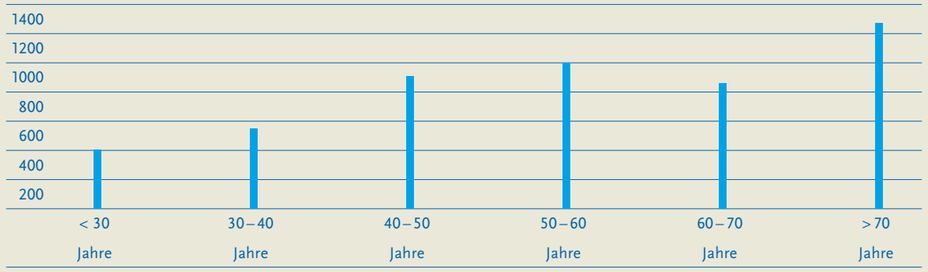
Prioritätensetzung unterstützen

Mit der Einführung des neuen Systems verfolgt die 1889 das Ziel, auf einer soliden Datenbasis Prioritäten für Sanierung und Instandsetzung zu setzen. Auf Grundlage der zusammengetragenen Informationen schlagen die Mitarbeiter der Abteilung Technischer Service eine sinnhafte Reihenfolge von Maßnahmen am Gebäudebestand vor und überlegen gemeinsam mit Vorstand und Aufsichtsrat, wie, wann und womit die Prioritätenliste abzuarbeiten ist bzw. welche Maßnahmen bei größeren Investitionen entsprechend Eingang in den Wirtschaftsplan finden müssen.

Wird beispielsweise ein Bauteil der Kategorie D erneuert, bewerten es die Techniker anschließend in analysSuite neu und setzen es auf A. Von diesem Zeitpunkt an beginnt für dieses Bauteil dann ein neuer „Lebenszyklus“. Zu einem späteren Zeitpunkt wird es dann – je nach prognostizierter Lebensdauer – in die Kategorien B, C oder D herabgestuft. Der Zustand eines Bauteils bzw. eines kompletten Gebäudes mit seinen Einzelteilen ist so für alle Beteiligten jederzeit transparent und nachvollziehbar.

Mit der eingeführten Komplett-Lösung für das technische Bestandsmanagement machte die 1889 im Jahr 2013 einen weiteren großen Schritt in Richtung Zukunft.

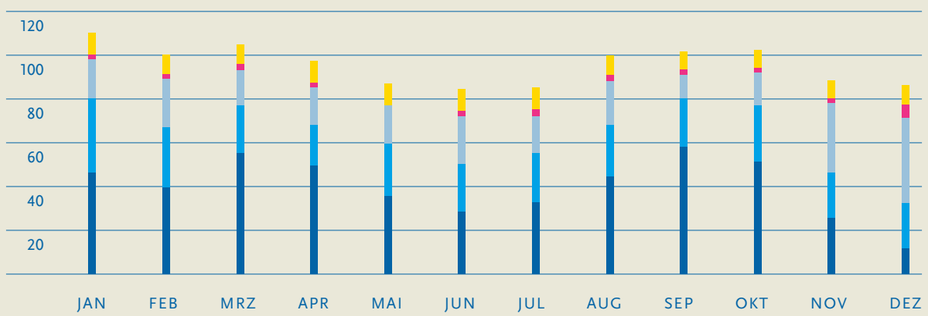
Altersstruktur der Nutzer



Im Jahr 2013 hat sich die Nutzungsgebühr nur wenig erhöht. Sie lag mit 4,02 €/m² nur gering über der Durchschnittsmiete des Vorjahres (3,97 €/m²). Für 2014 wurden Erhöhungen der Nutzungsgebühr für rund 1.600 Nutzungsverhältnisse angekündigt. Diese sind zum Februar 2014 wirksam geworden. Auch nach den Erhöhungen sind die Miethöhen nach wie vor moderat und liegen überwiegend unter den üblichen Mieten in Kassel. Zur dauerhaften Sicherung des Gebäudebestandes sind Preisanpassungen auch weiter unerlässlich. Die in der Vergangenheit fast ausschließlich bei Mieterwechseln ausgeführten Erhöhungen haben zusätzlich für eine hohe Ungleichbehandlung der Nutzer gesorgt.

Am 31.12.2013 standen 88 Wohnungen leer, davon waren 33 bereits weitervermietet. Leerstände entstehen in der Regel aufgrund von Modernisierungsarbeiten. Lediglich in Waldeck ist der Leerstand strukturell bedingt. Im Durchschnitt des Geschäftsjahres standen 97 Wohnungen leer. Das entspricht einer Leerstandsquote von 2,18% (Vorjahr: 2,1%). Der Leerstand konnte im Lauf des Geschäftsjahres kontinuierlich zurückgeführt werden, wie nachfolgende Grafik zeigt.

Leerstände 2013 weitervermietet MOD/INST/PROJEKT Kassel Bad Wildungen Waldeck



Die Erlösschmälerungen stiegen von 347 T€ auf 365 T€. Die Höhe der Erlösschmälerungen korrespondiert mit der Leerstandsentwicklung.

Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

Die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten steigen kontinuierlich an. Das Alter der Gebäude und die veränderten Anforderungen sowohl von Nutzerseite, als auch aufgrund gesetzlicher Vorgaben sowie Kostensteigerungen im Bauwesen sind die Gründe dafür. In 2013 gab es keine Neubauaktivitäten, die verausgabten Mittel sind komplett in die Bestandsgebäude geflossen.

Für Instandhaltungen wurden in 2013 5.525.886,22 € verausgabt. In Höhe von 5.505.202,59 € wurden Modernisierungen (darin enthalten 24 T€ für den Erwerb eines Dauerwohnrechts) ausgeführt. Pro Quadratmeter Wohnfläche wurden 35,11 € für Instandhaltung und Modernisierung investiert.

Die größte Einzelmaßnahme war der Umbau und die energetische Modernisierung der Goethestraße 154. Die Wohnungsgrundrisse wurden verkleinert, in den Geschossen konnte dafür eine zusätzliche kleine barrierefreie Wohnung entstehen. Alle Wohnungen wurden altersgerecht modernisiert, ein neu eingebauter Aufzug ermöglicht den barrierefreien Zugang vom Keller bis ins Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich eine barrierefreie Gästewohnung, die allen Mitgliedern der Genossenschaft zur Verfügung steht. Der Bezug der Wohnungen erfolgte Anfang 2014.

In der Modernisierung lag der Schwerpunkt in Kirchditmold, in den Knaustwiesen wurden die Häuser 15, 22 und 24 – 34 modernisiert. Weitere Modernisierungen gab es in der Bantzerstraße 11 und 13. Für Wohnungsmodernisierungen wurde ca. ein Drittel der Gesamtkosten (1,8 Mio €) verwendet. Balkonanbauten bzw. Balkonsanierungen wurden in den Knaustwiesen, in der Akademiestraße, im Wacholderweg und in der Gartenstraße realisiert, neue Fenster wurden in den Knaustwiesen, in der Hentzestraße und in der Akademiestraße eingebaut. In der Leimbornstraße / Sterntalerweg wurde im ersten Bauabschnitt die Heizungsanlage erneuert. Die Villa in der Goethestraße 96 wurde zu einer Kinderkrippe umgebaut. Hier betreiben jetzt die Kleinen Entdecker e.V. ihre zweite Einrichtung in Räumen der Genossenschaft, 30 Kleinkinder haben hier in drei Gruppen ihren Platz gefunden.

