Zahlen & Fakten Geschäfts-bericht 2014

1889

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Kennzahlen 2014

in T€		**2014**	2013	2012	2011
Bilanzsumme		**105.803**	103.192	101.027	101.389
Anlagevermögen		**99.214**	97.770	95.436	94.394
Eigenkapital		**53.369**	52.497	51.335	49.973
Eigenkapitalquote	%	**50,4**	50,9	50,8	49,3
Verbindlichkeiten		**51.951**	50.241	49.078	50.737
Jahresüberschuss		**1.055**	984	1.021	1.005
Cash-Flow (vor Tilgung)		**4.750**	4.314	4.557	4.817
Umsatzerlöse					
› aus der Hausbewirtschaftung		**20.147**	19.177	18.943	18.617
Instandhaltungsaufwand (Fremdaufwand)		**5.542**	5.526	5.368	5.328
Modernisierungsaufwand		**5.148**	5.505	4.095	4.600
Abschreibungen		**3.663**	3.493	3.601	3.984
Wohnungsbestand	WE	**4.461**	4.462	4.466	4.468
Mitglieder	Anzahl	**8.237**	7.899	7.592	7.355

Zahlen & Fakten 2014

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG
125. Geschäftsjahr

Grusswort
des Vorstands
6
Bericht
des Vorstands
8
Jahresabschluss
36
Bericht des
Aufsichtsrats
47

Grußwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mitglieder,

gerne überreichen wir Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2014.

Das 125. Jahr des Bestehens unserer Genossenschaft haben wir hinter uns gelassen und wir können mit Stolz und Freude zurückblicken. Und wir blicken mit Freude und Zuversicht in die Zukunft.

Dies verdanken wir Ihnen allen, unseren Mietern, Mitgliedern und (Geschäfts-)partnern in Kassel, Bad Wildungen und darüber hinaus.

Wir haben viel bewegt im vergangenen Jahr. Die Sanierung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes stand dabei im Vordergrund, so wie wir es auch für das neue Jahr 2015 geplant haben. Das Bauen im Bestand stellt immer eine besondere Herausforderung dar und erfordert die Toleranz und das Mitwirken aller Beteiligten. Auch hier möchten wir uns bei all denen bedanken, die die Durchführung von baulichen Maßnahmen ermöglicht haben und denen, die Baulärm und Bauschmutz ertragen haben, um Verbesserungen für die Genossenschaft zu erreichen.

Wir freuen uns auf die kommenden Jahre mit Ihnen,

Uwe Flotho Britta Marquardt

Bericht des Vorstands Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

2014 war ein Jahr des leichten Wachstums, insgesamt betrug das Wirtschaftswachstum in Deutschland laut einer Angabe des Statistischen Bundesamts 1,5%. Vor zu großer Zuversicht warnt aber das DIW (Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung): „Die Risiken bleiben hoch und sprechen trotz der Unterauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten gegen einen kräftigeren Aufschwung“, so Ferdinand Fichtner vom DIW. Vor allem die weiterhin schwierige wirtschaftliche und politische Lage im Euroraum belastet die Konjunktur auch in Deutschland. Gerade die politische Instabilität in der Ukraine und die wirtschaftliche Unsicherheit Griechenlands stellen Gefahren für das wirtschaftliche Wachstum in Deutschland dar. Aufgrund der Lage auf dem Arbeitsmarkt war für das Wachstum auch der private Konsum verantwortlich, hier spielten die stabile Arbeitsmarktlage und die sinkenden Energiepreise eine Rolle. Die Zinsen befanden sich auf einem historisch äußerst niedrigen Niveau.

Die Arbeitsmarktsituation in Kassel war 2014 stabil. Von Dezember 2013 bis Dezember 2014 sank die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen im Agenturbezirk Kassel von 19.244 auf 18.641. Im Landkreis Kassel waren ebenfalls entweder gleiche oder sinkende Zahlen zu vermelden. Insgesamt hat sich die Arbeitslosenquote von 7,0 auf 6,7 % für den gesamten Arbeitsagenturbezirk Stadt und Landkreis Kassel verringert (Quelle: Agentur für Arbeit Kassel). Die stark gestiegene Zahl an Zeitarbeitern lässt zudem auf eine positive konjunkturelle Entwicklung schließen, da diese als Frühindikator für die wirtschaftliche Entwicklung gelten.

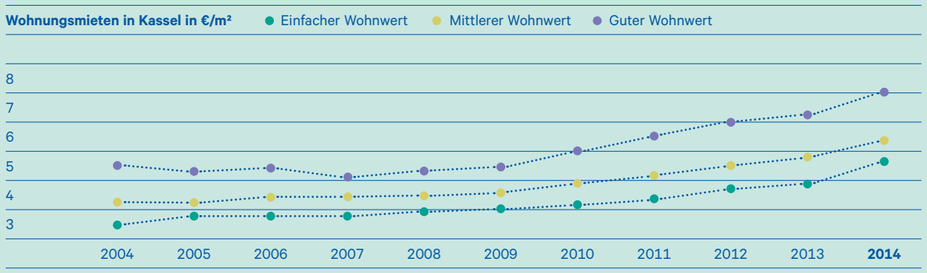
Die Bevölkerungszahl Kassels stieg um 334 Personen nochmals an, 197.092 Personen waren Ende 2014 in Kassel gemeldet. Dies ist die höchste Einwohnerzahl seit 1996. In Kassel gab es 2014 rund 22.900 Studierende. Von der allgemeinen rückgängigen Entwicklung der Bewohnerzahl ist Kassel noch nicht betroffen.

Wohnungsmarktsituation

Von einer realen Wohnungsnot kann man in Kassel derzeit nicht sprechen, wohl aber von einer Verknappung in den bevorzugten Wohngebieten der Stadt. Der Trend zum Erwerb von Immobilien ist nach wie vor hoch. Wie überall in den deutschen Städten stiegen die Mieten auch in Kassel im vergangenen Jahr kräftig an. 6,30 €/m² Wohnfläche bei einem mittleren Wohnwert bezahlen die Mieter in Kassel bei Neuvermietungen, die Bestandswohnungen der Genossenschaft liegen mehr als zwei Euro unter diesem Durchschnitt. Auch bei Neuvermietungen liegt die Genossenschaft wesentlich unter dem Durchschnitt. Die Mietpreisbremse, die auch für Kassel in 2014 eingeführt wurde und Mieterhöhungen um maximal 15 % in drei Jahren zulässt, spielte für die 1889 keine Rolle. Zwar hat auch die Genossenschaft in 2014 Mieten erhöht, diese überschritten die zugelassene Höhe jedoch nicht.

Die Betriebskosten sind erstmals seit neun Jahren rückläufig. Grund dafür sind vor allem die deutlich gesunkenen Energiekosten. Einen Anstieg bei den übrigen Betriebskosten gab es vor allem wegen der erstmals abgerechneten Kosten für die Trinkwasseruntersuchungen und bei Treppenhausreinigungen. In 2015 werden die Kosten für den Einbau von Rauchwarnmeldern wirksam.

Wohnungsmieten in Kassel in €/m²



Quelle: Hessisch Niedersächsische Allgemeine (HNA)

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 4.500 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 gezahlt. 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 über Modernisierungszuschläge bei den Mieten.

2014 hat die Genossenschaft erstmals seit langer Zeit die Nutzungsgebühr bei rund einem Drittel der Mietverhältnisse erhöht. Die Erhöhungen waren aufgrund stetig wachsender Kosten notwendig geworden. So sind die Baukosten – als wesentlicher Kostenfaktor – seit dem Jahr 2000 um 27,4 % angestiegen (Quelle: Baukostenindex, Statistisches Bundesamt). Zwar passt die 1889 die Nutzungsentgelte nach Mieterwechseln nach einem festgelegten Zielmietensystem an, aufgrund der geringen Fluktuation und aus Gründen der Gleichbehandlung reicht dies nicht aus.

Eine weitere gesetzliche Auflage musste in 2014 erfüllt werden: Bis zum Ende des Jahres wurden alle Wohnungen der 1889 mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Allgemein ist der Verwaltungsaufwand gestiegen, beispielhaft ist hier die Energieeinsparverordnung genannt, die den Energieausweis als Vertragsbestandteil für neue Mietverhältnisse bindend vorschreibt.

Geschäftsverlauf

2014 wurde die Vereinigte Wohnstätten 1889 eG 125 Jahre alt. Dieses Jubiläum begleitete das Geschäftsjahr. Weiter war das Geschäftsjahr von organisatorischen Konsolidierungsmaßnahmen geprägt. Die im Vorjahr durchgeführte Umstellung der wohnungswirtschaftlichen Software auf ein neues System wurde erstmalig über ein gesamtes Wirtschaftsjahr eingesetzt und die Betriebskostenabrechnung und die Dividendenabrechnung erstmalig über das neue System erstellt. Dieser Prozess erforderte auch in 2014 noch umfassende personelle Kräfte. Insgesamt wirkt sich das neue System sehr positiv auf die Geschäftsabläufe aus. Insbesondere die Unternehmenssteuerung und die Steuerung der Mittelverwendung konnten deutlich verbessert werden. Hier werden in den nächsten Jahren weitere positive Effekte zu erwarten sein.

