ZAHLEN & FAKTEN GESCHÄFTS BERICHT 2015

1889

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Kennzahlen 2015

in T€		**2015**	2014	2013	2012
Bilanzsumme		**105.862**	105.803	103.192	101.027
Anlagevermögen		**100.257**	99.214	97.770	95.436
Eigenkapital		**54.084**	53.569	52.497	51.335
Eigenkapitalquote	%	**51,1**	50,4	50,9	50,8
Verbindlichkeiten		**51.156**	51.951	50.241	49.078
Jahresüberschuss		**1.150**	1.055	984	1.021
Cash-Flow (vor Tilgung)		**5.108**	4.750	4.314	4.557
Umsatzerlöse					
› aus der Hausbewirtschaftung		**20.442**	20.147	19.177	18.943
Instandhaltungsaufwand (Fremdaufwand)		**6.084**	5.542	5.526	5.368
Modernisierungsaufwand		**4.921**	5.148	5.505	4.095
Abschreibungen		**3.821**	3.663	3.493	3.601
Wohnungsbestand	WE	**4.461**	4.461	4.462	4.466
Mitglieder	Anzahl	**8.467**	8.237	7.899	7.592

ZAHLEN & FAKTEN 2015

VEREINIGTE WOHNSTÄTTEN 1889 eG

126. GESCHÄFTSJAHR

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

GRUSSWORT DES VORSTANDS

Liebe Mitglieder der 1889,
sehr geehrte Damen und Herren,

gerne überreichen wir Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2015.

Kontinuität – dieser Begriff steht seit über 126 Jahren für unsere Genossenschaft. Kontinuierlich wird die 1889 mit dem Ziel geführt, die Wohnungs- und Lebensbedingungen so zu gestalten, dass unsere Mitglieder ein Zuhause und ein Umfeld finden, in dem sie gut und sicher wohnen können. Auch im vergangenen Jahr haben wir weiter an diesem Ziel gearbeitet. Der Geschäftsbericht und die Zahlen aus diesem Geschäftsjahr geben den wirtschaftlichen Erfolg der 1889 wieder.
Die Zufriedenheit unserer Mitglieder mit ihrer Genossenschaft und ihrem Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand haben wir in vielfältiger Weise in Briefen, Gesprächen oder anderen Reaktionen erfahren können. Dafür möchten wir uns herzlich bedanken. Sie sind uns Ansporn und Motivation auf dem bisherigen Weg weiter voranzuschreiten.

Wir freuen uns auf die kommenden Jahre mit Ihnen,

Uwe Flotho Britta Marquardt

BERICHT DES VORSTANDS *LAGEBERICHT*

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die wirtschaftliche Entwicklung im Euro-Raum wurde in 2015 von der drohenden Staatsinsolvenz Griechenlands geprägt. Mit Mühe gelang es der Europäischen Union mit einem weiteren Finanzierungspaket den Austritt Griechenlands aus dem Euro-Raum zu verhindern. Ein weiteres politisches Thema war die Bewältigung großer Flüchtlingsströme aus Syrien und anderen Kriegsgebieten. Die extrem hohe Staatsverschuldung vieler Länder innerhalb der europäischen Union ist weiterhin ein zentrales volkswirtschaftliches Problem.

Dagegen verlief die konjunkturelle Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland ausgesprochen positiv. Wie bereits in den Vorjahren war 2015 von einem leichten Wachstum geprägt, laut statistischem Bundesamt stieg das Bruttoinlandsprodukt um 1,7 % (Vorjahr 1,5 %). Der Bundeshaushalt 2015 endete mit einem Überschuss von 12,1 Mrd. €. Der Arbeitsmarkt war mit einer Arbeitslosenquote von 6,1 % (Dezember 2015) stabil, die Jugendarbeitslosigkeit mit 7,7 % im EU-weiten Vergleich am geringsten. Nach wie vor befanden sich die Zinsen auf einem äußerst niedrigen Niveau. Eine Trendwende bei der Zinsentwicklung ist momentan nicht erkennbar trotz der Zinserhöhung durch die US-Notenbank im Dezember 2015 nach fast 10 Jahren durchgehender Zinssenkungsmaßnahmen.

Die Bewältigung der Flüchtlingsströme wird in den kommenden Jahren sowohl in Deutschland als auch EU-weit eine zentrale Rolle spielen. Dabei wirkt sich die Frage der Unterbringung der Flüchtlinge massiv auf den Wohnungsbau aus.

In Kassel war die wirtschaftliche Entwicklung in 2015 sehr positiv. Im laufenden Geschäftsjahr 2016 wird Kassel wahrscheinlich als erste Kommune den Schutzschirm des Landes Hessen verlassen. Die Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Kassel sank erneut von 6,7 % auf 6,1 % im Dezember und lag damit im Bundesdurchschnitt (Quelle: Agentur für Arbeit Kassel). In der Stadt Kassel betrug die Arbeitslosenquote 8,5 % im Dezember 2015. Die weitere Belebung des Arbeitsmarktes hängt auch mit den vielen Aufgaben zusammen, die rund um die Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen entstanden sind.

Erstmals seit 1996 stieg die Zahl der Einwohner im Dezember 2015 wieder auf über 200.000 Menschen.

Wohnungsmarktsituation

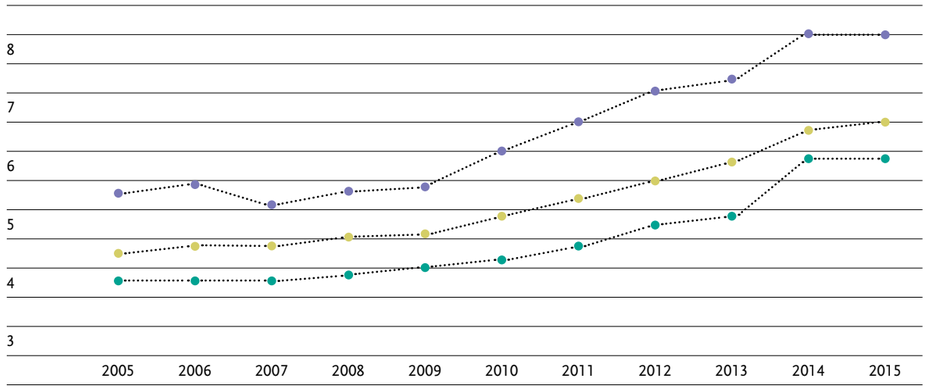
Während die durchschnittlichen Kosten für Lebensmittel, Kleidung und Haushaltsgeräte in den letzten 15 Jahren sanken, stiegen sie für Miete und Mietnebenkosten in diesem Zeitraum um 34,5 % in den westdeutschen Bundesländern an. (Quelle: statistisches Bundesamt)

17 % der in Deutschland lebenden Personen fühlten sich nach eigener Einschätzung durch ihre Wohnkosten wirtschaftlich stark belastet, unter der von Armut betroffenen Bevölkerung traf das auf knapp 29 % zu. Diese Zahlen hat das Statistische Bundesamt 2014 ermittelt. Durch die steigenden Mieten bei Neuvermietungen stiegen die Belastungen vor allem bei gering verdienenden Personen. Hier lag der Anteil am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen, den Menschen für Wohnkosten aufwenden mussten, bei bis zu 52 %.

Der Gesetzgeber hat auf diese Situation reagiert und mit dem „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)“ ein Instrument geschaffen, das bei angespannten Wohnungsmärkten preisdämpfend wirken soll. Bei dieser sog. „Mietpreisbremse“ darf die Miete bei Neuvermietungen nicht höher als 10 % über der örtlichen Vergleichsmiete liegen. Weitere gesetzgeberische Regulatorik traf die Wohnungswirtschaft in 2015 bei der Überarbeitung des Bundesmeldegesetz, wonach Vermieter jetzt jedem Mieter bei jedem Umzug eine Vermieterbescheinigung ausstellen müssen. Auch die Wiedereinführung der Fehlbelegungsabgabe in Hessen zum 01.07.2016 führt eine bereits einmal abgeschaffte Regulatorik wieder ein.