In der Instandhaltung lag der Schwerpunkt in der Sanierung von Dächern, Fenstern, Treppenhäusern mit Hauseingängen und Balkonen.

egenotec 1889 GmbH

Das Geschäft der Tochtergesellschaft der 1889 beschränkte sich 2013 auf Dienstleistungen im genossenschaftlichen Umfeld. Das Geschäftsjahr 2013 wurde mit einem Jahresüberschuss von 1.644,97 € abgeschlossen (Vorjahresüberschuss 44.830,92 €). Die Rückstellungen für Handwerker- und Architektenleistungen aus dem Bauvorhaben Parkstraße 57 konnten weiter reduziert werden. Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Abschreibungen für eine Software zum Abrechnen von Heizkosten sowie hauptsächlich für Personalleistungen, die von Seiten der 1889 aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages in Rechnung gestellt wurden.

Die egenotec hat freies Kapital in Höhe von 700 T€ der 1889 als Darlehen zu banküblichen Konditionen zur Verfügung gestellt. Die Laufzeit ist zunächst auf ein Jahr begrenzt.

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2013

Akademiestraße 8 und 10 (Innenhof)

Stadtteil / Südstadt

Baujahr / 1925

Baumaßnahme / Fenstererneuerung, energet. Sanierung, Balkonanbau

Investitionskosten / 240.000,00 €

Akademiestraße 9

Stadtteil / Südstadt

Baujahr / 1925

Baumaßnahme / Fenstererneuerung (Denkmalpflege)

Investitionskosten / 70.000,00 €

Bantzerstraße 11 – 13

Stadtteil / Wehlheiden

Baujahr / 1953

Baumaßnahme / WDVS – energetische Sanierung und Balkonanbau

Investitionskosten / 350.000,00 €

Gartenstraße 7 – 7 b

Stadtteil / Wesertor

Baujahr / 1967

Baumaßnahme / Fassaden- und Balkonsanierung im Rahmen des Haus- und Hofflächenprogramms

Investitionskosten: / 100.000,00 €

Goethestraße 96

Stadtteil / Vorderer Westen

Baujahr / 1923

Baumaßnahme / Umbau zur Kinderkrippe – Kleine Entdecker e.V.

Investitionskosten / 270.00,00 €

Goethestraße 142 – 144

Stadtteil / Vorderer Westen

Baujahr / 1931

Baumaßnahme / Dach, Fassadenanstrich

Investitionskosten / 120.000,00 €

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2013

Goethestraße 154

Stadtteil / Vorderer Westen

Baujahr / 1931

Baumaßnahme / Umbau zum altersgerechten Wohnen, energ. Sanierung, Aufzug, Fenster

Investitionskosten / 1.500.000,00

Hentzestraße 10, 12, 34

Stadtteil / Wehlheiden

Baujahr / 1930

Baumaßnahme / Fenstererneuerung

Investitionskosten / 165.000,00

Knaustwiesen 15, 22

Stadtteil / Kirchditmold

Baujahr / 1949

Baumaßnahme / energ. Sanierung, Fenster, Balkonanbau (Teilbereich)

Investitionskosten / 430.000,00 €

Knaustwiesen 24 – 34

Stadtteil / Kirchditmold

Baujahr / 1938

Baumaßnahme / energ. Sanierung, Dach, Treppenhäuser

Investitionskosten / 650.000,00 €

Pommernstraße 3

Stadtteil / Bad Wildungen

Baujahr / 1961

Baumaßnahme / Dach, Fenster und Fassadenerneuerung

Investitionskosten / 85.000,00 €

Wacholderweg 7, 9, 11

Stadtteil / Wolfsanger

Baujahr / 1972

Baumaßnahme / Fassadensanierung, Balkon, Dach

Investitionskosten / 140.000,00 €

Personal

Die Fluktuation bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der 1889 ist sehr gering. 4 Mitarbeiter begleiten die 1889 bereits seit über 25 Jahren, ein Großteil wurde bei der Genossenschaft ausgebildet. Das Durchschnittsalter unserer Mitarbeiter beträgt 41 Jahre. Nach den Veränderungen in Vorstand und Abteilungsleitung in den Vorjahren, war das Jahr 2013 wieder sehr konstant.

Beschäftigungsstand 31.12.13		
	insgesamt	davon Teilzeit
Vorstand	2	–
Prokurist	1	–
Handlungsbevollmächtigte	2	–
Kaufm. Angestellte	26	11
Techn. Angestellte	11	–
Auszubildende	6	–
Regiehandwerker	6	–
Hauswarte	4	–
Raumpflegerinnen	6	6
Nebenamtliche/Instandhaltung	7	7
Gesamt	**71**	**24**

Wie auch in den vergangenen Jahren, hat die 1889 zwei Auszubildende eingestellt, insgesamt werden sechs junge Menschen zu Immobilienkaufleuten ausgebildet.

2

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenslage

Die Vermögenslage der 1889 verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr leicht. Zum Jahresende 2013 betrug das Sachanlagevermögen 96,2 Mio €, die Bilanzsumme betrug 103,2 Mio €. Damit stiegen beide Werte um jeweils 2 Mio € an. Grund dafür sind im Wesentlichen die Modernisierungen in Höhe von 5,5 Mio €, die im vergangenen Jahr durchgeführt wurden. Diese überstiegen die Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (3,4 Mio €) deutlich.

Bei den Finanzanlagen gab es gegenüber dem Vorjahr nur geringfügige Veränderungen. Neben der Beteiligung an der egenotec über nominal 700 T€, fließen hier die Kaufpreisstundungen für Dauerwohnrechte in Höhe von 629 T€ ein. Diese reduzierten sich im Berichtsjahr durch Tilgungen um 65 T€. Darüber hinaus bürgt die 1889 bei der Finanzierung von Dauerwohnrechten in Höhe von 1.609 T€ gegenüber Banken.

Die Vorräte und unfertigen Leistungen sind leicht gestiegen und betrugen zum Bilanzstichtag 4,5 Mio €. Darin enthalten sind 4,3 Mio € noch nicht abgerechnete Betriebskosten und 0,2 Mio € Heizölbestände.

Die Forderungen aus Vermietung betrugen 2013 rund 110.000 €, die Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen rund 119.000 €. Insgesamt betrugen die sonstigen Vermögensgegenstände rd. 601 T€ (Vorjahr 159 T€).

Die flüssigen Mittel am Bilanzstichtag betrugen 213 T€. Die liquiden Mittel gingen damit in Höhe von 908 T€ gegenüber dem Vorjahr zurück, die Mittel wurden überwiegend für die Modernisierung benötigt.