125 Jahre Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Die erfolgreiche langjährige Geschichte der 1889 war Anlass für verschiedene Feierlichkeiten im vergangenen Jahr. Eine umfassende Festschrift über die Entwicklung der letzten 25 Jahre ergänzt die Festschriften zum 100-jährigen sowie zum 75-jährigen Jubiläum. Das Schwerpunktthema „Werte“ macht deutlich, wie und warum sich unsere Genossenschaft von anderen (Wohnungs-) Unternehmen unterscheidet.
Am 10.07.2014 wurde in einem Festakt, an dem Vertreter, Unternehmen, kommunale und andere Institutionen sowie befreundete Genossenschaften und Gesellschaften und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter teilnahmen, das Jubiläum im Kongress Palais Stadthalle Kassel gefeiert. Am darauffolgenden Samstag, dem 12.07.2014, feierte die Genossenschaft mit den Mietern und Mitgliedern sowie den Mitgliedern von Hand in Hand ein großes Fest in der Goetheanlage. Hier stand die Unterhaltung sowie die Begegnung im Vordergrund. Beide Feste waren ein gelungener Ausdruck der Verbundenheit sowohl innerhalb der Genossenschaft als auch in Kassel insgesamt. Über die Veranstaltungen und das Jubiläum wurde ausführlich in der lokalen Presse berichtet.
Den Abschluss der Feierlichkeiten bildete eine Fahrt in den Tierpark Sababurg am 13.09.2014. 125 Mitglieder hatten für sich und eine Begleitung diese Fahrt im Rahmen einer Verlosung der Genossenschaft gewonnen.

Mitgliederentwicklung

Aufsichtsrat und Vorstand beschlossen am 25.9.2014 aufgrund der enormen Zunahme der Anteilszeichnungen eine Beschränkung bei Neuzeichnungen auf zwei Anteile pro Mitglied. Wie auch in den vergangenen Jahren hat die Zinsentwicklung dazu geführt, dass die Genossenschaftsanteile deutlich höhere Dividenden einbrachten als für langfristige Finanzanlagen auf dem Kapitalmarkt zu erzielen sind. Die Zahl der Mitglieder stieg weiter an. Per Saldo traten 338 Personen der Genossenschaft in 2014 bei, damit stieg die Mitgliederzahl auf 8.237 an. Die Nettoveränderung der Geschäftsguthaben führte zu einem Finanzmittelzufluss von rd. 488.000 €.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsguthaben

	2010	2011	2012	2013	**2014**
Mitglieder	7.250	7.355	7.592	7.899	**8.237**
Anteil	19.129	20.264	21.923	23.218	**23.992**
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	11.786.947,55	12.504.138,90	13.532.372,65	14.335.803,22	**14.824.054,27**

Vertreterwahl

Alle fünf Jahre werden die Vertreter der Genossenschaft neu gewählt, die Amtsperiode der in 2009 gewählten Vertreter endete im Juni 2014 mit der Vertreterversammlung. Für die Wahl der neuen Vertreter wurde ein Wahlgremium in einer außerordentlichen Vertreterversammlung am 05.12.2013 gewählt, das sich aus Mitgliedern des Vorstands, des Aufsichtsrats, der Vertreter und Mitglieder zusammensetzte, insgesamt 7 Personen.
Die Wahl wurde schriftlich durchgeführt, 26,4 % der Mitglieder nahmen an der Wahl teil (2009: 25,5 %). Aufgrund der gestiegenen Anzahl an Mitgliedern erhöhte sich die Zahl der Vertreter von 124 auf 136. Die Wahlperiode der neu gewählten Vertreter begann am Tag nach der Vertreterversammlung 2014 und endet mit der Vertreterversammlung 2019.

125 Jahre

Ein großes und ganz besonders herzliches Dankeschön gilt auch an dieser Stelle unserem engagierten 1889-Team.
Was einer allein nicht schaffte, schaffte unser Team mit vereinten Kräften und ermöglichte unserer Genossenschaft so einmalige wie würdige Geburtstagsfeierlichkeiten.

„Wir leben Werte!“

2014 feierte die 1889 ihren 125. Geburtstag. Sie überstand Weltkriege, große Inflation, Weltwirtschafts-, Öl- und Finanzkrisen. Was einer allein nicht schafft, schaffen in unserer Genossenschaft viele gemeinsam.

„Werte – 125 Jahre genossenschaftliches Leben, 1889 bis 2014“ stand auf dem riesigen Transparent, das am 12. Juli 2014 die Bühne in der Goetheanlage schmückte. Strahlender Sonnenschein, blauer Himmel und ein über dem Habichtswald thronender Herkules bildeten die malerische Kulisse für das große Mitglieder- und Mieterfest zum 125. Geburtstag. Fast 3000 Menschen hatten sich eingefunden, um gemeinsam den Geburtstag ihrer Genossenschaft zu feiern.
Eine Feier für alle Generationen stellten die engagierten 1889-Mitarbeiter für „ihre“ Mieter und Mitglieder auf die Beine. Junge Familien mit Kindern fanden ebenso den Weg in die Goetheanlage, wie Mitglieder mittleren Alters sowie viele Seniorinnen und Senioren. Überall gab es angeregte Gespräche, mehrere Generationen saßen in entspannter Atmosphäre an den Tischen zusammen. Unter dem „großen Dach der 1889“, das für dieses wunderbare Fest diesmal eine große Freiluft-Bühne war, hatten viele Freunde, Nachbarn und Bekannte wieder einmal Gelegenheit, sich zu versammeln, gemeinsam zu feiern und Zeit miteinander zu verbringen.

Etwas offizieller ging es zwei Tage zuvor im Kasseler Kongress Palais vonstatten. Die 1889 hatte zu einem großen Empfang geladen und viele Vertreter aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Kultur waren ihrer Einladung gefolgt. Kassels Oberbürgermeister Bertram Hilgen ließ es sich nicht nehmen, ein Grußwort an die vielen Gäste vorzutragen und der 1889 persönlich wie im Namen der Stadt Kassel ganz herzlich zum Geburtstag zu gratulieren. „Die 1889 verkörpert das, was eine gute, nachhaltige Wohnungswirtschaft ausmacht. Aus städtebaulichen Initiativen in unserer Stadt ist sie nicht mehr wegzudenken“, sagte der Oberbürgermeister und setzte damit ein sehr deutliches Zeichen, wie stark unsere Genossenschaft in der Stadtgesellschaft verankert ist.

Kreativer Umgang mit neuen Herausforderungen

Bis es soweit war, gingen seit dem 19. August 1889 viele Jahre ins Land. Mit einer kleinen Gruppe von Gleichgesinnten gründete August Bunge in Zeiten großer Wohnungsnot an diesem Sommertag in einem Kasseler Café den Beamtenwohnungsverein, die Keimzelle der heutigen Vereinigten Wohnstätten 1889 eG. „Was einer allein nicht schafft, schaffen viele gemeinsam!“ So lässt sich die genossenschaftliche Idee kurz und knapp zusammenfassen – ein Konzept das bis heute trägt und das im Hier und Jetzt dabei ist, immaterielles Weltkulturerbe zu werden. Wie zu Beginn ihrer Arbeit von 125 Jahren, steht die Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen bei der 1889 ganz oben auf der Agenda. Und doch hat sich im Verlauf von 125 Jahre viel verändert. Dabei verstand es die 1889 immer wieder, kreativ mit sich verändernden Gegebenheiten und neuen Herausforderungen umzugehen und neue Wege zu beschreiten.
Vor dem Hintergrund der Ressourcenknappheit gilt es heute, wo Häuser und Wohnungen längst gebaut sind, die Wohnungsbestände energetisch zu optimieren, sie zu erhalten, zu verbessern und angemessen auf den demografischen Wandel zu reagieren. Darüber hinaus schafft die 1889 heute auch Mehrwerte für Ihre Mitglieder in Bereichen, an die zu ihren Gründungszeiten kaum zu denken war. Dazu gehört der Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand e.V., ebenso wie die aktive Unterstützung von Nahversorgungsangeboten in den Quartieren, die Gästewohnungen oder die Zusammenarbeit mit Kinderkrippen.

Britta Marquardt und Uwe Flotho, die aktuellen 1889-Vorstände, drückten es in ihrer Rede zum 125. Geburtstag ganz einfach so aus: „Wir leben Werte, die heute oftmals nicht mehr gelebt werden“.