In Kassel stiegen die Mieten auch in 2015 weiterhin moderat an, dies betrifft vor allem Wohnungen mit einem guten Wohnwert. Der Anstieg war darüber hinaus in den verschiedenen Stadtteilen von Kassel unterschiedlich. In den bevorzugten Quartieren war die Nachfrage deutlich höher als das Angebot. Große Preissprünge gab es auch in den Quartieren in Universitätsnähe und bei kleineren Wohnungen. Auch Kassel gilt als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt, deshalb gilt auch hier die o.g. „Mietpreisbremse“.

Wohnungsmieten in Kassel in €/m² ● Einfacher Wohnwert ● Mittlerer Wohnwert ● Guter Wohnwert



Quelle: Hessisch Niedersächsische Allgemeine (HNA)

1

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS UND GESCHÄFTSVERLAUF

Grundlagen des Unternehmens

Die Vereinigte Wohnstätten 1889 eG ist eine Wohnungsbaugenossenschaft 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 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.

Vermietung

Als Grundlage für die Bestimmung der Miethöhe für die Wohnungen legt die 1889 ein Zielmietensystem zugrunde, bei dem wertbestimmende Einzelaspekte zur Mietenberechnung herangezogen werden. Dieses Zielmietensystem wird in regelmäßigen Abständen, zuletzt 2015, angepasst. Grundlage für die Mietenberechnung sind neben der Ausstattung der Wohnungen, (modernisiert/nicht modernisiert, Balkon usw.) auch der energetische Zustand (Wärmedämmung, Alter der Fenster usw.) und die Lage der Wohnung (Geschoss, Aufzug, geografische Lage usw.). Somit erfolgen Neuvermietungen nach gleichen Maßstäben. Zusätzlich sind Höchstmieten festgelegt, die nicht überschritten werden.
Aufgrund der Miethöhen in den Genossenschaftswohnungen sowie den festgelegten Mietobergrenzen ist die Genossenschaft von der Mietpreisbremse nicht betroffen.
Die durchschnittliche Miete betrug in 2015 4,30 €/m² (2014: 4,21 €/m²).

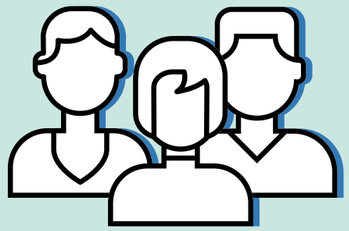
Geschäftsverlauf

Das Geschäftsjahr 2015 wurde zur Konsolidierung der Geschäftsabläufe nach der Systemumstellung genutzt. Die Umstellungsphase von GES nach Wodis Sigma war abgeschlossen, es konnten weitere Schritte zur Unternehmenssteuerung umgesetzt werden. Hier sei vor allem die Einrichtung einer systemunterstützten Budgetsteuerung genannt. Im Rechnungswesen wurde die elektronische Archivierung der Rechnungen eingeführt.
Die Genossenschaft nutzte das Jahr auch, um den „Mehrwert Genossenschaft“ weiter zu entwickeln.

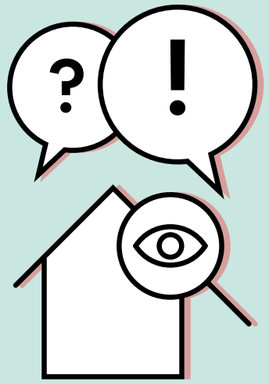
DER UMZUG KANN WARTEN!

Der Bedarf an barrierereduzierten Wohnungen steigt. Wir tun unser Möglichstes, damit unsere Mieter im vertrauten Umfeld verbleiben können, auch wenn sich die Lebensumstände verändern.

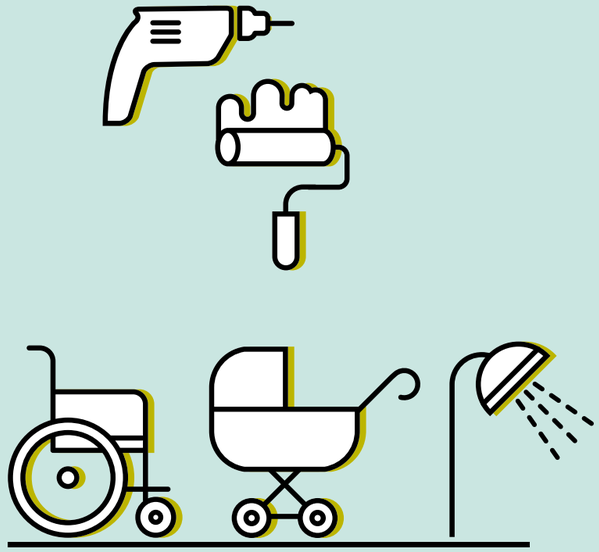
guter Bestand



qualifiziertes Team



Beratungsgespräch und Ortstermin



barrierereduzierte Wohnungsanpassung

glücklich im vertrautem Umfeld

→

Die 1889 verfügt über einen wunderbaren Bestand an Wohnungen in unterschiedlichsten Stadtteilen und verschiedensten Lagen. Erbaut wurde dieser zu Zeiten, als der Abbau von Barrieren innerhalb und außerhalb der Wohnung und der demographische Wandel noch keine Themen waren. Das hat sich im Laufe der letzten Jahre deutlich verändert. Unseren Mietern zu ermöglichen, so lange wie möglich in ihrer Wohnung wohnen zu können, dazu sehen wir uns verpflichtet. Mit einer internen Arbeitsgruppe aus den Abteilungen Technik, Finanzierung, Hauswarten und Kundenbetreuung sowie unseres Nachbarschaftshilfevereins Hand in Hand e.V., arbeiten wir daran, dieses Ziel zu erreichen. Dafür stehen die Arbeitsgruppen-Mitglieder auch mit Experten außerhalb der 1889 wie der Caritas, der AWO, der Universität Kassel der Handwerkskammer und dem Arbeitskreis „Altersgerechte Assistenzsysteme“ im regelmäßigen Austausch.

1889 und Hand in Hand e.V. als erste Ansprechpartner

Wird eine der 4500 Wohnungen frei, läuft bei den mit dieser Wohnung beschäftigten Mitarbeitern immer ein ähnliches Programm ab: Sie prüfen, welches Potenzial diese Wohnung hinsichtlich des Abbaus von Barrieren hat und ob sich beispielsweise mit vertretbarem wirtschaftlichem und technischem Aufwand ein barrierefreies Bad einbauen lässt. Handelt es sich um größere Modernisierungsvorhaben im Bestand, überprüfen unsere Mitarbeiter auch den Einbau von Aufzügen, die Umorganisation ganzer Wohnungsgrundrisse und die Anpassung der Außenanlagen bzw. Zuwegungen an einen möglichst barrierearmen Standard. Nicht nur für die Älteren, sondern auch für kleine Kinder und Kinderwagen-Schieber ist eine kleine Rampe statt einer Stufe ein echter Komfortgewinn.

Auch wenn ein barrierefreier Umbau nach DIN im Bestand oftmals kaum realisierbar oder wirtschaftlich vertretbar ist, ist es für unsere Genossenschaft lohnenswert, möglichst viele Wohnungen barrierearm bzw. barrierereduziert herzustellen. Denn oft brauchen ältere Menschen gar keine 100 Prozent Barrierefreiheit, um ein leichteres, angenehmeres und vor allem selbstständiges Leben in ihrer Wohnung zu führen. Auch kleinere, individuell auf die jeweilige Situation des Mieters angepasste Maßnahmen sind effektiv und werden kostenmäßig zum Teil sogar von Pflege- und Krankenkassen übernommen. Unsere Arbeit beschränkt sich aber nicht nur auf bauliche Maßnahmen.