Der Cash-Flow entwickelte sich folgendermaßen:

Cash-Flow Entwicklung		
	2013	2012
	T€	T€
Jahresüberschuss	983,9	1.020,7
nicht zahlungswirksame Vorgänge einschl. Veränderungen der kurzfristigen Aktiva und Passiva	3.745,6	3.786,8
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**4.729,5**	**4.807,5**
planmäßige Tilgungen	-1.740,9	-1.618,5
Cash-Flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit nach planmäßigen Tilgungen	**2.988,6**	**3.189,0**
Cash-Flow aus der Investitionstätigkeit	**-5.758,2**	**-4.642,8**
Nettoveränderung der Geschäftsguthaben	801,6	930,3
Auszahlungen für Dividenden	-623,2	-589,1
Einzahlungen aus Kapitalaufnahme	1.845,5	1.347,8
Außerplanmäßige Tilgungen	-162,1	-1.701,1
Cash-Flow aus der Finanzierungstätigkeit	**1.861,8**	**-18,1**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	-907,8	-1.471,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1.120,6	2.592,5
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**212,8**	**1.120,6**
Cash-Flow	**4.314,4**	**4.557,3**

Das Eigenkapital ist erneut gestiegen (52,5 Mio € in 2013 gegenüber 51,3 Mio € in 2012). Dabei haben die Geschäftsguthaben der Mitglieder einen Anteil von 14,7 Mio € (2012: 13,9 Mio €).

Die Rückstellungen sind gegenüber dem Vorjahr gesunken (426 T€ in 2013 gegenüber 589 T€ in 2012). Die Rückstellungen, die für alle erkennbaren Risiken und Verpflichtungen in ausreichendem Umfang gebildet wurden, dienen vor allem den Kosten für Altersteilzeit, Urlaubsrückstellungen sowie der Rückstellung für eventuell anfallende Prozesskosten.

Die Verbindlichkeiten sind um ca. 1,2 Mio € gegenüber 2012 gestiegen und betrugen 50,2 Mio €. Dabei nahmen die Bankverbindlichkeiten um 1,1 Mio € zu. Die Investitionen in die Bestände machten eine erhöhte Kapitalaufnahme erforderlich. In den Vorjahren wurde der Kapitalbedarf zu einem wesentlichen Teil durch Zeichnung weiterer Geschäftsanteile gedeckt. Mit der Begrenzung der Höchstanzahl von Anteilen pro Mitglied fiel dieser Beitrag in 2013 geringer als in den Vorjahren aus.

Die Eigenkapitalquote betrug 50,9 % und lag damit auf Vorjahresniveau.

Finanzlage

Aufgrund der langen Lebensdauer der Genossenschaft und einer Firmenpolitik, die immer die Nachhaltigkeit des Unternehmens im Blick hatte, sind die finanziellen Verhältnisse des Unternehmens geordnet. Die Bilanzstruktur weist einen hohen Eigenkapitalanteil aus. In der Bewertung des Sachanlagevermögens sind stille Reserven vorhanden.

Die Eigenkapitalquote liegt mit 50,9 % über dem GdW-Durchschnitt der Genossenschaften in den alten Bundesländern in 2011 in Höhe von 36,9 %. Die Finanzierung der Vereinigten Wohnstätten ist somit sowohl im kurzfristigen als auch im mittel- und langfristigen Bereich gesichert. Es konnten jederzeit sämtliche finanziellen Verpflichtungen erfüllt werden. Prolongationen in größerem Umfang wurden bereits bis in das Jahr 2017 als Forwardkonditionen vereinbart, so dass das Zinsänderungsrisiko minimiert ist.

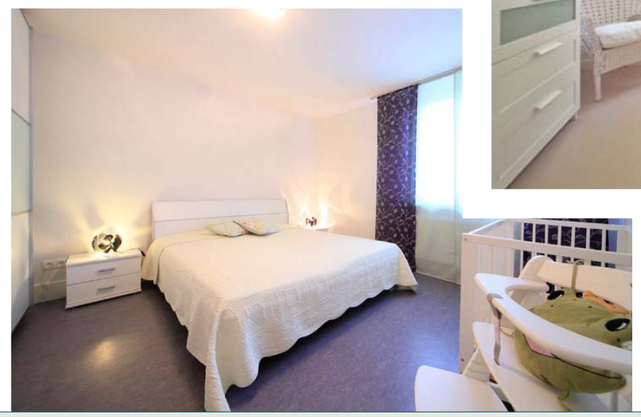
Die hessische Landesregierung hat im Sommer 2013 die Nachwirkungsfrist bei der Rückzahlung öffentlicher Mittel von 10 auf 5 Jahre verkürzt. Im Zusammenspiel mit dem derzeit sehr niedrigen Zinsniveau wurden deshalb am Ende des Geschäftsjahres öffentliche Mittel in Höhe von 6.528 T€ durch freie Kapitalmarktdarlehen abgelöst. Damit fallen zum 1.1.2019 weitere 350 Wohnungen aus der öffentlichen Bindung.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden 1,8 Millionen Euro als Kapitalmarktdarlehen zur Finanzierung der laufenden Modernisierungsmaßnahmen aufgenommen. Darüber hinaus wurden für den Umbau der Goethestr. 154 Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau („KfW“) in Höhe von 650.000,00 € aus dem Programm „Energieeffizient Sanieren“ und 550.000,00 € aus dem Programm „Altengerecht Umbauen“ vereinbart, die in 2014 ausgezahlt werden.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt die Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von rund 2,3 Millionen Euro, die zur Zwischenfinanzierung der Investitionen nach Bedarf eingesetzt werden können.

Fast wie Zuhause!

Im genossenschaftlichen Verbund können 1889-Mitglieder seit 2013 Gästewohnungen in anderen Städten anmieten. In Kassel entstanden neue Gästewohnungen



► Ob Städtereise oder Strandurlaub: Bundesweit können 1889-Mitglieder ihre Gästewohnung auswählen und zu einem fairen Preis eine komplett möblierte Wohnung mieten. Der deutschlandweite Zusammenschluss von 420 Wohnungsbaugenossenschaften ermöglicht diesen besonderen Service. Einige der beteiligten Unternehmen boten ihren Mitgliedern bereits Gästewohnungen an, der Kreis der teilnehmenden Anbieter erweitert sich ständig.

Die 1889, schon seit vielen Jahren in diesem genossenschaftlichen Zusammenschluss engagiert, bringt ihre Gästewohnungen in der Bardelebenstraße 2, der Goethestraße 138 und in der Menzelstraße 22 in diesen „Tauschring“ ein, und hält unter ihrem Motto „Mehrwert Genossenschaft“ ein attraktives Angebot für ihre Mitglieder bereit.

Berlin, Bochum, Braunschweig, Burladingen, Enger, Fulda, Hamburg, Hechingen, Hückeswagen, Köln, Leichlingen, Lemgo, Lübeck, Meschede, Mettmann, Neumünster, Oberhausen, Pirna, Plön, Solingen, Stuttgart, Velbert, Wahlstedt und Warnemünde sind die Ziele, die 1889-Mitglieder derzeit unter dem Dach eines Partnerunternehmens ansteuern können. Weitere Wohnungen in anderen Städten und Regionen kommen ständig hinzu.