Bewirtschafteter Bestand

Der Bestand am 31.12.2014 gliederte sich folgendermaßen auf:

Bestand der 1889				
	Einheiten	Fläche (m²)	Einheiten	Fläche (m²)
	Vorjahr	Vorjahr	31.12.2014	31.12.2014
Wohnungen	4.462	314.098	4.461	313.875
– frei finanziert	3.780		3.779	
– öffentl. gefördert	682		682	
Dauerwohnrecht	58	5.523	58	5.523
Gewerbe	26	3.378	26	3.735
Eigengenutzte	20	2.090	20	2.030
Mansarden	110	1.152	101	1.080
Kellerraum	3	10	3	10
Abstellraum	5	57	9	57
Garagen	375	5.625	374	5.625
Carport	12		12	
Stellplätze	194		205	
Motorradboxen	11		11	
Gesamt	**9.738**	**331.933**	**9.741**	**332.117**

Wie auch in den Vorjahren wurden Mansarden weiter zurückgebaut. In Waldeck wurde 2014 die Otto-Baumbusch-Straße 13 mit 6 Wohneinheiten verkauft. In der Goethestraße 154 wurden im Rahmen einer Komplettmodernisierung mit Verkleinerung der Grundrisse 4 weitere Wohnungen geschaffen. Zwei weitere Wohnungen entstanden aus der Umnutzung zweier bislang durch die Genossenschaft genutzten Einheiten in Wohnungen. Neubauten wurden im Berichtsjahr nicht erstellt.

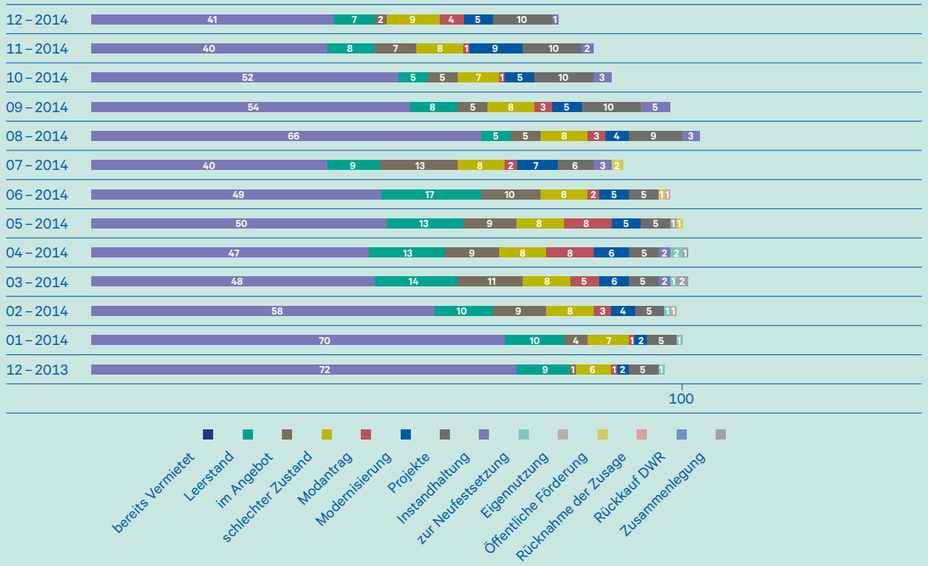
In 2014 wurden zwei weitere Gästewohnungen in Betrieb genommen, die barrierefreie Gästewohnung Goethestraße 154 in Kassel und die barrierearme Gästewohnung Talquellenweg 9 in Bad Wildungen. Die Gästewohnungen sind ein genossenschaftlicher Mehrwert für die Mitglieder.

Vermietung

Die Anzahl der Mieterwechsel stieg im Berichtsjahr leicht an, sie betrug im Berichtsjahr 372 (2013: 329), davon zogen 101 Mieter (2013: 79) innerhalb des Bestandes um. Insgesamt lag die Fluktuation bei 8,3 % während sie in 2013 bei 7,4 % gelegen hatte. Ohne die Umzüge innerhalb der Genossenschaft betrug die Fluktuation lediglich 6,1 %.

Die Anzahl leer stehender Wohnungen sank in 2014. Standen zum 31.12.2013 noch 88 Wohnungen leer, so waren es am 31.12.2014 nur noch 79, davon waren 41 bereits weitervermietet (31.12.2013: 33). Da die Leerstände überwiegend aufgrund von notwendigen Modernisierungen auftreten, schwanken die Zahlen laufend. Lediglich der Leerstand in Waldeck ist strukturell bedingt.

Anzahl leerstehender Wohneinheiten (Dez. 2013 – Dez. 2014)



Das Niveau der Erlösschmälerungen ist weitgehend identisch mit dem des Vorjahres. Bei den Sollmieten betrugen die Erlösschmälerungen 293.241,16 € (Vorjahr: 293.654,95 €). Die Erlösschmälerungen aus Umlagenabrechnung und wegen Eigennutzung betrugen 73.962,79 € (Vorjahr: 71.109,04 €).

Mieterhöhungen

Mieterhöhungen sind ein sensibles Thema für jedes Wohnungsunternehmen. Dennoch bildet eine nachhaltige Mietpreispolitik die Basis für unternehmerische Handlungsmöglichkeiten.

2014 wurden in der Genossenschaft bei 1.655 Mietverhältnissen die Nutzungsentgelte im Rahmen einer freiwilligen Mietvereinbarung erhöht, bei 213 Mietverhältnissen im frei finanzierten Wohnungsbau wurde eine Mieterhöhung nach § 558 BGB durchgeführt, dazu kamen 395 Mieterhöhungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau, die nach der zweiten Berechnungsverordnung durchgeführt wurden. Die Mieterhöhungen sind als Gegenfinanzierung für die gestiegenen Aufwendungen notwendig und wurden im Vorfeld in der Mitgliederzeitung der 1889, der „emm+“, angekündigt. Eine Hotline zur Beantwortung der aufkommenden Fragen wurde eingerichtet. In sozialen Härtefällen wurden individuelle Lösungen gefunden.

Auch nach den erfolgten Mieterhöhungen bewegt sich die Genossenschaft weiter im unteren Mietpreissegment in Kassel und es ist auch weiter das Ziel der Genossenschaft, den Mitgliedern günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

Auch 2014 gab es keine Neubauaktivitäten, die verausgabten Mittel sind komplett in die Bestandsgebäude geflossen. Ein großer Teil der investiven Maßnahmen waren Wohnungsmodernisierungen, die aufgrund von Mieterwechseln erfolgten. In 2014 wurden mehr als 3,0 Mio. € für diese Art der Modernisierung ausgegeben.

Für Instandhaltung wurde im Berichtsjahr 5.542 T€ an Fremdkosten verausgabt. Die Modernisierung schlug mit 5.148 T€ zu Buche. Damit wurden in 2014 fast 10,7 Mio € oder 32,22 € pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche für Instandhaltung und Modernisierung investiert.

Neben den Wohnungsmodernisierungen lag der Schwerpunkt der geplanten Modernisierungsmaßnahmen in 2014 bei Fassadensanierungen, Balkonanbauten und Modernisierung bzw. Neubau von Heizungsanlagen. In einigen Bereichen wurde die Modernisierung fortgesetzt, in denen die 1889 bereits in den Vorjahren begonnen hatte.
Nicht immer war die Bereitschaft aller Nutzer vorhanden, Mieterhöhungen durch Modernisierungsmaßnahmen zu akzeptieren. So konnte aufgrund fehlender Mieterzustimmung die Modernisierung in der Blücherstraße/Körnerstraße nicht wie geplant durchgeführt werden. Die 1889 hatte aufgrund des Umfangs der Maßnahme, die auch einen Umbau in der Wohnung erfordert, den Nutzern zugesichert, dass diese Maßnahme nur bei 100 % Zustimmung erfolgen würde. Diese Zustimmung erfolgte für das Gebäude Körnerstr. 9 und 11 erst im September, so dass diese Modernisierung auf 2015 verschoben werden musste.
In der Instandhaltung lag der Schwerpunkt neben der ungeplanten Instandhaltung wieder in der Sanierung von Dächern, Fenstern, Treppenhäusern mit Hauseingängen und Balkonen.

Egenotec 1889 GmbH

Das Geschäft der Tochtergesellschaft der 1889 umfasste Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft. Dieses waren Abrechnungen von Heizkosten für die Vereinigten Wohnstätten, die Wohnungseigentumsverwaltung der Eigentümergemeinschaft Parkstraße 57 und Beratungsdienstleistungen für eine andere Wohnungsbaugenossenschaft. Als neues Aufgabengebiet der Egenotec kam in 2014 der Erwerb von Rauchwarnmeldern hinzu.

Das Geschäftsjahr 2014 wurde mit einem Jahresüberschuss von 1.460,23 € abgeschlossen (Vorjahr 1.644,97 €).