Für 1889-Mieter und deren Angehörige sind wir der zentrale und kompetente Ansprechpartner für alle Fragen hinsichtlich der Wohnungsanpassung oder sonstiger Unterstützung durch mobile soziale Hilfsdienste oder andere Beratungswünsche. Einige unserer Mitarbeiter sowie die Mitarbeiterinnen von Hand in Hand e.V. sind dafür als WohnberaterInnen ausgebildet.

Das Ziel: altersgerecht modernisierte Wohnungen in jedem Quartier

Bei baulichen Veränderungswünschen bzw. -notwendigkeiten gibt es nach dem Erstgespräch einen Ortstermin, bei dem die 1889 prüft, ob ein Umbau möglich und sinnvoll ist. Ist das der Fall, prüfen die Mitarbeiter Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten. Ist ein Umbau nicht möglich, wird geprüft, welche Hilfsmittel für den betreffenden Mieter in Frage kommen oder ob ein Umzug in eine nahegelegene, barrierearme Wohnung möglich und denkbar ist. Das von der Arbeitsgruppe „Altersgerechtes Wohnen und Bauen“ entwickelte Modernisierungskonzept sieht vor, langfristig in möglichst jedem Quartier durch Modernisierung und Neubau mindestens ein Objekt und weitere geeignete Wohnungen altersgerecht auszustatten. Bei der Auswahl wird auch die Infrastruktur der Umgebung betrachtet. Eine Gästewohnung in diesem Objekt oder in der Nähe soll dann die Möglichkeit bieten, Besucher unterzubringen, die bei verkleinertem Wohnungsgrundriss nicht mehr in den eigenen vier Wänden Platz finden. Mehrere solcher Häuser gibt es bereits in den verschiedenen 1889-Quartieren: die Bardelebenstraße 10 in Kirchditmold, die Goethestraße 154, die Samuel-Beckett-Anlage 12 und die Parkstraße 62 im Vorderen Westen, die Menzelstraße 22 in der Südstadt, die Wilhelmine-Halberstadt-Straße 19 auf der Marbachshöhe, der Talquellenweg in Bad Wildungen. In Planung befindet sich ein barrierefreier Neubau in der Bruchstraße 36, der ab 2016 realisiert wird.

Mehrwert Genossenschaft

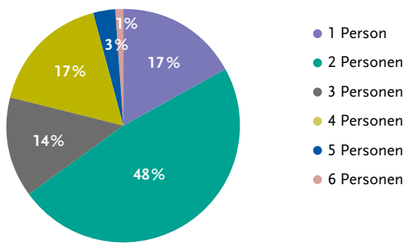
Mitglieder sollen bei der 1889 nicht nur Wohnraum finden. Unter dem Stichwort „Mehrwert Genossenschaft“ verbirgt sich ein Spektrum unterschiedlicher Leistungen, die den Mitgliedern angeboten werden und die dazu dienen sollen, den genossenschaftlichen Zusammenhalt zu fördern und eine starke Bindungswirkung zu erzielen.

Ein wichtiger Baustein ist dabei das Beteiligungsangebot der 1889. In 2015 hat die Genossenschaft Kinder an der Erarbeitung von Spielplatzregeln beteiligt. Die Regeln auf Kinderspielplätzen der Genossenschaft wurden mit der Hilfe von Kindern neu festgelegt und in Bilder gefasst. Die daraus entstandenen Schilder werden 2016 auf allen größeren Spielplätzen der Genossenschaft angebracht. Auch eine Konferenz zum Thema „Was kann die Genossenschaft bei der Unterbringung von Flüchtlingen leisten“ wurde unter Beteiligung der Mitglieder in 2015 durchgeführt. Die Ergebnisse flossen in einen Flyer ein, der als Hilfestellung für die Mitglieder nunmehr vorliegt.

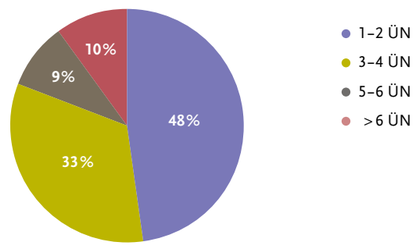
Veranstaltungen gehören zu den Angeboten der 1889. Auch 2015 fand wieder eine Fahrt für Mitglieder zum Tierpark Sababurg statt. Aufgrund des Erfolges werden in 2016 weitere Fahrtangebote für die Mitglieder erfolgen. Die beiden Veranstaltungen des Kulturkabinetts im Frühjahr und im Herbst erfreuten sich großer Beliebtheit.

Die Gästewohnungen wurden nach wie vor gut genutzt. 833 Übernachtungen gab es in den fünf Gästewohnungen der Genossenschaft, davon allein 794 in Kassel. Das entspricht einer Auslastung von ca. 45 %, in Kassel allein von ca. 54 %.

Personenzahl



Anzahl Übernachtungen



Auch die Möglichkeit, die Gästewohnungen anderer Genossenschaften zu nutzen, wurde in Anspruch genommen. Mit 33 Buchungen in 2015 durch Mitglieder der 1889 in den Gästewohnungen anderer Genossenschaften wurde dieser Service bundesweit überdurchschnittlich gut genutzt. Umgekehrt machten Übernachtungen durch Mitglieder anderer Genossenschaft 6 % unserer Vermietungen aus.

Besonders wichtig für den „Mehrwert Genossenschaft“ ist der Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand mit seinem vielfältigen Angebot.

Weitere Angebote für Genossenschaftsmitglieder sind die Mitgliederzeitung, der Internetauftritt, vergünstigte Angebote von Partnerorganisationen und vieles mehr.

Mitgliederentwicklung

Mit Beschluss der Vertreterversammlung vom 18.06.2015 wurde die Kürzung der Dividende von 5 % auf 4 % beschlossen. Auch nach dieser Kürzung sind die Zinserträge durch die Genossenschaftsanteile deutlich höher als für Finanzanlagen auf dem Kapitalmarkt.

Wie in den Vorjahren stieg die Zahl der Mitglieder an (+230). Dadurch stiegen sowohl die Anzahl der Anteile (+167), als auch die Geschäftsguthaben (+ 109T €). Die Beschränkung auf zwei Anteile pro Mitglied machte sich hier deutlich bemerkbar.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsguthaben

	2011	2012	2013	2014	**2015**
Mitglieder	7.355	7.592	7.899	8.237	**8.467**
Anteil	20.264	21.923	23.218	23.992	**24.159**
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	12.504.138,90	13.532.372,65	14.335.803,22	14.824.054,27	**14.933.323,11**

Vertretergespräche

In 2015 fanden Gespräche in einem kleineren Rahmen zwischen der Genossenschaft und den Vertretern statt. Die Vertreterinnen und Vertreter jeweils eines Wahlbezirkes mit Wohnungsbestand trafen sich zum Informationsaustausch mit den für den Bezirk zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Vorstand. Die Gespräche dienten dem gegenseitigen Kennenlernen ebenso wie dem Austausch über die Wohnquartiere und dem Besprechen verschiedenster Anliegen. Die Gespräche sollen zukünftig regelmäßig stattfinden.

Bewirtschafteter Bestand

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Bestand am 31.12.2015 gliedert sich folgendermaßen auf:

Bestand der 1889 (Stand 31.12.2015)				
	Einheiten	*Fläche (m²)*	**Einheiten**	**Fläche (m²)**
	Vorjahr	*Vorjahr*	**31.12.2015**	**31.12.2015**
Wohnungen	*4.461*	*313.875*	**4.461**	**314.008**
– frei finanziert	*3.779*		**3.884**	
– öffentl. gefördert	*682*		**577**	
Dauerwohnrechte	*58*	*5.523*	**58**	**5.523**
Gewerbe	*26*	*3.735*	**31**	**5.507**
Eigengenutzte	*20*	*2.030*	**3**	**135**
Mansarden	*101*	*1.080*	**101**	**1.080**
Kellerräume	*3*	*10*	**8**	**85**
Abstellräume	*9*	*57*	**9**	**57**
Garagen	*374*	*5.625*	**379**	**5.625**
Carports	*12*		**16**	
Stellplätze	*205*		**207**	
Motorradboxen	*11*		**10**	
Gemeinschaftsräume	*0*		**1**	
Gesamt	***5.280***	***331.935***	**5.284**	**332.020**

Die Leerstände haben sich insgesamt zum Stichtag 31.12.2015 leicht von 79 auf 84 erhöht. Davon waren 43 bereits weiter vermietet (Vorjahr: 41). Der Leerstand ist teilweise durch den geplanten Abriss der Bruchstr. 36 bedingt, dieses Haus war Ende 2015 leerstehend.
Der strukturell bedingte Leerstand in Waldeck ist unverändert. Der in 2015 beurkundete Verkauf eines Reihenhauses in Waldeck wird erst in 2016 wirksam. Weitere geplante Verkäufe in Waldeck sollen ebenfalls in 2016 erfolgen.