Komfortabel lassen sich die Gästewohnungen übers Internet suchen. Über die 1889-Seite gelangen Interessierte direkt zu den Angeboten und können bei den Partner-Genossenschaften anfragen.

Alles inklusive bei der 1889

Alle Bequemlichkeiten des täglichen Wohnens bieten die komplett möblierten Gästewohnungen der 1889. Ausgestattet mit Schlafgelegenheiten, Duschbad und gemütlicher Wohnküche finden Gäste dort alles inklusive: Kochtöpfe, Kaffeemaschine, Geschirr, Fernseher mit Kabelanschluss, kleine HiFi-Anlage und viele Spiele – einfach Orte zum Wohlfühlen.

Zu den bereits vorhandenen Gästewohnungen in der Bardelebenstraße 2 und der Goethestraße 138 gesellte sich im Jahr 2013 die im Erdgeschoss gelegene Gästewohnung in der barrierearm umgebauten Menzelstraße 22 hinzu.

Die erste komplett barrierefreie Möglichkeit, Gäste im Bestand der 1889 unterzubringen, war 2012/13 in der Planung und konnte nach dem Umbau im Frühjahr 2014 in der Goethestraße 154 ihrer Bestimmung übergeben werden.

Auch in Bad Wildungen, Heilbäderzentrum und Staatsbad im Landkreis Waldeck-Frankenberg, liefen im Jahr 2013 die Planungen für die Einrichtung einer Gästewohnung. Die barrierearme Unterkunft findet sich seit Frühjahr 2014 im Talquellenweg 9.

Die Gästewohnungen der 1889

Bardelebenstraße 2, Kassel-Kirchditmold
Zwei Zimmer, Duschbad, große Wohnküche, Balkon. Wohn- und Schlafplatz für bis zu sechs Personen.

Goethestraße 138, Kassel-Vorderer Westen
Zwei Zimmer, Duschbad, große Wohnküche. Wohn- und Schlafplatz für bis zu fünf Personen.

Goethestraße 154, Kassel-Vorderer Westen
Barrierefrei, unterfahrbare Küche, bodengleiche Dusche, Wohn- und Schlafplatz für bis zu vier Personen; Schlafzimmer mit großem Bett für zwei Personen, Wohnzimmer mit zwei Schlafplätzen.

Menzelstraße 22, Kassel-Südstadt
Barrierearm, Wohn-/ Schlafzimmer mit Schlafsofa, Badezimmer mit bodengleicher Dusche, voll eingerichtete Küche, Fahrstuhl im Haus, Wohn- und Schlafplatz für zwei Personen.

Talquellenweg 9, Bad Wildungen
Barrierearm, Fahrstuhl im Haus, Wohn- und Schlafplatz für bis zu vier Personen.

In der Samuel-Beckett-Anlage 12 und in der Wilhelmine-Halberstadt-Straße 19 gibt es darüber hinaus Gästewohnungen, die die Bewohner dieser Hausgemeinschaften selbst verwalten und in Eigenregie vermieten. Für das „Altengerechte Wohnen“ in der Hansastraße laufen die Planungen für die Einrichtung eines Gästezimmers.

Info: www.die1889.de

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 983.913,64 € (2012: 1.020.669,46 €) erzielt. Das Ergebnis entspricht dem geplanten Wert, auch für die kommenden Jahre sind ähnliche Überschüsse geplant.

Die Sollmieten stiegen um 189 T€ oder 1,3 % (Vorjahr 1,6%) auf 15.404 T€. Die abgerechneten Umlagen stiegen um 77 T€ oder 2,0 % auf 4.039 T€. Die Sollmieten werden im Rahmen von Modernisierungen und bei Mieterwechseln regelmäßig an die Marktlage angepasst. Dabei achtet die Genossenschaft auf eine sozial verträgliche Preisbildung gemäß ihrer Grundsätze.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen gegenüber 2012 wieder leicht an von 160 T€ auf 225 T€ im Berichtsjahr. Ein Teil dieser Erträge resultiert aus dem Verkauf der Liegenschaft Otto-Baumbusch-Straße 4 in Waldeck, sowie einen Zuschuss der Stadt Kassel für die Umgestaltung Fassade Gartenstraße in Höhe von 43,7 T€ sowie die Auflösung einer Rückstellung für einen Prozess wegen Kontamination einer Wohnung im Zuge einer Schädlingsbekämpfungsmaßnahme in Höhe von 50 T€. Der jahrelange Prozess wurde durch einen Vergleich beendet.

Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung stiegen die Betriebskosten weiter an. Ursache hierfür sind wie bisher die gestiegenen Energiebezugskosten, aber auch zusätzliche Positionen. So fielen in 2013 die Kosten für die Legionellenüberprüfung im Rahmen der Trinkwasserverordnung an. 2014 werden die Kosten für die Rauchwarnmelder hinzukommen. Die veränderte Abfallbeseitigungssatzung der Stadt Kassel führt ebenfalls zu einer Erhöhung der Betriebskosten. Erstmals wurde eine haushaltsbezogene Grundgebühr erhoben. Dafür wurden die Kosten der Leerung von Tonnen gesenkt. Das führt tendenziell zu einer stärkeren Belastung von kleinen Wohnungen.

Auch die Instandhaltungskosten stiegen weiter an und betrugen 2013 5.525,9 T€. Sie lagen damit rund 157 T€ höher als im Vorjahr. In den kommenden Jahren ist mit weiteren Steigerungen zu rechnen.

Aufgrund einer Tarifsteigerung von 3,3 % stiegen die Personalaufwendungen um 161 T€. Eine weitere Anpassung in Höhe von 2,4 % ist zum 1.1.2014 erfolgt.

Die Abschreibungen sanken gegenüber 2012, der Minderbetrag beträgt 108 T€. Aufgrund der geplanten Investitionen in den Bestand werden die Abschreibungen in Zukunft ansteigen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen vor allem Spenden – für den Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand (211 T€) sowie als einmalige Leistung an die Kleinen Entdecker für den Umbau der Goethestraße 96 (140 T€) –, EDV-Kosten, Kosten für Unternehmenswerbung und Portokosten betrugen 1.181 T€ (Vorjahr: 1.048 T€).

Auch die Zinsaufwendungen gingen, wie in den Vorjahren, zurück. Mit 1.160 T€ liegen sie um 116 T€ niedriger als im Vorjahr (1.276 T€). 2014 werden die Zinsaufwendungen ansteigen, da die Kapitalaufnahme steigen wird als Folge der geschilderten Ablösung öffentlicher Mittel.

Der Jahresüberschuss in Höhe von 983.913,64 € wird wie folgt verteilt: 100 T€ fließen in die gesetzliche Rücklage und 100 T€ in die anderen Ergebnisrücklagen und 107,4 T€ in die Bauerneuerungsrücklage. Der ausgewiesene Bilanzgewinn von 676.494,60 € soll als Dividende ausgeschüttet werden.