Bei den Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen handelt es sich um Softwarekosten sowie um Personal- und Sachleistungen, die von Seiten der 1889 aufgrund des Geschäftsbesorgungsvertrages in Rechnung gestellt wurden.

Von dem Kapital, das die Egenotec der Genossenschaft zur Verfügung gestellt hatte, wurde in 2014 ein Betrag in Höhe von 250.000 € zurückgezahlt. Der zurückgezahlte Betrag wurde für die Anschaffung von Rauchwarnmeldern verwendet.

Personal

Auch in 2014 war die Zahl der Beschäftigten konstant, es gab wenig Fluktuation. In der technischen Abteilung wurde eine Stelle neu besetzt.

Beschäftigungsstand 31.12.14		
	insgesamt	davon Teilzeit
Vorstand	2	–
Prokurist	1	–
Handlungsbevollmächtigte	2	–
Kaufm. Angestellte	26	11
Techn. Angestellte	11	–
Auszubildende	6	–
Regiehandwerker	6	–
Hauswarte	4	–
Raumpflegerinnen	7	7
Nebenamtliche/Instandhaltung	7	7
Gesamt	**72**	**25**

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2014

Akademiestraße 11, 13, 15

Stadtteil / Südstadt

Baujahr / 1925

Baumaßnahme / Fenstererneuerung

Investitionskosten / 150.000,00 €

Bantzerstraße 15 – 17

Stadtteil / Wehlheiden

Baujahr / 1938

Baumaßnahme / Fenstererneuerung, energet. Sanierung

Investitionskosten / 300.000,00 EUR

Eichholzweg 1

Stadtteil / Brasselsberg

Baujahr / 1993

Baumaßnahme / Fassadensanierung

Investitionskosten / 100.000,00 €

Friedrich-Ebert-Straße 229

Stadtteil / West

Baujahr / 1931

Baumaßnahme / Dachsanierung, Treppensanierung

Investitionskosten / 105.000,00 €

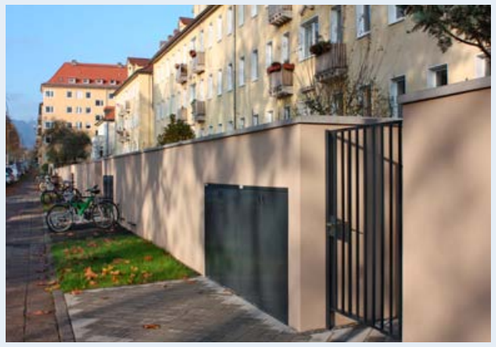
Friedenstraße 16

Stadtteil / Wehlheiden

Baujahr / 1952

Baumaßnahme / Dachsanierung

Investitionskosten / 60.000,00 €



Goethestraße 88 – 94

Stadtteil / West

Baujahr / 1923

Baumaßnahme / Mauersanierung, Außenanlage, Haustüren

Investitionskosten / 125.000,00 €

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2014

Landgraf-Karl-Straße 21 a

Stadtteil / Wilhelmshöhe

Baujahr / 1918

Baumaßnahme / Treppenhaussanierung

Investitionskosten / 32.000,00 €

Akademiestr. 12 / Menzelstraße 14

Stadtteil / Südstadt

Baujahr / 1924/53

Baumaßnahme / WDVS, Balkonanbau und Balkonsanierung

Investitionskosten / 250.000,00 €

Pommernstraße 1

Stadtteil / Bad Wildungen

Baujahr / 1962

Baumaßnahme / Fassadensanierung, Fenstererneuerung, Balkongeländer, Außenanlage

Investitionskosten / 120.000,00 €

Urenbachstraße 41

Stadtteil / Bad Wildungen

Baujahr / 1955

Baumaßnahme / Balkonanbau

Investitionskosten / 45.000,00 €

Wacholderweg 7 – 11

Stadtteil / Wolfsanger

Baujahr / 1972

Baumaßnahme / Fassaden- und Balkonsanierung, Hauseingangstüren

Investitionskosten / 100.000,00 €

Wilhelm-Schmidt-Straße 18 – 24

Stadtteil / Wilhelmshöhe

Baujahr / 1915

Baumaßnahme / Außenanlage – Innenhof

Investitionskosten / 82.000,00 €

2

Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

Vermögenslage

Als Folge der verstärkten Investitionen in den Bestand stieg die Bilanzsumme der Genossenschaft um 2,6 Mio. € auf 105,8 Mio. €. Das Sachanlagevermögen war an diesem Anstieg mit 1,6 Mio. € beteiligt. Die Investitionen der Genossenschaft flossen dabei ausschließlich in den eigenen Bestand. Es gab keinen Neubau von Gebäuden. Ein Gebäude in der Stadt Waldeck wurde im vergangenen Jahr an einen Bewohner verkauft. Ankäufe von Anlagevermögen fand nicht statt.

Bei den Finanzanlagen gab es einen Rückgang um 159 T€, der aus der Rückzahlung von seinerzeit gewährten Kaufpreisstundungen bei Dauerwohnrechten resultierte. Mittlerweile wird der Verkauf von Dauerwohnrechten nicht mehr über Kaufpreisstundungen sondern ausschließlich über Bankfinanzierungen abgewickelt.

Das Umlaufvermögen (einschl. RAP) stieg insgesamt um 1,2 Mio. € an. Während die unfertigen Leistungen in Form von noch nicht abgerechneten Betriebskosten um 183 T€ sanken und auch die sonstigen Vermögensgegenstände um 372 T€ zurückgingen, stiegen die Guthaben bei Kreditinstituten als Folge der Auszahlung von aufgenommenen Bankdarlehen um 1.770 T€ an.

Die Forderungen aus Vermietung blieben mit ca. 100 T€ auf dem langjährigen Niveau der Vorjahre. Ein weiterer Rückgang dieser Position ist nicht zu erwarten.

Auf der Passivseite der Bilanz stiegen die Geschäftsguthaben mit fast 0,5 Mio. € erneut an. Jedoch fiel der Anstieg durch die Begrenzung der Anteile pro Person auf maximal zwei Anteile deutlich niedriger aus als in den vergangenen Jahren. Solange Kapitalmarktzinsen deutlich niedriger als die gezahlte Dividende ausfallen, wird diese Begrenzung voraussichtlich bestehen bleiben.

Aus der Zunahme der Geschäftsanteile in Höhe von 493 T€, der Zunahme der Ergebnisrücklagen in Höhe von 483 T€, dem Bilanzgewinn aus 2014 in Höhe von 573 T€ und unter Berücksichtigung einer Dividendenausschüttung für das Vorjahr von 677 T€ ergibt sich eine Zunahme des Eigenkapitals von 872 T€. Da andererseits die Rückstellungen mit 31 T€ und die Verbindlichkeiten (einschließl. RAP) mit 1.708 T€ zusammen stärker als das Eigenkapital zugenommen haben, sank die Eigenkapitalquote der Genossenschaft auf 50,4 % (Vorjahr: 50,9 %).

Das Niveau der Rückstellungen blieb mit ca. 458 T€ auf dem Niveau des Vorjahres. Allen erkennbaren Risiken und Verpflichtungen wurde in ausreichendem Umfang Rechnung getragen. Sie dienen vor allem den Kosten für Altersteilzeit, Urlaubsrückstellungen sowie für eventuell anfallende Prozesskosten.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten stiegen um 3,5 Mio. €. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern sanken demgegenüber um 1,5 Mio. €. Die Veränderungen dieser beiden Posten ist im Wesentlichen auf eine Umschuldung öffentlicher Mittel durch Kapitalmarktmittel zum Jahresende 2014 zurückzuführen. Das niedrige Zinsniveau und die in 2013 vom Land Hessen auf fünf Jahre verkürzte Nachwirkungsfrist öffentlicher Bindungen machte diese Umschuldung sinnvoll. Per Saldo nahmen die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern um ca. 2,0 Mio. € zu. Es handelt sich dabei um Mittel, die für Modernisierungen aufgenommen

wurden. Stellt man dieser Nettozunahme von Verbindlichkeiten die Zunahme der Guthaben bei Kreditinstituten gegenüber, nahm die Nettoverschuldung der Genossenschaft gegenüber Banken und anderen Kreditgebern im Jahr 2014 nur um ca. 0,3 Mio. € zu.

Finanzlage

Aufgrund der über Jahrzehnte nachhaltigen Firmenpolitik 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 50,4 % deutlich über dem vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) veröffentlichten Mittel. Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt die Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von rd. 2,3 Mio. €, die zur Zwischenfinanzierung der Investitionen nach Bedarf eingesetzt werden können. 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. Das Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht und Prolongationen in größerem Umfang wurden bereits bis in das Jahr 2017 als Forwardkonditionen vereinbart.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2014 beträgt 1.055.300,85 € (2013: 983.913,64 €).