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt zeigt sich auch bei der Anzahl der Mieterwechsel. Waren es 2014 noch 372 Wechsel (8,3 %), sank die Zahl im Berichtsjahr auf 332 Kündigungen (7,4 %). Davon waren 56 Fälle Umzüge innerhalb der Genossenschaft. Die Fluktuationsquote bei Kündigungen außerhalb der Genossenschaft betrug 6,1 %.

Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

4,9 Mio. € an Modernisierungs- sowie 6,1 Mio. € an Instandhaltungsmitteln flossen 2015 in den Erhalt und die Verbesserung der Bestände. Bei den Modernisierungen wurden wieder mehr als die Hälfte der Kosten für Wohnungsmodernisierungen bei Wohnungswechseln verausgabt.

Die insgesamt 2015 an Fremdkosten verausgabten 11,0 Mio € entsprechen 35,07 € pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche für Instandhaltung (19,40 €) und Modernisierung (15,67 €).

Sowohl in Kassel als auch in Bad Wildungen lag ein Schwerpunkt der Modernisierung in der energetischen Modernisierung. Hierzu zählen neben Dämmmaßnahmen von Fassaden und obersten bzw. untersten Geschossdecken und dem Einbau neuer Fenster auch Verbesserungen an den Heizungsanlagen. Ein weiterer Schwerpunkt lag in der Wohnwertverbesserung. 2015 wurden für mehr als 250.000 € Balkone angebaut bzw. erneuert.

Die Modernisierung der Häuser Körnerstr. 9 und 11 konnte durchgeführt werden. Für ca. 550.000 € wurden neben der Erneuerung der Dacheindeckung, zwei Wohnungsmodernisierungen, die Fassadendämmung und die Erneuerung der Fenster durchgeführt sowie auch die Loggien zurückgebaut und der Wohnfläche zugeschlagen. Neue Vorstellbalkone runden die Wohnwertverbesserung ab.

Geplant war der Umbau und die Modernisierung des Gebäudes Bruchstr. 36. Nach gründlichen Untersuchungen stellte sich jedoch heraus, dass die Statik des Hauses für eine Modernisierung nicht ausreicht. Nach weiteren Prüfungen erteilte die Stadt Ende 2015 eine Abbruchgenehmigung, so dass 2016 mit einem Ersatzneubau begonnen wird.

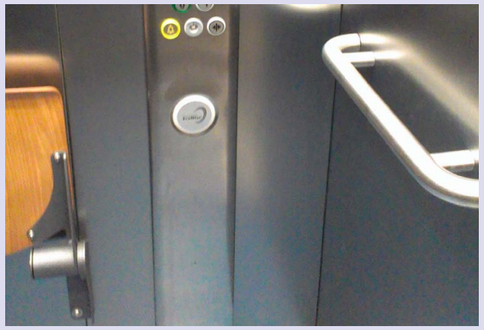
Die Erneuerung von Fenstern in den denkmalgeschützten Häusern Akademiestr. und Menzelstraße, die auf mehrere Jahre aufgeteilt war, konnte abgeschlossen werden. Das gilt ebenso für die Erneuerung der Haustüren und Fenster in den denkmalgeschützten Häuser in der Hentzestraße, die nach historischem Vorbild erstellt wurden.

Die Neugestaltung des Innenhofes Elfbuchen- Hansa- und Kattenstraße wurde ebenfalls abgeschlossen.

Egenotec 1889 GmbH

Das Geschäft der Tochtergesellschaft der 1889 umfasst Dienstleistungen für die Wohnungswirtschaft. Dieses sind die Abrechnungen von Heizkosten für die Vereinigten Wohnstätten, die Wohnungseigentumsverwaltung der Eigentümergemeinschaft Parkstraße 57 in Kassel und Beratungsdienstleistungen für eine andere Wohnungsbaugenossenschaft. Als neues Aufgabengebiet der Egenotec kam in 2014 der Erwerb und die anschließende Vermietung von Rauchwarnmeldern an die 1889 hinzu. Das Geschäftsjahr 2015 wurde mit einem Jahresüberschuss von 2.296,02 € abgeschlossen (Vorjahr 1.460,23 €).

MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN 2015



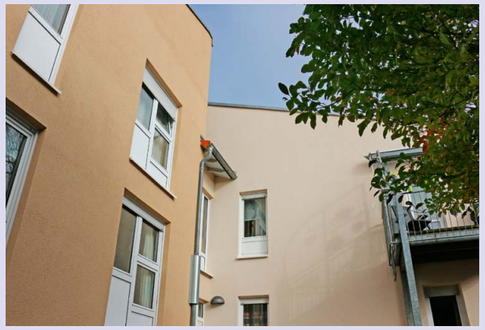
Ahrensbergstraße 19

Stadtteil / Bad Wilhelmshöhe

Baujahr / 1974

Baumaßnahme / Aufzugsanlage

Investitionskosten / 80.000,00 €



Eichholzweg 1b

Stadtteil / Brasselsberg

Baujahr / 1993

Baumaßnahme / Fassade, senk. Isolierung

Investitionskosten / 150.000,00 €

Akademiestraße 12, Menzelstr. 14

Stadtteil / Südstadt

Baujahr / 1925

Baumaßnahme / WDVS, Balkone, Außenanlage

Investitionskosten / 290.0000,00 €

Friedenstraße 10

Stadtteil / Wehlheiden

Baujahr / 1952

Baumaßnahme / Fenstererneuerung (Holzsprossenfenster)

Investitionskosten / 148.000,00 €

Gerland-, Schmerfeld- und Zentgrafenstraße

Stadtteil / Kirchditmold

Baujahr / 1913 – 1915

Baumaßnahme / Innenhof, Gehwege, Kanalsanierung, Hauseingangstüren, Parkplätze

Investitionskosten / 400.000,00 €

Ihringshäuserstraße 57 A, 59

Stadtteil / Fasanenhof

Baujahr / 1927

Baumaßnahme / Dach, Fassade, Außenanlage

Investitionskosten / 160.000,00 €

Gerstäckerstraße 10, 12

Stadtteil / Bad Wilhelmshöhe

Baujahr / 1958

Baumaßnahme / Dach, Fenster, Fassade, Treppenhaus, Balkone

Investitionskosten / 210.000,00 €

Kattenstraße, Hansastraße, Elfbuchenstraße (Innenhof)