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.

Die Vertreterversammlung fand am 20.6.2013 statt. Es wurden die satzungsrechtlich erforderlichen Beschlüsse gefasst. Der Aufsichtsratsvorsitzende Harald Loth sowie die Aufsichtsratsmitglieder Petra Krug und Jutta Reinbold-Schaefers wurden für einen weiteren Zeitraum von 3 Jahren wiedergewählt.

Hand in Hand e.V.

In 2013 endete die Förderung aus dem europäischen Sozialfonds, die für die Einrichtung des vierten Nachbarschaftstreffs bestimmt war. Der Stadtteiltreff hatte sich in den vergangenen drei Jahren äußerst positiv für den Bereich Karlsaue, Unterneustadt und auch Niederzwehren entwickelt. Die Schwerpunkte lagen – wie auch in den anderen Nachbarschaftstreffs in den Bereichen:

- Quartiersorientierte Altenberatung als Stadtteilentwicklung
- Stärkung des Selbsthilfepotentials älterer Menschen
- Generationsübergreifende Aktivierung der Nachbarschaft und Stärkung der informellen Hilfesysteme
- Netzwerkentwicklung mit Anbietern sozialer Dienstleistungen, ehrenamtlichen AkteurInnen und StadtteilakteurInnen

Das Angebot an Aktivitäten sowie an Beratungen steigerte sich dabei kontinuierlich, so dass der Treff in der Südstadt in bisherigem Umfang aus Eigenmitteln der Genossenschaft weiter betrieben wird. Auch die Arbeit in den anderen Nachbarschaftstreffs entwickelte sich erfreulich weiter, Hand in Hand wird zudem immer häufiger als Ansprech- und Kooperationspartner in den jeweiligen Quartieren einbezogen.

2013 waren bei Hand in Hand vier hauptamtliche Sozialarbeiterinnen, zwei Mitarbeiter im Freiwilligen Sozialen Jahr sowie drei geringfügig beschäftigte Mitarbeiterinnen für die Mobilen Sozialen Hilfen sowie Reinigung tätig.

2013 sind 135 neue Mitglieder dem Verein beigetreten, zum 31.12.2013 hatte Hand in Hand 917 Mitglieder. Weiterhin wird die Arbeit durch die mehr als 100 aktiven Mitglieder getragen. Insgesamt gab es in den vier Nachbarschaftstreffs über 2.900 Veranstaltungen, mehr als 500 intensive Beratungsgespräche, dazu ca. 5.500 telefonische Beratungen. Zum Sommerfest von Hand in Hand konnten ca. 450 Besucher begrüßt werden. Die Beratungsleistungen fanden teilweise in den Haushalten statt, darunter fielen 31 Wohnberatungen. Das Angebot der Mobilen Sozialen Alltagshilfen wurde 1.552-mal mit insgesamt 2.087 Einsatzstunden wahrgenommen.

Die Arbeit des Vereins wurde mit einem Betrag von 211 T€ von der 1889 in 2013 (2012: 192 T€) unterstützt.

3

Nachtragsbericht

Im begonnenen Geschäftsjahr sind keine Ereignisse aufgetreten, die das Ergebnis des Geschäftsjahr 2013 nennenswert beeinflussen. Aufgrund einer Mieteranfrage in Bezug auf die Preisanpassungsklausel bei einem Wärmelieferungsvertrag in Kirchditmold finden Verhandlungen mit den Städtischen Werken Kassel statt. Dabei wurde auch bereits die Preisbildung bei anderen Wärmelieferungsverhältnissen in anderen Stadtteilen angesprochen. Es wird erwartet, dass die Energiebezugskosten für die Mieter der 1889 gesenkt werden können. Allerdings ist die Rechtslage kompliziert.

4

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

Im laufenden Geschäftsjahr 2014 wird ein Ergebnis von 932.800 € erwartet. Die Umsatzerlöse sollen auf 19,7 Mio € steigen. Der Anstieg von 520 T€ gegenüber 2013 resultiert in erster Linie aus den Mieterhöhungen, die zum 1.2.2014 umgesetzt wurden. Bei den Betriebskosten wird mit einem Anstieg von 200 T€ auf 4,1 Mio € (ohne Grundsteuer) gerechnet, während der Instandhaltungsaufwand bei 5,1 Mio € liegen wird. Beim Personalaufwand wird mit einem Anstieg auf 3,5 Mio € gerechnet. Die Abschreibungen sollen auf 3,5 Mio € in 2014 steigen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen werden 1,2 Mio € erreichen. Der Zinsaufwand wird auf 1,3 Mio € steigen.
Die Berechnungen für den Wirtschaftsplan 2014 erfolgen nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip, d.h. Erträge werden tendenziell niedriger und Aufwendungen tendenziell höher in den Planrechnungen angesetzt. Im ersten Quartal 2014 wurden die erwarteten Umsätze erzielt. Die betrieblichen Aufwendungen haben insbesondere im technischen Bereich eine stark saisonale Komponente, so dass hier der Aufwand zeitverzögert verstärkt in den Sommermonaten auftreten wird.

Chancenbericht

Bei der momentanen Situation des Wohnungsmarktes in Kassel bestehen für die 1889 gute Chancen, das erreichte Umsatzniveau zu verbessern. Dadurch können verstärkt Investitionen aus eigenen Mitteln finanziert werden, was letztlich ein wichtiges Ziel der Genossenschaft ist.
Der Schwerpunkt der Anstrengungen in den kommenden Jahren wird in der weiteren Verbesserung und Instandhaltung der Wohnungsbestände liegen. Frei werdende finanzielle Ressourcen sollen vorrangig zur Erreichung dieses Ziels genutzt werden.
Auch die Arrondierung der Bestände durch Verkäufe von Streubesitz und der Erwerb von Flächen im Bereich der Kernbestände wird künftig eine Rolle spielen. Neubauten sind in 2014 nicht geplant. Das Zielmietensystem wird weiter an die Marktgegebenheiten angepasst und Mieterhöhungen werden im Bestand und bei Neuvermietungen weiter durchgeführt. Die Geschäfte der Tochtergesellschaft egenotec im Bereich der Abrechnungsdienstleistungen sollen weiter ausgebaut werden.

2013 wurde eine neue ERP-Software eingeführt. Alle Daten wurden ordnungsgemäß übertragen, der Wechsel hat erhebliche personelle Kräfte gebunden. Die Genossenschaft arbeitet weiter an einer Verbesserung der Dienstleistungen. Mit dieser Software hat das Unternehmen beste organisatorische Voraussetzungen geschaffen für eine zukunftsorintierte Unternehmensführung. Dies wird sich als wichtiger Schritt für die künftigen Geschäftsjahre ausweisen.
Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes hat die Genossenschaft ihr 125-jähriges Bestehen erreicht. Die Idee der Genossenschaft ist lebendig wie zu Gründungszeiten und attraktiv wie eh und je. Wir werden dieses Jubiläum mit allen unseren Mitgliedern gebührend feiern.