Aufgrund der durchgeführten Mieterhöhungen stiegen die Sollmieten stärker als in den Vorjahren. Die Durchschnittsmiete des Jahres 2014 betrug 4,20 €/m² Wohnfläche (2013: 4,02 €/m²). Insgesamt stiegen die Sollmieten um 704 T€. Bei der Vermietung der Gästewohnungen stiegen die Einnahmen um 14 T€. Hier wurden 33 T€ eingenommen. Die unterschiedlichen Mehreinnahmen benötigt die Genossenschaft für die Investitionen in den Bestand.

Bei den noch nicht abgerechneten Betriebskosten gab es nach Jahren eines kontinuierlichen Anstiegs erstmals seit 10 Jahren einen Rückgang der Bestände. Ursache hierfür waren vor allem die gesunkenen Heizkosten.

Durch die zunehmende Modernisierungstätigkeit der 1889 nahmen die aktivierten Eigenleistungen um 56 T€ zu. Seit Jahren wird hier ein Satz von 7,8 % der anrechenbaren Kosten für eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen aktiviert.

Der Anstieg von 88 T€ bei den sonstigen betrieblichen Erträgen resultiert vor allem aus höheren Versicherungsrückerstattungen, Erträgen aus verjährten Verbindlichkeiten sowie aus verschiedenen Erträgen wie zum Beispiel einem Tilgungszuschuss der Kreditanstalt für Wiederaufbau für die Baumaßnahme Goethestr. 154.

Aufgrund der gesunkenen Energiekosten sanken die Betriebskosten wie bereits dargestellt um 183 T€. Dagegen wurde das hohe Niveau der Instandhaltungskosten auch im Jahr 2014 gehalten. Insgesamt wurde ein Betrag von 5,5 Mio. € für Instandhaltung aufgewendet.

Der Personalaufwand stieg um 321 T€ in 2014. Ursächlich hierfür waren hauptsächlich tarifliche Steigerungen, eine Neueinstellung im technischen Bereich sowie die Beendigung eines Arbeitsverhältnisses und die daraus resultierenden Kosten.

Der Anstieg bei den Abschreibungen um 170 T€ resultiert aus den Zugängen des Anlagevermögens. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen insbesondere wegen der Aktivitäten für das 125-jährige Jubiläum der Genossenschaft.

Die Zinserträge sind seit Jahren rückläufig aufgrund des geringen Zinsniveaus auf den Kapitalmärkten. Dagegen stieg der Zinsaufwand trotz niedrigem Zinsniveau um 169 T€ an. Diese Entwicklung ist auf die Ablösung der zumeist zinslosen Fördermittel durch Kapitalmarktdarlehen in 2013 zurückzuführen. Der Anstieg des Zinsaufwands wird sich auch in 2015 fortsetzen, weil in 2014 weitere 5,8 Mio. € öffentliche Mittel umgeschuldet wurden. Danach wird der Zinsaufwand wieder rückläufig sein.

Der Jahresüberschuss von 1.055.300,85 € wird wie folgt verteilt: Ein Betrag von 110 T€ wird der gesetzlichen Rücklage zugeführt, weitere 175 T€ der freien Rücklage und 197,6 T€ der Bauerneuerungsrücklage. Der Bilanzgewinn von 572.665,12 € soll als Dividende ausgeschüttet werden. Mit der hierbei vorgeschlagenen Absenkung der Dividende auf 4 % soll eine Anpassung an das allgemein niedrige Zinsniveau vorgenommen 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 12.06.2014 statt. Es wurden die satzungsrechtlich erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Aufsichtsratsmitglieder Klaus Weidner, Ralf Kruse und Thomas Bachmann wurden für einen weiteren Zeitraum von 3 Jahren wiedergewählt.

Hand in Hand e.V.

Ergänzend zu den wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen der Genossenschaft, die zur Verbesserung der Lebensqualität in den Stadtteilen beitragen, hat Hand in Hand e.V. im Sinne der satzungsgemäßen Aufgaben das Verantwortungsbewusstsein der Menschen für ihre Nachbarschaft und ihr unmittelbares Wohnumfeld befördert. Dies hat maßgeblich dazu beigetragen, das positive Image der Genossenschaft weiter auszubauen. Mit 92 Neueintritten zählte der Verein am Ende des Geschäftsjahres insgesamt 932 Mitglieder, die den visionären Ansatz von gelebter Nachbarschaft unterstützen.

Die vier Nachbarschaftstreffs haben sich zu Zentren für Information, Beratung und Kommunikation in ihren Stadtteilen entwickelt. In den Stadtteilen Fasanenhof, Kirchditmold, Südstadt und Vorderer Westen wurden im Jahr 2014 in den Bereichen Freizeit, Kultur, Sport und Bildung insgesamt ca. 3.034 Veranstaltungen durchgeführt, davon speziell für Kinder 422, für Senioren 1.069 und generationsübergreifend 1.543 Angebote.

Neben der Vernetzung und der Koordination der Nachbarschaftshilfe bietet der Verein über seine vier hauptamtlich beschäftigten Fachkräfte Senioren- und Wohnberatung sowie Allgemeine Sozialberatung an. In 2014 wurden 4.849 telefonische Anfragen beantwortet. In über 500 intensiven Beratungen und über 1.800 Informationsgesprächen konnte ratsuchenden Menschen weitergeholfen werden. Fragen rund um das Thema Pflegebedürftigkeit, Überforderung durch an Demenz erkrankte Angehörige, aber auch Konflikte mit Nachbarn sind dabei die häufigsten Themen, die behandelt werden.

Über 1.400 Einsätze wurden in 2014 im Rahmen der mobilen sozialen Alltagshilfen geleistet. Die Hilfen für alte und kranke Menschen reichten von hauswirtschaftlichen Leistungen über Fahrdienste und Einkaufshilfen bis hin zur Begleitung bei Spaziergängen.

2014 waren bei Hand in Hand e.V. vier hauptamtliche Sozialpädagoginnen, zwei Mitarbeiter im Freiwilligen Sozialen Jahr und drei geringfügig beschäftigte Mitarbeiterinnen für die Mobilen Sozialen Alltagshilfen sowie die Reinigung tätig.

Die Arbeit des Vereins wurde mit einem Betrag von 190 T€ von der 1889 in 2014 (2013: 211 T€) unterstützt.

3

Nachtragsbericht

Im laufenden Jahr 2015 sind keine Ereignisse aufgetreten, die das Ergebnis des Geschäftsjahr 2014 nennenswert beeinflussen. Die bereits in 2013 aufgenommenen Verhandlungen mit den Städtischen Werken Kassel wegen der Preisgestaltung bei einem Wärmelieferungsvertrag in Kirchditmold konnten noch nicht abgeschlossen werden.

4

Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Prognosebericht

In 2015 wird ein Ergebnis von 1.208.000 € erwartet. Der Ergebnisanstieg resultiert im Wesentlichen aus den geplanten Verkäufen von 2 Mehrfamilienhäusern in Waldeck, die sich bei den sonstigen betrieblichen Erträgen auswirken. Die Umsatzerlöse sollen um knapp 300 T€ auf 20,5 Mio. € steigen. Im Vergleich zu 2015 fallen die geplanten Mieterhöhungen wesentlich geringer aus und resultieren im Wesentlichen aus Mieterhöhungen nach Modernisierung und bei Mieterwechseln.

Die Berechnungen für den Wirtschaftsplan 2015 erfolgen nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip, d.h. Erträge werden tendenziell niedriger und Aufwendungen tendenziell höher in den Planrechnungen angesetzt. Im ersten Quartal 2015 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

Nach wie vor ist die Wohnungsmarktlage in Kassel so, dass die Nachfrage nach günstigem Wohnraum hoch ist. Zur langfristigen Vermietbarkeit müssen die Bestände weiter verbessert und an heutige Bedürfnisse angepasst werden. Die Anpassung der Mieten muss weiter erfolgen.

Für 2015 sind keine Neubauten vorgesehen, für die nachfolgenden Jahre sind vereinzelt Neubauten auf Reservegrundstücken geplant. Vor allem die Erstellung von barrierearmen Wohnungen, vorrangig für Bestandsmieter, ist dabei ein wichtiges Ziel.

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 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. Gerade im Jubiläumsjahr haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eine Vielzahl von Aufgaben gemeistert, die außerhalb ihres regulären Betätigungsfeldes lagen und damit wesentlich zum Erfolg im Jubiläumsjahr beigetragen.

Der Dank des Vorstands gilt ebenso den aktiven Vereinsmitgliedern von Hand in Hand, die mit ihrem ehrenamtlichen Engagement an der Förderung von lebendigen Nachbarschaften mitgewirkt haben.

Im Jubiläumsjahr erreichte uns eine Vielzahl an Spenden zugunsten unseres Vereins Hand in Hand e.V. Auch dafür möchten wir uns bedanken.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Vertreterinnen und Vertretern danken wir herzlich. In vielen Gesprächen und Sitzungen konnte die Genossenschaft von dem konstruktiven Miteinander profitieren und sich weiter zukunftsorientiert entwickeln.