Stadtteil / Vorderer Westen

Baujahr / 1928 – 1930

Baumaßnahme / Neugestaltung Innenhof, Brandschutzmaßnahmen

Investitionskosten / 480.000,00 €

MODERNISIERUNGS- UND INSTANDHALTUNGSMASSNAHMEN 2015

Körnerstraße 6, 8, 10

Stadtteil / Blücherviertel

Baujahr / 1952 / 53

Baumaßnahme / Balkonerneuerungen

Investitionskosten / 195.000,00 €

Menzelstraße 8

Stadtteil / Südstadt

Baujahr / 1954

Baumaßnahme / Dach, Sprossenfenster

Investitionskosten / 200.000,00 €

Körnerstraße 9, 11

Stadtteil / Blücherviertel

Baujahr / 1954

Baumaßnahme / Dach, WDVS, Fenster, Balkone

Investitionskosten / 485.000,00 €

Sudetenstraße 10

Stadtteil / Bad Wildungen

Baujahr / 1951

Baumaßnahme / Fassade, Dach, Treppenhaus, Balkone, Außenanlage

Investitionskosten / 140.000,00 €

Urenbachstraße 35

Stadtteil / Bad Wildungen

Baujahr / 1950

Baumaßnahme / Balkone

Investitionskosten / 50.000,00 €

Wilhelm-Schmidt-Straße 14 / Bungestraße 10

Stadtteil / Bad Wilhelmshöhe

Baujahr / (1915) 1951

Baumaßnahme / Außenanlage/Gehwege

Investitionskosten / 120.000,00 €

Wacholderweg 1 – 11

Stadtteil / Wolfsanger

Baujahr / 1972

Baumaßnahme / Außenanlage

Investitionskosten / 95.000,00 €

Wilhelm-Schmidt-Straße 14

Stadtteil / Bad Wilhelmshöhe

Baujahr / (1915) 1951

Baumaßnahme / Holzfenster

Investitionskosten / 90.000,00 €

Personal

Die Zahl der Beschäftigten war 2015 im Wesentlichen unverändert, eine Mitarbeiterin befand sich in Elternzeit.

Die Genossenschaft hat über die unten genannten Personen hinaus, 9 Personen als Aushilfen für unterschiedliche Tätigkeiten beschäftigt.

Beschäftigungsstand 31.12.15		
	insgesamt	davon Teilzeit
Vorstand	2	–
Prokurist	1	–
Handlungsbevollmächtigte	2	–
Kaufm. Angestellte [1)]	28	12
Techn. Angestellte	9	–
Auszubildende	6	–
Regiehandwerker	6	–
Hauswarte	4	–
Raumpflegerinnen	6	6
Gesamt	**64**	**18**

[1)] davon 1 Person in Elternzeit

2

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr nahezu nicht verändert. Sie betrug 105,9 Mio € (2014: 105,8 Mio €). Auf der Aktivseite der Bilanz nahmen der Wert der Sachanlagen um 1.250 T€ zu. Mit 4.952 T€ waren die Investitionen in das Sachanlagevermögen deutlich höher als die Abschreibungen auf die Sachanlagen mit 3.702 T€. Darin spiegelt sich die Unternehmenspolitik wider, die auf die kontinuierliche Verbesserung der Bestände durch eine langfristig orientierte Investitionsplanung zielt.

Die Finanzanlagen der Genossenschaft sind im Wesentlichen gekennzeichnet durch die 100 %-Beteiligung in Höhe von 700 T€ an der Egenotec 1889 GmbH, die verschiedene Dienstleistungen im Bereich der Wohnungswirtschaft erbringt, andererseits mit 367 T€ (Vorjahr 470 T€) durch sonstige Ausleihungen, die seinerzeit als Kaufpreisstundungen für Dauerwohnrechte entstanden sind. Die sonstigen Ausleihungen werden planmäßig getilgt oder durch Bankfinanzierungen der Dauerwohnrechtsnehmer abgelöst. Dieser Weg soll in den kommenden Jahren weiter fortgesetzt werden.

Die unfertigen Leistungen in Form von noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten stiegen um 259 T€ an. Zum Jahresende betrug der Bestand der noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten 4.393 T€. Die anderen Vorräte sind um 64 T€ gesunken. Hierbei handelt es sich um die Heizölvorräte der Genossenschaft. Wegen des niedrigen Ölpreises ist der Bestand deutlich niedriger bewertet als im Vorjahr.

Bei den Sonstigen Vermögensgegenständen fand hauptsächlich aufgrund der Abnahme von verschiedenen Forderungen ein Rückgang um 91 T€ statt. Die Sonstigen Vermögensgegenstände valutierten am Jahresende mit 137,4 T€.

Die liquiden Mittel der Genossenschaft betrugen zum Jahresende 904 T€ und nahmen um 1.079 T€ gegenüber dem Vorjahr (1.983 T€) ab.

Auf der Passivseite der Bilanz stiegen das Eigenkapital um 714 T€ und die Rückstellungen um 138 T€ an, während die Verbindlichkeiten der Genossenschaft um 795 T€ sanken. In Folge dieser Verschiebungen stieg die Eigenkapitalquote auf 51,1 % (Vorjahr: 50,4 %) an. Dies ist der höchste Wert innerhalb der letzten 20 Jahre.

Der Anteil der Geschäftsguthaben stieg um 137 T€ und fiel damit deutlich geringer aus als in den Vorjahren. Hier macht sich die Beschränkung auf maximal 2 Anteile pro Mitglied bei Neuzeichnungen deutlich bemerkbar. Andererseits stiegen die Ergebnisrücklagen um 558 T€ und der Bilanzgewinn um 20 T€ gegenüber den Vorjahreswerten an.

Die Rückstellungen der Genossenschaft stiegen von 458 T€ (2014) auf 595 T€ (2015) an. Die Sonstigen Rückstellungen betrugen 564 T€ (2014: 424 T€) und die Rückstellungen für Pensionen 32 T€ (2014: 33 T€). In 2015 wurde erstmals eine Rückstellung in Höhe von 226 T€ für Instandhaltungsarbeiten gebildet, die in den ersten drei Monaten des Folgejahres ausgeführt und abgerechnet werden. Die Bildung dieser Rückstellung ist der frühzeitigen Fertigstellung der Jahresabschlussarbeiten geschuldet und wird auch in den kommenden Jahren zur Anwendung kommen. Die Rückstellung für Personalkosten sank um 76 T€ gegenüber dem Vorjahr und betrug 103 T€ zum Jahresende.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten um 795 T€ auf 51,2 Mio € (2014: 52,0 Mio €) resultiert im Wesentlichen aus dem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 678 T€ und aus dem Rückgang der erhaltenen Anzahlungen um 80 T€. Die Schulden der Genossenschaft gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sanken lediglich um 55 T€. Die Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern betrugen 44,3 Mio € zum Jahresende (Vorjahr: 44,3 Mio €). In den kommenden Jahren ist aufgrund der Kreditaufnahme für die geplanten Investitionen mit einem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten zu rechnen. Dabei sollen in Zukunft auch verstärkt Fördermittel zum Einsatz kommen.

Finanzlage

Die finanziellen Verhältnisse des Unternehmens sind geordnet. Die Bilanzstruktur weist einen hohen Eigenkapitalanteil aus. In der Bewertung des Sachanlagevermögens sind stille Reserven vorhanden. Die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens war jederzeit gesichert.

In der Betrachtung der Zahlungsflüsse war das Jahr 2015 geprägt von einem ausgeglichenen Verhältnis zwischen planmäßiger (2.091 T€) und außerordentlicher Tilgung (816 T€) mit 2.907 T€ auf der einen Seite und Kreditaufnahme auf der anderen Seite (2.851 T€). Der Jahres-Cashflow stieg von 4.750 T€ (2014) auf 5.108 T€. Gemäß der Kapitalflussrechnung nach DRS 21 reichte der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 5.605 T€ nicht aus, die negativen Cashflows aus der Investitionstätigkeit von 4.817 T€ und aus der Finanzierungstätigkeit von 1.867 T€ zu decken. Aus diesem Grund verminderte sich der Finanzmittelfonds um 1.079 T€ auf 904 T€.