Risikobericht

Die Risiken, die die Genossenschaft betreffen, werden – je nach Risikobewertung – mit unterschiedlicher Intensität beobachtet. Die Art und Weise der Risikobetrachtung ist im Risikohandbuch der 1889 festgelegt. Bestimmte Risiken von hoher Bedeutung unterliegen dabei einem engmaschigen Betrachtungssystem, während Risiken von geringer Bedeutung mit weniger Aufwand verfolgt werden. Das Risikomanagementsystem ist der Größe der Genossenschaft angemessen und ist darauf ausgerichtet, die langfristige Existenz der Genossenschaft zu sichern.

Die bestehende Risikodokumentation wird regelmäßig dem Aufsichtsrat der 1889 vorgestellt.

Die Genossenschaft kommt ihren gesetzlichen Verpflichtungen in allen Bereichen nach. Die versicherbaren Risiken sind versichert, die Verkehrssicherungspflichten werden durchgeführt und sämtliche neue gesetzliche Vorgaben wie die Legionellenprüfung oder der Einbau von Rauchwarnmeldern wurden bzw. werden umgesetzt.

Über die hier dargestellten Sachverhalte hinaus bestehen keine weiteren Risiken für die Genossenschaft, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage nachhaltig negativ beeinflussen könnten.

Dank und Anerkennung

Der Vorstand dankt 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. Ohne das Engagement aller Menschen in und um die 1889 wäre der Erfolg unserer Genossenschaft nicht denkbar!

Auch den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Vertreterinnen und Vertretern sei für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit herzlich gedankt. Das von gegenseitiger Achtung und Wertschätzung geprägte Zusammenwirken aller Organe ist wesentlich für den Erfolg unserer Genossenschaft.

Kassel, den 27.03.2014

Zukunft sichern!

Konsistente Daten, zeitnähere Informationen, bessere Auswertungsmöglichkeiten: Die 1889 führte neues EDV-System ein.

► Viel Vorbereitung, viel Einsatz und viel Kraft forderte die Umstellung der EDV auf ein neues wohnungswirtschaftliches Daten- und Informationssystem, das seit dem 1. September 2013 im Hause 1889 läuft.
Über 20 Jahre lang war das Programm „GES“ im Einsatz, das nun durch „Wodis“ (Wohnungswirtschaftliches Daten- und Informationssystem) abgelöst wurde. Es kommt vom selben Software-Entwickler, dem Systemhaus Aareon, und bietet die Möglichkeit, alle Daten im Hause 1889 schnell und übersichtlich für den jeweiligen Zweck zu verknüpfen und verfügbar zu machen.
Mit dem neuen Programm kann die 1889 Bauprozesse effektiver begleiten, zeitnähere Infos über Bauvorhaben abrufen und diese besser für die zukünftige Unternehmensentwicklung auswerten. Die „alten“ Daten, mehrere hunderttausend Datensätze, mussten dafür in das neue System übertragen werden. Das bedurfte eines längeren und gut geplanten Vorlaufs und verlangte auch von den Mitarbeitern viel Geduld und ebenso viel Engagement.
Die 1889 schulte und begleitete ihre Mitarbeiter sehr intensiv, um den Übergang in das neue System für Mieter, Kunden und Lieferanten so „geräuschlos“ wie möglich zu gestalten – eine Herkulesaufgabe.

Meilenstein für die 1889

Die Daten der 1889 liegen jetzt nicht mehr im eigenen Haus, sondern befinden sich aus Sicherheitsgründen in zwei vom Systemhaus Aareon betriebenen Rechenzentren in Mainz. Diese arbeiten mit modernsten Sicherheitsstandards und übermitteln die Daten über eine Standleitung entsprechend verschlüsselt. Für den Fall, das eins der Rechenzentren ausfällt, kann die 1889 sofort auf die gesicherten Daten des zweiten Rechenzentrums zurückgreifen.
Ein weiterer Vorteil für die 1889: Das Rechenzentrum arbeitet immer mit den aktuellsten Programmversionen. Diese müssen damit nicht ständig im Hause 1889 aktualisiert werden, was Ressourcen im Bereich der EDV-Administration schont.
Die Umstellung auf „Wodis“ war und ist für die 1889 ein Meilenstein, um aktiv die Unternehmenszukunft zu gestalten.

Wodis – Wohnungswirtschaftliches Daten- und Informationssystem

Bei Wodis handelt es sich um ein auf die Belange der Wohnungswirtschaft abgestimmtes ERP-System (Enterprise-Resource-Planning-System). Es bildet sämtliche bei der 1889 ablaufenden Geschäftsprozesse ab und erfasst alle für eine nachhaltige strategische Unternehmensplanung relevanten Daten – einfach, schnell und vor allem flexibel auswertbar.
Aareon, Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft, mit Sitz in Mainz, hat das System entwickelt und auf die Belange der 1889 abgestimmt. Etwa 500 Wohnungsgesellschaften arbeiten europaweit mit Wodis.

Carsten Windus
Projektleiter

BERICHT DES VORSTANDS ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vertreter der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG / Amtszeit: Juni 2009 – Juni 2014

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. Ewald Holzfuss
4. Sabine Ehlert-Anthofer
5. Lieselotte Hochapfel
6. Winfried Kremer
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. Winfried Wulfgramm
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

Aufsichtsrat

Harald Loth *Richter i.R., Kassel, Vorsitzender*
Klaus Weidner *Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel, stellv. Vorsitzender*
Thomas Bachmann *Rechtsanwalt, Kassel*
Ute Bischoff *Sparkassenbetriebswirtin, Kassel*
Petra Krug *Diplom-Ökonomin, Kassel*
Ralf Kruse *Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel*
Jutta Reinbold-Schaefers *Diplom-Ingenieurin Stadtplanerin, Kassel*
Armin Wolf *Finanzwirt (FH), Kassel*

Vorstand

Britta Marquardt *Diplom-Ingenieurin, Göttingen*
Uwe Flotho *Diplom-Kaufmann, Diplom-Forstwirt, Kassel*

JAHRES ABSCHLUSS

BILANZ
42
GEWINN-UND VERLUST-RECHNUNG
44
ANHANG
45
BERICHT DES AUFSICHTSRATS
51

Bilanz zum 31.12.2013

Aktiva			31. 12. 2013	Vorjahr
		€	€	€
A.	Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		258.514,59	25.914,14
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche			
	Rechte mit Wohnbauten	95.324.410,43		93.087.306,60
2.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	468.376,40		564.119,87
3.	Grundstücke ohne Bauten	144.097,74		144.097,74
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	242.823,62	96.179.708,19	217.697,22
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	700.000,00		700.000,00
2.	Sonstige Ausleihungen	628.853,11		694.076,29
3.	Andere Finanzanlagen	2.662,00	1.331.515,11	2.662,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			
	und andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	4.317.264,28		4.070.968,36
2.	Andere Vorräte	144.155,55	4.461.419,83	112.698,75
II.	Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	110.162,49		97.996,37
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	600.720,61	710.883,10	159.125,82
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand,			
	und Guthaben bei Kreditinstituten		212.773,03	1.120.577,27
C.	Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		36.792,91	29.380,04
Bilanzsumme			**103.191.606,76**	**101.026.620,47**