Kassel, den 26.03.2015

Uwe Flotho Britta Marquardt

10 Jahre

„Ihre neue Zeitung!“

Neuigkeiten, Projekte, Planungen, Kooperationen und Geschichten: Die 1889 hat viel mitzuteilen.
Die emm+, das Mieter- und Mitgliedermagazin unserer Genossenschaft, feierte 2014 seinen 10. Geburtstag.

„Emmi“, „Emma“, „e-m-m“, „e-m-m plus“ sind Varianten, wie Mitglieder den Namen des 1889-Magazins aussprechen. Eigentlich ist es viel einfacher: „emm“ wie der gesprochene Buchstabe „m“ und „plus“, zusammen emm+. Zweimal „m“ steht dabei für Mieter- und Mitglieder- oder auch Mitmachmagazin, das + als Symbol für den genossenschaftlichen Mehrwert für unsere Mitglieder.
Vierteljährlich informiert die emm+ seit März 2004 über Neuigkeiten aus dem Hause 1889, stellt Mitarbeiter vor, berichtet über Projekte und aktuelle Planungen, erzählt Geschichten von Mietern wie Mitgliedern und gibt wertvolle Hinweise für den Wohnalltag unter dem großen Dach unserer Genossenschaft. Immer wieder zeigt die emm+ auch die vielfältigen Kooperationen und Verbindungen der 1889 mit anderen Partnern in Stadt, Region und bundesweit auf, für die sie ein wichtiger, impulsgebender Partner ist.

Darüber hinaus berichtet unser Mieter- und Mitgliedermagazin regelmäßig über die Aktivitäten von Hand in Hand e.V., dem Nachbarschaftshilfeverein der 1889, der bereits 2012 seinen 10. Geburtstag feierte und der seit seiner Gründung eine immer wichtigere Rolle im nachbarschaftlichen Miteinander in den 1889-Quartieren spielt.

Mitglieder als Teil einer kleinen Erfolgsgeschichte

44 Ausgaben, 504 Seiten Geschichten, Informationen und Hintergründe aus der 1889 für Mitglieder, Mieterinnen und Mieter – in knappen Zahlen ist das die emm+ im Jahr 2014, zehn Jahre nach ihrem ersten Erscheinen. Heute so aktuell wie damals ist der Aufruf auf der Titelseite der ersten Ausgabe: „Auch für unsere bzw. Ihre neue Zeitung möchten wir Sie, die Mitglieder der Genossenschaft, für die aktive Mitarbeit gewinnen. Ohne Ihr Interesse, ohne Ihre Mitwirkung kann diese Zeitung kein Erfolg werden. Da sind wir uns alle einig.“ So manches 1889-Mitglied hat sich in den vergangenen zehn Jahren aktiv eingebracht. Mit den so angeregten Themen und Geschichten haben diese Mitglieder zur Erfolgsgeschichte der emm+ beigetragen.
Das die emm+ Geschichte tatsächlich ein Erfolg ist, bestätigte eindrucksvoll die umfängliche Mitgliederbefragung im Jahr 2012. Zur Freude ihrer Macherinnen und Macher, die mit viel Engagement und Herzblut an dieser Publikation arbeiten, schrieben die repräsentativ befragten 1889-Mitglieder der emm+ eine solide Note „gut“ ins Zeugnis.
Auf diesen „Lorbeeren“ gedenkt sich die emm+ Redaktion keineswegs auszuruhen. Die Devise lautet vielmehr: „Liebe Mieter und Mitglieder, wirken Sie weiterhin an Ihrer emm+ mit, damit sie immer wieder die bunte Vielfalt unter dem großen Dach unserer Genossenschaft zeigen kann!“

Bericht des Vorstands

Organe der Genossenschaft

Vertreter der Vereinigten Wohnstätten 1889 e G / Amtszeit: Juni 2014 – Juni 2019

Wahlbezirk 1

1. Rüdiger Claus
2. Heike Diegler-Heinig
3. Valerie Dittmar
4. Harald Eberhardt
5. Heinz-Gerhard Giesler
6. Susanne Koch
7. Marcus Leitschuh
8. Wilfried Leitschuh
9. Volker Schwarz
10. Sandra Wanisch
11. Willi Weber

Wahlbezirk 2

1. Sabine Ehlert-Anthofer
2. Lieselotte Hochapfel
3. Lutz Jacob
4. Dr. Hermann-Otto Leng
5. Vahiddin Oguz
6. Hans Schreiber
7. Karl-Heinz Schwenck

Wahlbezirk 3

1. Grit Behnke
2. Rainer Belz
3. Joachim Boés
4. Jürgen Döring
5. Anne Heß
6. Satilmis Karaköse
7. Peter Karasek
8. Rolf Koch
9. Brigitte Sanchez Sanchez

Wahlbezirk 4

1. Simone Ahlbrecht
2. Irmgard Donat
3. Karl Fischer
4. Kerstin Lachmann
5. Ulrich Nowak
6. Ingo Schwan
7. Antje Weißhaar
8. Heinz Wenderoth
9. Dr. Thomas Wiegand

Wahlbezirk 5

1. Bernhard Bialecki
2. Erika Dewender
3. Karl-Heinz König
4. Rita Malek
5. Ursula Schmidt
6. Thea Schmidtmann
7. Maria-Theresia Schroeder
8. Jesus Nicolas Sola Requena
9. Peter Walder
10. Günter Wolf
11. Bernhard Zeiss

Wahlbezirk 6

1. Manfred Behne
2. Helmut Döll
3. Wolfgang Goerke
4. Barbara Hinterthür
5. Gabriele Krappa
6. Horst Lenzing
7. Otmar Möller
8. Rosemarie Rudolph
9. Klaus Schaake
10. Peter Zierau

Wahlbezirk 7

1. Ingeborg Gonnermann
2. Günter Höhn
3. Daniela Mücke
4. Jörg Steinbach
5. Margrit Weber

Wahlbezirk 8

1. Klaus Jungermann
2. Thomas Krug
3. Hermann Lindemeyer
4. Horst Metz
5. Karin Pedina
6. Jürgen Sauer
7. Ulrike Siebert-Karl
8. Prof. Walter Sons

Wahlbezirk 9

1. Wilfried Grese
2. Otto Hollmann
3. Renate Martin
4. Ingrid Maus
5. Georg Polley
6. Wolrad Rosinski
7. Gudrun Seidl
8. Bodo Staub
9. Sergej Vanin

Wahlbezirk 10

1. Veronika Pudlo

Wahlbezirk 11

1. Winfried Aufenanger
2. Norbert Bachmann
3. Jessica Bauche
4. Werner Baumbach
5. Elfriede Becker
6. Wolfgang Belz
7. Helmut Bernert
8. Heiko Beutekamp
9. Klaus-Jürgen Bischoff
10. Helga Boemans
11. Boris Boxan
12. Leopold Boxan
13. Helga Butzbach
14. Walter Daum
15. Edeltraud Degen
16. Klaus Dummer
17. Wolfgang Ehle
18. Lothar Fahrenbach
19. Gitta Faulhammer
20. Dietlind Franke
21. Monika Gelderblom
22. Hans-Jochen Grisel
23. Prof.Dr. Dieter Haberland
24. Hannelore Haeßler
25. Horst Hesemeier
26. Gabriele Hoffarth
27. Horst Hoffmeister
28. Roswitha Holtermann
29. Andrea Hübenthal
30. Edda Karl
31. Helmut Klages
32. Daniela Koch
33. Gertrud Köhler
34. Wolfgang Kunsch
35. Ronald Leick
36. Christina Leitschuh
37. Tanja Luft
38. Karl Meister

39. Klaus Metz
40. Ingeborg Meyer
41. Horst Müller
42. Heidemarie Nehm
43. Ernst August Schaub
44. Tanja Schkwirko
45. Petra Schwarz
46. Adiam Serzu
47. Ina Siebeneich
48. Nadine Spangenberg-Paul
49. Ingeborg Splettstößer
50. Claudia Sporr
51. Karl-Heinz Stallmach
52. Jürgen Strube
53. Ute Wagner-Belz
54. Gerhard Warlies
55. Katrin Windus
56. Peter Wolff

Aufsichtsrat

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

Vorstand

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

Wir danken den in 2014 ausgeschiedenen Vertretern für die geleistete Arbeit:

Heinz Ackermann, Karl Andres, Harald Blumenstiel, Rainer Bohnen, Angelika Böttcher, Petra Döll, Gertrud Dörbaum, Evelyn Endres, Dieter Faust, Edwin Freudl, Maria Furth, Maria Gnuschke, Helmut Goldmann, Joyce Heinemann, Cornelia Herwig, Horst Hess, Heike Hillmann, Ewald Holzfuss, Lothar Jacob, Wibke Kappel, Edda Karl, Heike Klocke, Lieselotte Koch, Winfried Kremer, Hannelore Kuhn, Klaus-Dieter Müller, Manfred Nachbar, Karin Pedina, Erika Rogowski, Michael Rudek, Gabriele Schaub, Luise Schüßler, Roswitha Schweitzer, Horst Setzchen, Hannelore Sinning, Ingeborg Splettstößer, Werner Stöhr, Peter Walder, Katharina Wernicke, Winfried Wulfgramm

136 Vertreter

Gelebte Demokratie

136 Vertreter wählten unsere Mitglieder 2014 in ihre Vertreterversammlung. Der Wahlvorstand bereitete die Abstimmung vor und sorgte für einen reibungslosen Ablauf zur Wahl des 1889-Parlaments.