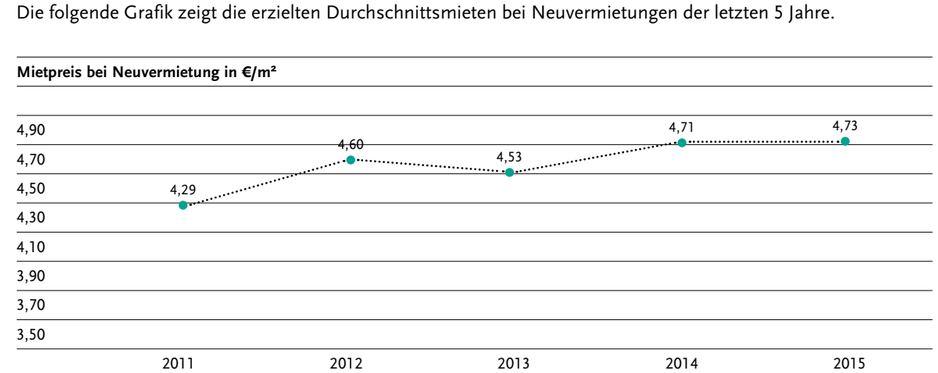
Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt die Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von rd. 2,3 Millionen Euro, die zur Zwischenfinanzierung der Investitionen nach Bedarf eingesetzt werden können. Die Finanzierung der Vereinigte Wohnstätten ist somit sowohl im kurzfristigen 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 2018 als Forwardkonditionen mit deutlich verringerten Zinssätzen und deutlich höheren Tilgungen als bisher vereinbart.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2015 beträgt 1.149.956,70 €. Das ist eine Anstieg um 95 T€ (2014: 1.055.300,85 €).

Auf der Ertragsseite stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 295 T€ gegenüber dem Vorjahr (2015: 20.442 T€, 2014: 20.147 T€) an. Der Anstieg fiel deutlich geringer aus als im Jahr zuvor (970 T€). Im Gegensatz zu 2014 wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr überwiegend bei Mieterwechseln und nach Modernisierungen sowie bei 308 aktiven Dauernutzungsverhältnissen die Mieten angepasst. Die durchschnittliche Miete stieg um 0,09 €/m² auf 4,30 €/m² an. Damit liegt die 1889 mit den Bestandsmieten weiterhin deutlich unter dem Mietniveau anderer Marktteilnehmer in Kassel und Bad Wildungen. Bei Neuvermietungen wurden durchschnittlich 4,73 €/m² (2014: 4,71 €/m²) erzielt. Auch bei Neuvermietungen bleibt die 1889 damit deutlich hinter dem Markt zurück.

Die folgende Grafik zeigt die erzielten Durchschnittsmieten bei Neuvermietungen der letzten 5 Jahre.



Die Bestandsveränderungen betreffen den Bestand der noch nicht abgerechneten Betriebskosten und betrugen 259 T€ und fielen deutlich höher aus als in 2014 (-183 T€). Ursächlich für den Anstieg waren vor allem gestiegene Heiz- und Betriebskosten.

Auf der Aufwandsseite der Gewinn- und Verlustrechnung stiegen die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung von 9.378 T€ (2014) auf 10.088 T€ (2015) an. Dabei stiegen die Betriebskosten um 167 T€ auf 3.995 T€, vor allem aber die Instandhaltungskosten auf 6.084 T€ (+543 T€) deutlich an. Erstmalig wurden mehr als 6 Mio € oder 19 €/m² Wohnfläche für Instandhaltung ausgegeben.

Die Personalkosten sanken gegenüber 2014 um 157 T€ an. Dieser Rückgang resultiert aus Einmaleffekten in 2014, u.a. aufgrund des Jubiläumsjahres der Genossenschaft. In den kommenden Jahren ist wieder mit einem Anstieg der Personalkosten zu rechnen.

Die Abschreibungen erreichen mit 3.821 T€ ein hohes Niveau (2014: 3.663 T€). In Bezug auf die Restbuchwerte zum 31.12.2015 des Anlagevermögens in Höhe von 100.257 T€ entspricht dieser Wert einer Abschreibungsquote von 3,8 % oder – als Kehrwert – einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 26,2 Jahren.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen betrugen 1.029 T€ (2014: 1.296 T€). Die größten hierin enthaltenen Positionen sind Spenden (218 T€) an den Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand, EDV-Kosten und -löhne (149 T€) sowie Kosten für Unternehmenswerbung und -kommunikation (118 T€).

Die Zinserträge sind seit Jahren rückläufig aufgrund des geringen Zinsniveaus auf den Kapitalmärkten. Dagegen stieg der Zinsaufwand trotz niedrigem Zinsniveau um 47 T€ an. Diese Entwicklung ist auf die Ablösung der zumeist zinslosen Fördermittel des Landes Hessen und der Stadt Kassel durch Kapitalmarktdarlehen Ende 2014 zurückzuführen. Ab dem laufenden Geschäftsjahr 2016 wird wieder mit leicht rückläufigem Zinsaufwand gerechnet, weil die Effekte aus der Ablösung öffentlicher Mittel in 2013 und 2014 wegfallen.

Der Jahresüberschuss von 1.149.956,70 € wird wie folgt verteilt: Ein Betrag von 120 T€ wird der gesetzlichen Rücklage zugeführt, weitere 200 T€ der freien Rücklage und 237,5 T€ der Bauerneuerungsrücklage. Der Bilanzgewinn von 592.434,13 € soll als Dividende in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben 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 18.06.2015 statt. Es wurden die satzungsrechtlich erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Dividende wurde mit 4 % festgelegt.

Hand in Hand e.V. – Nachbarschaftshilfeverein der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG

Mit 74 zusätzlichen Vereinsbeitritten im Jahr 2015 unterstützen mittlerweile insgesamt 953 Mitglieder mit ihren Vereinsbeiträgen den Nachbarschaftshilfeverein. Mehr als 100 aktive Mitglieder geben dem Verein ein Gesicht und fördern die lebendigen Nachbarschaften in den Nachbarschaftstreffs und in ihrem jeweiligen Wohnumfeld. Mit diesem bürgerschaftlichen Engagement wächst das soziale Netzwerk in den Quartieren und setzt gemeinsam mit den vier hauptamtlichbeschäftigten Sozialarbeiterinnen den genossenschaftlichen Gedanken von Hilfe zur Selbsthilfe in den Stadtteilen um.

Die 4 Nachbarschaftstreffs wurden auch in 2015 wieder von vielen Besuchern als Knotenpunkte für Information, Beratung und Kommunikation im Stadtteil genutzt. In den Stadtteilen Fasanenhof, Kirchditmold, Südstadt und Vorderer Westen wurden im Jahr 2015 in den Bereichen Freizeit, Kultur, Sport und Bildung mehr als 3.000 Veranstaltungen durchgeführt; ca. 500 waren speziell für Kinder, 1.000 richteten sich an SeniorInnen und 1.500 Angebote an Erwachsene jeden Alters.

Vom Mittagstisch über Hausaufgabenbetreuung, Fahrradgruppe und Mutter-Kleinkind-Spielkreis bis hin zu PC-Arbeitskreis, Gymnastik und Nähtreff bieten vielfältige Angebote für alle Generationen den StadtteilbewohnerInnen Anlässe zur Begegnung und sind damit oft der erste Schritt zu einer nachbarschaftlichen Vernetzung im Quartier. Mit dem selbst erarbeiteten Theaterstück „Alt werden wir doch alle, aber…“ stellte die Theatergruppe aus dem Treff West ihre Überlegungen zum Thema „Wohnen im Alter.“ dar.

Die Räume der Nachbarschaftstreffs werden gern und zunehmend von Genossenschafts- und/oder Hand-in-Hand-Mitgliedern für Familienfeiern genutzt.

Die Senioren-, Wohn- und Sozialberatung der hauptamtlich beschäftigten Sozialpädagoginnen wird von vielen Genossenschaftsmitgliedern und BewohnerInnen des Stadtteils in Anspruch genommen. Mit 588 intensiven Beratungen und ca. 1.700 Informationsgesprächen konnte ratsuchenden Menschen weitergeholfen werden. Am häufigsten werden Fragen rund um die Themen Pflegebedürftigkeit, barrierefreies Wohnen, Entlastung von pflegenden Angehörigen und Demenz behandelt, aber auch das Thema Konflikte mit Nachbarn wird nachgefragt; dazu finden Beratungen statt und bei Bedarf werden Konfliktgespräche moderiert.