Passiva			31. 12. 2013	Vorjahr
		€	€	€
A.	Eigenkapital			
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
	ausgeschiedenen Mitglieder	371.435,50		355.883,67
2.	der verbleibenden Mitglieder	14.335.803,32		13.532.372,65
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	19.840,00	14.727.078,82	37.200,00
	Rückständige fällige Einzahlungen			
	auf Geschäftsanteile 11.039,00 (Vorjahr: 12.730,33)			
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	7.310.000,00		7.210.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
	eingestellt 100.000,00 (Vorjahr: 110.000,00)			
2.	Bauerneuerungsrücklage	11.683.665,50		11.576.246,46
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
	eingestellt 107.419,04 (Vorjahr: 137.446,55)			
3.	Andere Ergebnisrücklagen	18.100.000,00	37.093.665,50	18.000.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
	eingestellt 100.000,00 (Vorjahr: 150.000,00)			
III.	Bilanzgewinn		676.494,60	623.222,91
	Eigenkapital		**52.497.238,92**	**51.334.925,69**
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen	35.020,00		36.887,00
2.	Sonstige Rückstellungen	391.200,00	426.220,00	551.800,00
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	38.423.709,22		37.362.171,45
2.	Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	3.910.329,85		5.043.960,28
3.	Erhaltene Anzahlungen	4.493.518,85		4.237.781,38
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	121.099,37		92.912,25
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.592.501,32		1.741.407,27
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	700.030,41	50.241.189,02	599.376,11
	davon aus Steuern 0,00 (Vorjahr: 503,82)			
D.	Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		26.958,82	25.399,04
Bilanzsumme			**103.191.606,76**	**101.026.620,47**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2013 bis 31.12.2013

			31.12.2013	Vorjahr
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse			
a.	aus der Hausbewirtschaftung	19.176.953,23		18.943.490,45
b.	aus Dauerwohnrecht	13.804,40		14.059,20
c.	aus anderen Lieferungen und Leistungen	48.823,20		55.168,35
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf best. Grundst. mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	246.295,92		263.553,51
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	264.478,37		163.153,88
4.	Sonstige betriebliche Erträge	224.718,64		159.866,06
			19.975.073,76	19.599.291,45
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.544.838,61	9.206.959,85
			10.430.235,15	10.392.331,60
6.	Personalaufwand			
a.	Löhne und Gehälter	2.536.137,66		2.364.079,49
b.	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für	590.150,64	3.126.288,30	600.965,65
	Altersversorgung 167.579,32 (Vorjahr: 138.181,07)			
7.	Abschreibungen			
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.493.013,44	3.600.790,37
	davon außerordentlich 0,00 (Vorjahr: 150.000,00)			
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.181.439,94	1.048.187,18
			2.629.493,47	2.778.308,91
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		26.788,23	36.467,52
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		34.613,91	38.910,07
			2.690.895,61	2.853.686,50
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 4.867,69 (Vorjahr: 7.301,93)		1.160.421,15	1.276.075,53
12.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.530.474,46	1.577.610,97
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		11,48	11,69
14.	Sonstige Steuern		546.549,34	556.929,82
15.	Jahresüberschuss		983.913,64	1.020.669,46
16.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		307.419,04	397.446,55
17.	**Bilanzgewinn**		**676.494,60**	**623.222,91**

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) vom 25.05.2009. ~ 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 zwischen drei und fünf Jahren abgeschrieben.

b. Sachanlagen Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen. Im laufenden Jahr wurden Zinsen für Fremdkapital nicht aktiviert. Der im Geschäftsjahr 2013 erhaltene städtische Baukostenzuschuss von 43.781,70 € wurde ertragswirksam unter dem Posten sonstige betriebliche Erträge berücksichtigt. ~ Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauermethode ermittelt. Dabei wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 – 100 Jahren, ausgegangen. Bei bereits voll abgeschriebenen Gebäuden wurden nach umfänglichen Modernisierungen, eine Nutzungsdauer von 25 – 30 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. ~ 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 Grundstücke 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 4,88 Prozent. Dies entspricht dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre für eine pauschale Restlaufzeit von 15 Jahren (§ 253 Abs.2 Satz 2 HGB). 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. 2013*

		Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31. 12. 2013	Buchwert am 31. 12. 2012	Abschreibungen 2013
		€	€	€	€	€	€	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	441.573,17	307.565,41	138.689,74	0,00	0,00	351.934,25	258.514,59	25.914,14	74.925,41
II.	Sachanlagen									
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	174.999.914,73	5.505.202,59	67.204,67	0,00	0,00	85.113.502,22	95.324.410,43	93.087.306,60	3.261.444,31
2.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.434.916,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.966.540,28	468.376,40	564.119,87	95.743,47
3.	Grundstücke ohne Bauten	144.097,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	144.097,74	144.097,74	0,00
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.398.276,42	86.723,81	249.008,08	0,00	0,00	993.168,53	242.823,62	217.697,22	60.900,25
		178.977.205,57	5.591.926,40	316.212,75	0,00	0,00	88.073.211,03	96.179.708,19	94.013.221,43	3.418.088,03
III.	Finanzanlagen									
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	700.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700.000,00	700.000,00	0,00
2.	Sonstige Ausleihungen	694.076,29	0,00	65.223,18	0,00	0,00	0,00	628.853,11	694.076,29	0,00
3.	Andere Finanzanlagen	2.662,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.662,00	2.662,00	0,00
		1.396.738,29	0,00	65.223,18	0,00	0,00	0,00	1.331.515,11	1.396.738,29	0,00
Anlagevermögen insgesamt		**180.815.517,03**	**5.899.491,81**	**520.125,67**	**0,00**	**0,00**	**88.425.145,28**	**97.769.737,89**	**95.435.873,86**	**3.493.013,44**

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	38.423.709,22	1.660.514,50	6.545.009,16	30.218.185,56	32.357.284,35
Vorjahr	37.362.171,45	1.302.889,75	5.089.022,15	30.970.259,55	30.167.154,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	*3.910.329,85	901.442,50	775.645,27	2.233.242,08	2.860.442,81
Vorjahr	5.043.960,28	95.106,53	374.231,02	4.574.622,73	3.831.983,84
Erhaltene Anzahlungen	4.493.518,85	4.493.518,85	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	4.237.781,38	4.237.781,38	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	121.099,37	121.099,37	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	92.912,25	92.912,25	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.592.501,32	2.563.019,15	29.482,17	0,00	0,00
Vorjahr	1.741.407,27	1.741.407,27	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	700.030,41	587.830,96	112.199,45	0,00	0,00
Vorjahr	599.376,11	524.539,94	74.836,17	0,00	0,00
Gesamtbetrag	50.241.189,02	10.327.425,33	7.462.336,05	32.451.427,64	35.217.727,16
Vorjahr	49.077.608,74	7.994.637,12	5.538.089,34	35.544.882,28	33.999.138,58

* In der Summe ist ein Darlehen der egenotec 1889 GmbH über 700.000,00 € enthalten.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem Anlagespiegel dargestellt (S. 46 und 47).