Waren es 2009 noch 124 Vertreter, welche die Mitglieder unserer Genossenschaft wählten, spiegeln die Vertreterwahlen 2014 auch das gestiegene Interesse an einer Mitgliedschaft bei der 1889 wider. Denn pro Angefangene 60 Mitglieder wird laut Satzung ein Vertreter gewählt. Die 2014er-Wahl zeigt, dass unsere Genossenschaft innerhalb des letzten Wahlzyklus über 700 neue Mitglieder unter ihrem großen Dach begrüßen durfte. Vorbereitet und durchgeführt wurde die Wahl von einem eigens dafür gebildeten Wahlvorstand. Im Vorfeld der Wahl wurden die Mitgliedervertreter im Wahlausschuss erstmalig direkt von der Vertreterversammlung gewählt.

Die Aufgabe des Wahlvorstandes ist es, die alle fünf Jahre stattfindenden Wahlen zur Vertreterversammlung vorzubereiten und zu organisieren. Er befindet über die vorgeschlagenen Kandidaten und Wahlbezirke und darüber, in welcher Form die Wahl durchgeführt wird. Der Wahlvorstand organisiert die Anschreiben, sorgt für die Veröffentlichung einer Wahlbekanntmachung in der HNA sowie der Waldeckischen Landeszeitung und überwacht den ordnungsgemäßen Ablauf der Wahl. Unter der Aufsicht des Wahlvorstandes zählen die 1889-Mitarbeiter dann die Wahlscheine aus. So sorgen Mitarbeiter und Wahlvorstand gemeinsam für reibungslose Abläufe im Rahmen der demokratischen Selbstverwaltung unserer Genossenschaft.

Ein großes „Dankeschön!“ gilt an dieser Stelle allen Mitglieder-Vertreterinnen und -Vertretern, deren Amtszeit mit der Vertreterversammlung 2014 endete. Mit ihrem Engagement leisteten sie von 2009 bis 2014 einen wichtigen Beitrag für unsere Solidargemeinschaft.

Unter den 136 neu gewählten Vertretern finden sich „alte Hasen“ wie neue Gesichter – eine gute Mischung, um die erfolgreiche Arbeit der letzten Jahre fortzusetzen.

Die Vertreterversammlung der 1889

Alle fünf Jahre wählen die Mitglieder der 1889 ihre Vertreter in die Vertreterversammlung. An Stelle einer Mitglieder- bzw. Generalversammlung, bei der alle anwesenden Mitglieder stimmberechtigt sind, wählen Genossenschaften mit mehr als 1500 Mitgliedern Delegierte in eine Vertreterversammlung. Sie ist damit das höchste beschlussfassende Gremium einer Genossenschaft. Pro angefangene 60 Mitglieder wird bei der 1889 laut Satzung ein Vertreter gewählt, für jeweils fünf Vertreter ein Ersatzvertreter.

Bei der 1889 gibt es elf Wahlbezirke. Die Bezirke 1 bis 8 umfassen die Mitglieder in Kassel, Bezirk 9 Bad Wildungen, Bezirk 10 Waldeck und Bezirk 11 alle Mitglieder, die nicht bei der 1889 wohnen. Die Aufgaben und Zuständigkeiten der Vertreterversammlung regelt § 35 der 1889-Satzung.

Jahresabschluss

Bilanz
38
Gewinn-und Verlustrechnung
40
Anhang
41
Bericht des Aufsichtsrats
47

Bilanz zum 31.12.2014

Aktiva			31.12.2014	Vorjahr
		€	€	€
A.	Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		295.085,56	258.514,59
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche			
	Rechte mit Wohnbauten	96.532.155,90		95.324.410,43
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	861.414,17		468.376,40
3.	Grundstücke ohne Bauten	144.097,74		144.097,74
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	207.901,49	97.745.569,30	242.823,62
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	700.000,00		700.000,00
2.	Sonstige Ausleihungen	470.289,82		628.853,11
3.	Andere Finanzanlagen	2.662,00	1.172.951,82	2.662,00
B.	Umlaufvermögen			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke			
	und andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	4.133.851,19		4.317.264,28
2.	Andere Vorräte	113.288,36	4.247.139,55	144.155,55
II.	Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	105.901,59		110.162,49
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	228.708,68	334.610,27	600.720,61
III.	Flüssige Mittel			
1.	Kassenbestand			
	und Guthaben bei Kreditinstituten		1.982.756,35	212.773,03
C.	Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		25.138,70	36.792,91
Bilanzsumme			**105.803.251,55**	**103.191.606,76**

Passiva			31.12.2014	Vorjahr
		€	€	€
A.	Eigenkapital			
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres			
	ausgeschiedenen Mitglieder	387.423,04		371.435,50
2.	der verbleibenden Mitglieder	14.824.054,27		14.335.803,32
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.680,00	15.220.157,31	19.840,00
	Rückständige fällige Einzahlungen			
	auf Geschäftsanteile 55.273,15 (Vorjahr: 11.039,00)			
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	7.420.000,00		7.310.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
	eingestellt 110.000,00 (Vorjahr: 100.000,00)			
2.	Bauerneuerungsrücklage	11.881.301,23		11.683.665,50
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
	eingestellt 197.635,73 (Vorjahr: 107.419,04)			
3.	Andere Ergebnisrücklagen	18.275.000,00	37.576.301,23	18.100.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr			
	eingestellt 175.000,00 (Vorjahr: 100.000,00)			
III.	Bilanzgewinn		572.665,12	676.494,60
1.	Eigenkapital		**53.369.123,66**	**52.497.238,92**
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen	33.349,00		35.020,00
2.	Sonstige Rückstellungen	424.300,00	457.649,00	391.200,00
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	41.923.372,56		38.423.709,22
2.	Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	2.398.741,53		3.910.329,85
3.	Erhaltene Anzahlungen	4.705.052,08		4.493.518,85
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	124.269,88		121.099,37
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.204.115,29		2.592.501,32
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	595.700,24	51.951.251,58	700.030,41
	davon aus Steuern 0,00 (Vorjahr: 0,00)			
D.	Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		25.227,31	26.958,82
Bilanzsumme			**105.803.251,55**	**103.191.606,76**

Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2014 bis 31.12.2014

			31.12.2014	Vorjahr
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse			
a.	aus der Hausbewirtschaftung	20.146.552,99		19.176.953,23
b.	aus Dauerwohnrecht	14.738,93		13.804,40
c.	aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.513,63		48.823,20
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf best. Grundst. mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-183.413,09		246.295,92
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	320.411,09		264.478,37
4.	Sonstige betriebliche Erträge	312.509,28		224.718,64
			20.663.312,83	19.975.073,76
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		9.377.655,22	9.544.838,61
			11.285.657,61	10.430.235,15
6.	Personalaufwand			
a.	Löhne und Gehälter	2.789.847,06		2.536.137,66
b.	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	657.586,09	3.447.433,15	590.150,64
	davon für Altersversorgung 204.692,81 (Vorjahr: 167.579,32)			
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.663.352,66	3.493.013,44
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.295.513,96	1.181.439,94
			2.879.357,84	2.629.493,47
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		22.687,10	26.788,23
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		30.579,56	34.613,91
			2.932.624,50	2.690.895,61
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 1.532,63 (Vorjahr: 4.867,69)		1.329.188,52	1.160.421,15
12.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.603.435,98	1.530.474,46
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		15,71	11,48
14.	Sonstige Steuern		548.119,42	546.549,34
15.	Jahresüberschuss		1.055.300,85	983.913,64
16.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		482.635,73	307.419,04
17.	**Bilanzgewinn**		**572.665,12**	**676.494,60**

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 zwei 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. • 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 und anderen Bauten ausgewiesenen Verwaltungsgebäudes ist mit 25 Jahren angesetzt. Die Goethestr. 96 wurde durch Umbuchung im Geschäftsjahr ebenfalls dieser Position zugeordnet. Als Gesamtnutzungsdauer werden 40 Jahre zu Grunde gelegt. 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, sowie die Eigenleistungen, der abgerechneten Beträge von den Haus- und Hofreinigern 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 4,53 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 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt. • Die Rückstellungen für Altersteilzeit wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen berechnet. • Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2014