Das Angebot der mobilen sozialen Alltagshilfen reichte von Hilfen im Haushalt, über Fahrdienste und Einkaufshilfen bis hin zu Spaziergängen im Park oder Vorlesestunden zu Hause. Mit über 1.100 Einsätzen konnte Hand in Hand damit vielen alten oder kranken Menschen helfen und die ehrenamtlichen nachbarschaftlichen Hilfen ergänzen. In 2015 wurde Hand in Hand e.V. bei Modernisierungsmaßnahmen der Genossenschaft miteinbezogen und konnte Hilfestellungen vor Ort leisten, was von vielen betroffenen MieterInnen sehr begrüßt wurde.

Das bürgerschaftliche Engagement bei Hand in Hand wurde von der Stadt Kassel unter anderem durch die Einladung zu einem Empfang für Ehrenamtliche in der Stadthalle gewürdigt.

Die Arbeit des Vereins wurde im Jahr 2015 mit einem Betrag von 215 T€ von der 1889 unterstützt.

3

NACHTRAGSBERICHT

Im laufenden Jahr 2016 sind keine Ereignisse aufgetreten, die das Ergebnis des Geschäftsjahres 2015 nennenswert beeinflussen.

4

PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Prognosebericht

In 2016 wird ein Ergebnis von 1.269.000 € erwartet. Der Ergebnisanstieg resultiert im Wesentlichen aus den geplanten Verkäufen von 2 Mehrfamilienhäusern in Waldeck, die sich bei den sonstigen betrieblichen Erträgen auswirken.

Die Berechnungen für den Wirtschaftsplan 2016 erfolgen nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip, d.h. Erträge werden tendenziell niedriger und Aufwendungen tendenziell höher in den Planrechnungen angesetzt. Im ersten Quartal 2016 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 einigen Jahren mit der Konzentration auf die Bestandsmodernisierung und die Instandhaltung sollen ab 2016 zusätzlich neue Wohnungen gebaut werden. Den Anfang macht 2016 der Ersatzneubau Bruchstr. 36. Die niedrigen Zinsen sowie die verbesserten Förderbedingungen der KfW begünstigen diese Entwicklung.

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 der 1889 und von Hand in Hand für die geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement ganz herzlich. Ohne sie wäre der Erfolg der Genossenschaft nicht möglich.

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.

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 24.03.2016

Uwe Flotho Britta Marquardt

„DIE IMPULSE DER VERTRETER AUFNEHMEN!“

Mit den Vertretern aus den Wohnbezirken suchte die 1889 in 2015 das direkte Gespräch. Das Ziel: Unsere Vertreter über den satzungsgemäßen Auftrag hinaus zu beteiligen und teilhaben zu lassen. Britta Marquardt und Uwe Flotho zur Gesprächskultur in unserer Genossenschaft.

→

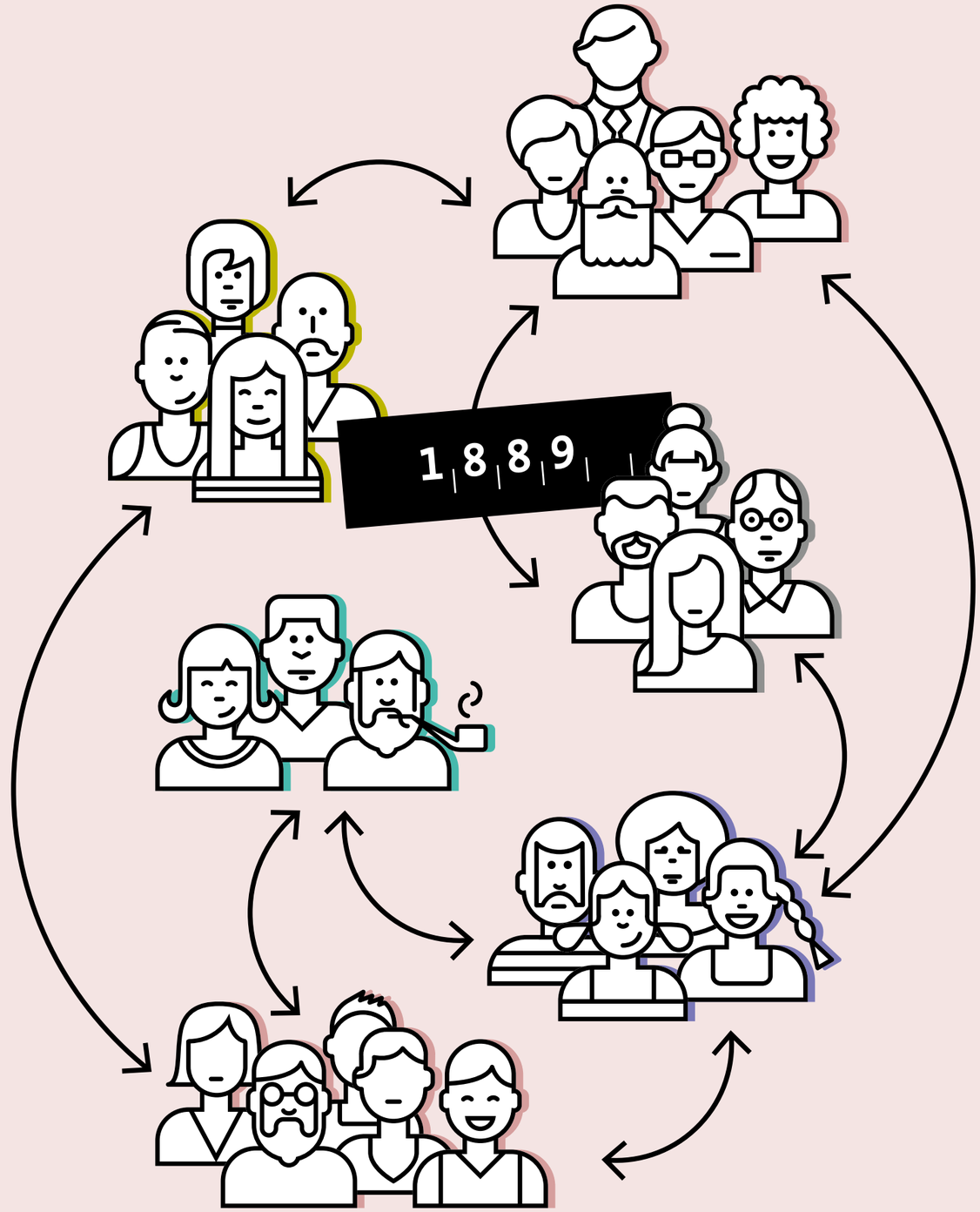
Frau Marquardt, Herr Flotho, was hat Sie bewogen, 2015 mit allen Mitgliedervertretern unserer Wohnbezirke ins Gespräch zu kommen?
Britta Marquardt: Bei den Vertreterwahlen 2014 sind viele neue Vertreter gewählt worden, die 2015 erstmalig an der Vertreterversammlung teilnahmen. Wir haben die Treffen dazu genutzt, die Vertreterinnen und Vertreter über die Wohnbezirke, die sie vertreten, genauer zu informieren. Die für die jeweiligen Bezirke zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich und ihre Aufgaben vorgestellt, auch aktuelle Baumaßnahmen wurden erläutert. Ganz wichtig war uns aber auch, dass die Vertreterinnen und Vertreter sich untereinander kennenlernen konnten und die Gelegenheit hatten, aus ihren Quartieren zu berichten.