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-Straße 181 ist unter Grundstücke mit Geschäftsbauten bilanziert. ~ Im Geschäftsjahr 2013 wurden 3.261.441,31 € für Wohnbauten planmäßig abgeschrieben. ~ 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 4.317.264,28 € werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen von 4.493.518,85 € unter „Erhaltene Anzahlungen“ gegenüber. ~ Andere Vorräte ergeben sich am 31.12.2013 aus den Beständen von Heizmaterial in Höhe von 144.155,55 €. ~ Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände ergeben sich aus der Übersicht auf Seite 49. ~ 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 sind 11.323,20 € gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten. ~ Die flüssigen Mittel gliedern sich wie folgt:

Kassenbestand	2.318,28 €
Guthaben bei Kreditinstituten	210.454,75 €

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

Passiva

Die Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 803.430,67 € ist auf die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile und den Beitritt neuer Mitglieder zurückzuführen. ~ Der gesetzlichen Rücklage wurden 100.000,00 € aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2013 zugeführt. ~ Durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2013 erhöhte sich die Bauerneuerungsrücklage um 107.419,04 €.

Die anderen Ergebnisrücklagen umfassen die:

Freie Rücklage	18.100.000,00 €

Aus dem Jahresüberschuss wurden in die freie Rücklage 100.000,00 € eingestellt. ~ Die Rücklage für die „Bunge Stiftung“ wurde in Höhe von 128.293,36 € der freien Rücklage zugeführt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich zusammen aus Rückstellungen für:

Prozesskosten	25.000,00 €
Hausbewirtschaftung	87.200,00 €
Prüfungskosten	64.000,00 €
Kosten der Veröffentlichung	1.000,00 €
Beiträge zur Verwaltungsberufsgenossenschaft	20.000,00 €
Urlaubsansprüche	101.000,00 €
Arbeitnehmerjubiläen	15.900,00 €
Altersteilzeit	52.100,00 €
Bauleistungen	25.000,00 €
Gesamt	**391.200,00 €**

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Art der Sicherung ergeben sich aus der Übersicht (S.46). Bei erhaltenen Anzahlungen handelt es sich um abzurechnende Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. ~ Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen überzahlte Mieten (52.039,76 €), sowie die gezahlten Barabgeltungen für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen sowie sonstiges (69.059,61 €). ~ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich aus Bau- und Instandhaltungsleistungen, sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.592.501,32 € zusammen.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

	insgesamt	Restlaufzeiten bis 1 Jahr	Restlaufzeiten über 1 Jahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	110.162,49	98.678,75	11.483,74
Vorjahr	97.996,37	85.496,57	12.499,80
Sonstige Vermögensgegenstände	600.720,61	600.720.61	0,00
Vorjahr	159.125,82	159.125,82	0,00
Gesamtbetrag	710.883,10	699.399,36	11.483,74
Vorjahr	257.122,19	244.622,39	12.499,80

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind ausgewiesen:

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	225.260,38 €
Verbindlichkeiten gegenüber Dauerwohnberechtigten, aus der Instandhaltung und der Jahresabrechnung	416.136,14 €
Sonstige Ansprüche	58.633,89 €

Andere Rechnungsabgrenzungsposten betreffen eine Vorauszahlung für Grundstücksverzinsung und Darlehenszinsen.

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 246.295,92 €. ~ Im Anlagevermögen aktivierte Verwaltungsleistungen ergeben die anderen aktivierten Eigenleistungen. ~ Sonstige betriebliche Erträge ergeben sich im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Wohnhauses, aus einem Baukostenzuschuss und Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich im Wesentlichen zusammen:

Betriebskosten	4.010.653,73 €
Vorjahr	3.830.293,19 €
Instandhaltungskosten	5.525.886,22 €
Vorjahr	5.368.368,00 €
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Erbbauzinsen)	8.298,66 €
Vorjahr	8.298,66 €

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 26.744,67 €. ~ Unter den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen erscheinen insbesondere Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten. Zinsen für Forderungen aus Betreuung belaufen sich auf 29.895,07 €. ~ Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Kapitalkosten für alle aufgenommenen Fremdmittel. Außerdem beinhaltet diese Position 4.867,69 € 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 1.609.000,00 €. 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 2013 waren durchschnittlich 62 Arbeitnehmer bei der Genossenschaft beschäftigt. Davon entfallen auf:

Angestellte	43 Personen
gewerbliche Arbeitnehmer	19 Personen

Mitglieder des Vorstandes

Uwe Flotho
Britta Marquardt

Mitglieder des Aufsichtsrats

Harald Loth, *Vorsitzender*
Klaus Weidner, *stellv. Vorsitzender*
Thomas Bachmann
Ute Bischoff
Petra Krug
Ralf Kruse
Jutta Reinbold-Schaefers
Armin Wolf

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	7.592	21.923
Korrektur früherer Jahre	3	4
	7.589	**21.919**
Zugang	615	2.002
Abgang	305	703
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	**7.899**	**23.218**

Entwicklung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 803.430,67 € (i. Vorjahr um 1.028.233,75 €) vermehrt.
Der Bestand am Anfang des Geschäftsjahres ist vermindert um Guthaben der in früheren Jahren ausgeschiedenen Mitglieder.

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der egenotec 1889 GmbH beteiligt. Das Stammkapital ist mit 700.000,00 € bilanziert. Das Eigenkapital zum 31.12.13 der egenotec 1889 GmbH beträgt 723.190,30 €. Das Jahresergebnis weist in 2013 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.644,97 € 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 676.494,60 € für die Ausschüttung einer Dividende von 5,0 % zu verwenden.

Kassel, den 27. März 2014

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 2013 fanden 6 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, 4 Aufsichtsratssitzungen und 5 Sitzungen der Aufsichtsratsausschüsse statt.
Die am 20. Juni 2013 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. geprüften Jahresabschluss aus dem Jahr 2012 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Es wurde der Bericht des Vorstands vorgetragen und die sich daraus ergebenden Fragen beantwortet. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2012 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2012.
Am 05. Dezember 2013 fand eine außerordentliche Vertreterversammlung statt. In dieser Versammlung wurde die Wahlordnung für die Wahl der Vertreter beschlossen.
Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 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 Zahlungsverkehrs und des Wirtschaftsplans durch den Aufsichtsrat erfolgten nach Maßgabe der Geschäftsordnung und ergaben ebenfalls keine Beanstandungen.
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2013 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, 08. Mai 2014

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) – Konzept und Gestaltung: bird, Kassel
Fotografie: Aumeier Fotodesign (Seite 12/13, 35), Architekturbüro Kober (Seite 22, oben) Cornelius Lemke (Seite 28/29) – Druck und Verarbeitung: Druckerei BOXAN

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C100144