		Anschaffungs- und Herstellungskosten -historisch/kumuliert-	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2014	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen
		€	€	€	€	€	€	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	610.448,84	130.333,59	0,00	0,00	0,00	445.696,87	295.085,56	258.514,59	93.762,62
II.	Sachanlagen									
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	180.437.912,65	5.125.897,25	106.130,72	-630.464,83	0,00	88.295.058,45	96.532.155,90	95.324.410,43	3.403.403,99
2.	Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	2.434.916,68	22.303,82	0,00	630.464,83	0,00	2.226.271,16	861.414,17	468.376,40	100.549,05
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	1.235.992,15	30.714,87	0,00	0,00	0,00	1.058.805,53	207.901,49	242.823,62	65.637,00
		184.252.919,22	5.178.915,94	106.130,72	0,00	0,00	91.580.135,14	97.745.569,30	96.179.708,19	3.569.590,04
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	628.853,11	0,00	158.563,29	0,00	0,00	0,00	470.289,82	628.853,11	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
		1.331.515,11	0,00	158.563,29	0,00	0,00	0,00	1.172.951,82	1.331.515,11	0,00
Anlagevermögen insgesamt		**186.194.883,17**	**5.309.249,53**	**264.694,01**	**0,00**	**0,00**	**92.025.832,01**	**99.213.606,68**	**97.769.737,89**	**3.663.352,66**

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	41.923.372,56	1.860.537,38	7.789.471,15	32.273.364,03	37.690.574,24
Vorjahr	38.423.709,22	1.660.514,50	6.545.009,16	30.218.185,56	32.357.284,35
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	*2.398.741,53	658.312,65	656.227,90	1.084.200,98	896.556,31
Vorjahr	3.910.329,85	901.442,50	775.645,27	2.233.242,08	2.860.442,81
Erhaltene Anzahlungen	4.705.052,08	4.705.052,08	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	4.493.518,85	4.493.518,85	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	124.269,88	124.269,88	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	121.099,37	121.099,37	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.204.115,29	2.197.652,50	6.462,79	0,00	0,00
Vorjahr	2.592.501,32	2.563.019,15	29.482,17	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	595.700,24	521.184,76	74.515,48	0,00	0,00
Vorjahr	700.030,41	587.830,96	112.199,45	0,00	0,00
Gesamtbetrag	**51.951.251,58**	**10.067.009,25**	**8.526.677,32**	**33.357.565,01**	**38.587.130,55**
Vorjahr	50.241.189,02	10.327.425,33	7.462.336,05	32.451.427,64	35.217.727,16

* In der Summe ist ein Darlehen der Egenotec 1889 GmbH über 450.000,00 € (Vorjahr 700.000,00 €) enthalten.

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 und Garagen bilanziert. Der Zugang ergibt sich im Wesentlichen aus Modernisierungskosten und anderen nachträglichen Herstellungskosten. • Das Verwaltungsgebäude Friedrich-Ebert-Str. 181 und das Gebäude Goethestr. 96 sind unter Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten bilanziert. • Im Geschäftsjahr 2014 wurden 3.403.403,99 € 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 überwiegend um Geschäftsanteile bei der Kasseler Bank eG und der Sparda-Bank eG. • Bei den unfertigen Leistungen in Höhe von 4.133.851,19 € werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen von 4.705.052,08 € unter Erhaltene Anzahlungen gegenüber. • Andere Vorräte ergeben sich am 31.12.2014 aus den Beständen von Heizmaterial in Höhe von 113.288,36 €. • 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 gegenüber Finanzamt, Versicherungsschäden und anderen Forderungen. In den Forderungen sind 15.013,63 € (i.V. 11.323,20 €) gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten. • Die flüssigen Mittel gliedern sich wie folgt:

Kassenbestand	2.561,39 €
Guthaben bei Kreditinstituten	1.980.194,96 €

Andere Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Betriebskosten, die auf mehrere Jahre verteilt werden und Zinsabgrenzung aus Darlehen.

Passiva

Die Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 488.250,95 € ist auf die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile und den Beitritt neuer Mitglieder zurückzuführen. • In die gesetzliche Rücklage wurden 110.000,00 € aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2014 eingestellt. • Durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2014 erhöhte sich die Bauerneuerungsrücklage um 197.635,73 €

Die anderen Ergebnisrücklagen umfassen die:

Freie Rücklage	18.275.000,00 €

Aus dem Jahresüberschuss wurden in die freie Rücklage 175.000,00 € eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich zusammen aus Rückstellungen für:

Prozesskosten	25.000,00 €
Hausbewirtschaftung	87.200,00 €
Prüfungs- und Jahresabschlusskosten	69.500,00 €
Sonstige Rückstellungen	5.800,00 €
Beiträge zur Verwaltungsberufsgenossenschaft	22.000,00 €
Urlaubsansprüche und Personalkosten	162.900,00 €
Arbeitnehmerjubiläen	16.300,00 €
Altersteilzeit	10.600,00 €
Bauleistungen	25.000,00 €
Gesamt	**424.300,00 €**

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 (55.068,38 €), sowie die gezahlten Barabgeltungen für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen sowie sonstiges (69.201,50 €). • Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich aus Bau- und Instandhaltungsleistungen, sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.204.115,29 € zusammen.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

	insgesamt	Restlaufzeiten bis 1 Jahr	Restlaufzeiten mehr als 1 Jahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	105.901,59	89.793,74	16.107,85
Vorjahr	110.162,49	98.678,75	11.483,74
Sonstige Vermögensgegenstände	228.708,68	228.708,68	0,00
Vorjahr	600.720,61	600.720,61	0,00
Gesamtbetrag	**334.610,27**	**318.502,42**	**16.107,85**
Vorjahr	710.883,10	699.399,36	11.483,74

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind ausgewiesen:

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	176.937,93 €
Verbindlichkeiten gegenüber Dauerwohnberechtigten, aus der Instandhaltung und der Jahresabrechnung	403.012,54 €
Sonstige Ansprüche	15.749,77 €

Andere Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Vorauszahlungen für Grundstücksverzinsungen aus Dauerwohnrecht sowie 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 Verminderung des Bestandes zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen resultiert aus Betriebskosten in Höhe von 183.413,09 €. • Im Anlagevermögen aktivierte eigene Verwaltungsleistungen ergeben die anderen aktivierten Eigenleistungen. • Sonstige betriebliche Erträge ergeben sich im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Wohnhauses, aus einem Tilgungszuschuss, aus Versicherungsentschädigungen, der Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten und sonstigen Erträgen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich im Wesentlichen zusammen:

Betriebskosten	3.827.626,53 €
Vorjahr	4.010.653,73 €
Instandhaltungskosten	5.541.700,07 €
Vorjahr	5.525.886,22 €
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Erbbauzinsen)	8.328,62 €
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, Geschäfts- und anderen Bauten, 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 Stundungszinsen aus Dauerwohnrechten. • Unter den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen erscheinen insbesondere Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten. Zinsen für Forderungen aus Betreuung belaufen sich auf 29.817,26 €. • Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Kapitalkosten für alle aufgenommenen Fremdmittel. Außerdem beinhaltet diese Position 1.523,63 € Aufwendungen aus der Verzinsung von Rückstellungen. • Sonstige Steuern beinhalten die Grundsteuer, Umsatzsteuer und Kraftfahrzeugsteuer.

Anhang

E. Sonstige Angaben

Aus bereits in 2014 beauftragten Modernisierungsmaßnahmen bestehen zum Jahresende Verpflichtungen in Höhe von ca. 350.000,00 €. • 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 2014 waren durchschnittlich 63,75 Arbeitnehmer bei der Genossenschaft beschäftigt. Davon entfallen auf:

Angestellte	40,50 Personen
gewerbliche Arbeitnehmer	23,25 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	7.899	23.218
Korrektur früherer Jahre	11	29
	7.888	**23.189**
Zugang	653	1.567
Abgang	304	764
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	**8.237**	**23.992**

Entwicklung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 488.250,95 € (im Vorjahr um 803.430,67 €) 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 31.12.14 der egenotec 1889 GmbH beträgt 724.650,53 €. Das Jahresergebnis weist in 2014 einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.460,23 € 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 572.665,12 € für die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % zu verwenden.

Kassel, den 26. März 2015

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Uwe Flotho Britta Marquardt

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht. Der Vorstand hat ihn mündlich und schriftlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet. Im Geschäftsjahr 2014 fanden 4 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, 4 Aufsichtsratssitzungen und 5 Sitzungen der Aufsichtsratsausschüsse statt.
Die am 12.Juni 2014 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. geprüften Jahresabschluss aus dem Jahr 2013 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 2013 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2013.
Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 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 2014 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, 7. Mai 2015

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: Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Christian Schauderna (Seite 13) – Druck und Verarbeitung: Druckerei BOXAN

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