Warum war und ist das aus Ihrer Perspektive so wichtig?
Uwe Flotho: In der Vertreterversammlung sind weit über 100 Menschen anwesend und wir haben einen recht straffen und von unserer Satzung vorgegebenen Programmablauf. Da bleibt wenig Raum, sich über die Belange auszusprechen, die unsere Vertreter aus den Quartieren mitbringen und gern einbringen möchten. Mit den auf Quartiersebene viel kleineren Gruppen haben wir genau das gemacht. Für uns ist das Teil der Kommunikationskultur unserer Genossenschaft, denn wir möchten unsere Vertreter über den satzungsgemäßen Auftrag hinaus an den Entwicklungen der 1889 teilhaben lassen.
BM: In unserem Handeln sehen wir unsere Vertreter nicht als Menschen, die nur einmal im Jahr zur Vertreterversammlung kommen und die in unserer Satzung festgelegten Aufgaben wahrnehmen. Wir freuen uns über das Engagement der Vertreter und wollen ihre Impulse aufnehmen!

Veranschlagt man gute zwei Stunden für ein solches Treffen, bei dem von der Kundenbetreuerin über den Hauswart, den zuständigen Techniker, die Abteilungsleitungen bis zum Vorstand alle dabei sind, ist das bei zehn Wohnbezirken ein recht aufwändiges Unterfangen.
UF: Sicherlich ist es ein gewisser Aufwand. Aber die direkten Kontakte mit unseren Vertretern sind uns wichtig, denn als Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort können sie uns mit ihrem Wissen in unserer täglichen Arbeit sehr gut unterstützen.

Was zeichnet aus Ihrer Perspektive die Vertretergespräche aus, nachdem Sie alle Bezirke „durchgearbeitet“ haben?
UF: Diese Gespräche in kleiner Runde waren von großer Offenheit geprägt. So mancher Vertreter hatte seinen Merkzettel dabei, auf dem die Fragen notiert waren, die an uns herangetragen wurden. Das fanden wir sehr bemerkenswert und werten es als ein Zeichen für das große Interesse an einem konstruktiven Miteinander in unserer Genossenschaft.
BM: Es handelte sich bei unseren Gesprächen keineswegs um „Jubelveranstaltungen“. Unsere Vertreter haben uns auch deutlich gemacht, wo sie und die bei uns wohnenden Menschen „der Schuh drückt“. Das hilft uns bei der weiteren Arbeit in unseren Wohnquartieren.

Wird es vor dem Hintergrund Ihrer positiven Erfahrungen zukünftig weitere Vertretergespräche auf Quartiersebene geben?
UF: Die gute Resonanz – nur ganz wenige der eingeladenen Vertreter konnten nicht teilnehmen – der rege Austausch und die gute Gesprächsatmosphäre sprechen dafür, diese Gespräche in regelmäßigen Abständen zu wiederholen.



BERICHT DES VORSTANDS *ORGANE DER GENOSSENSCHAFT*

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

Wahlbezirk 1

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

Wahlbezirk 2

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

Wahlbezirk 3

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

Wahlbezirk 4

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

Wahlbezirk 5

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

Wahlbezirk 6

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

Wahlbezirk 7

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

Wahlbezirk 8

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

Wahlbezirk 9

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

Wahlbezirk 10

1. Veronika Pudlo

Wahlbezirk 11

1. Wolfgang Belz
2. Gitta Faulhammer
3. Nadine Spangenberg-Paul
4. Tanja Luft
5. Prof. Dr. Ing. Dieter Haberland
6. Christina Leitschuh
7. Petra Schwarz
8. Karl-Heinz Stallmach
9. Edeltraud Degen
10. Helga Butzbach
11. Boris Boxan
12. Winfried Aufenanger
13. Katrin Windus
14. Gabriele Hoffarth
15. Elfriede Becker
16. Wolfgang Kunsch
17. Ingeborg Meyer
18. Peter Wolff
19. Ina Siebeneich
20. Tanja Schkwirko
21. Heidemarie Nehm
22. Heiko Beutekamp
23. Wolfgang Ehle
24. Ute Wagner-Belz
25. Ingeborg Splettstößer
26. Jürgen Strube
27. Hannelore Haeßler
28. Helga Boemans
29. Claudia Sporr
30. Werner Baumbach
31. Andrea Hübenthal
32. Roswitha Holtermann
33. Horst Hoffmeister
34. Lothar Fahrenbach
35. Norbert Bachmann
36. Ronald Leick
37. Lothar Jacob
38. Klaus Dummer

39. Klaus-Jürgen Bischoff
40. Adiam Serzu
41. Leopold Boxan
42. Klaus Metz
43. Helmut Bernert
44. Horst Hesemeier
45. Wolfgang Schott
46. Horst Müller
47. Jessica Bauche
48. Daniela Koch
49. Gertrud Köhler
50. Edda Karl
51. Walter Daum
52. Klaus Schwalm
53. Monika Gelderblom
54. Hans-Jochen Grisel
55. Karl Meister
56. Ernst August Schaub

Aufsichtsrat

Harald Loth *Richter i.R., Kassel, Vorsitzender*

Petra Krug *Diplom-Ökonomin, Kassel, stellv. Vorsitzende ab 18.06.2015*

Thomas Bachmann *Rechtsanwalt, Kassel*

Ute Bischoff *Sparkassenbetriebswirtin, Kassel*

Ralf Kruse *Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel*

Jutta Reinbold-Schaefers *Diplom-Ingenieurin Stadtplanerin, Kassel*

Klaus Weidner *Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel, stellv. Vorsitzender bis 18.06.2015*

Armin Wolf *Oberamtsrat, Finanzwirt (FH), Kassel*

Vorstand

Britta Marquardt *Diplom-Ingenieurin, Göttingen*

Uwe Flotho *Diplom-Kaufmann, Diplom-Forstwirt, Kassel*

Wir danken den in 2015 ausgeschiedenen Vertretern für die geleistete Arbeit:

Heinz Ackermann, Gerhard Warlies, Dietlind Franke, Helmut Klages

JAHRES ABSCHLUSS

BILANZ
38
GEWINN-UND VERLUSTRECHNUNG
40
ANHANG
41

BILANZ *ZUM 31.12.2015*

Aktiva			**31.12.2015**	*Vorjahr*
		€	**€**	*€*
A.	Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		**191.675,54**	*295.085,56*
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	**97.909.235,76**		*96.532.155,90*
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	**760.482,94**		*861.414,17*
3.	Grundstücke ohne Bauten	**144.097,74**		*144.097,74*
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	**162.867,61**		*207.901,49*
5.	Bauvorbereitungskosten	**19.547,41**	**98.996.231,46**	*0,00*
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	**700.000,00**		*700.000,00*
2.	Sonstige Ausleihungen	**366.600,40**		*470.289,82*
3.	Andere Finanzanlagen	**2.662,00**	**1.069.262,40**	*2.662,00*
B.	Umlaufvermögen			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	**4.393.282,44**		*4.133.851,19*
2.	Andere Vorräte	**49.584,89**	**4.442.867,33**	*113.288,36*
II.	Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	**109.048,50**		*105.901,59*
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	**137.386,88**	**246.435,38**	*228.708,68*
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand, und Guthaben bei Kreditinstituten		**903.650,42**	*1.982.756,35*
C.	Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**11.931,41**	*25.138,70*
Bilanzsumme			**105.862.053,94**	***105.803.251,55***

Passiva			**31.12.2015**	*Vorjahr*
		€	**€**	*€*
A.	Eigenkapital			
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	**366.350,17**		*387.423,04*
2.	der verbleibenden Mitglieder	**14.933.323,11**		*14.824.054,27*
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	**57.660,00**	**15.357.333,28**	*8.680,00*
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 47.806,72 (Vorjahr: 55.273,15)			
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	**7.540.000,00**		*7.420.000,00*
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 120.000,00 *(Vorjahr: 110.000,00)*			
2.	Bauerneuerungsrücklage	**12.118.823,80**		*11.881.301,23*
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 237.522,57 *(Vorjahr: 197.635,73)*			
3.	Andere Ergebnisrücklagen	**18.475.000,00**	**38.133.823,80**	*18.275.000,00*
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 200.000,00 *(Vorjahr: 175.000,00)*			
III.	Bilanzgewinn		**592.434,13**	*572.665,12*
	Eigenkapital		**54.083.591,21**	***53.369.123,66***
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen	**31.993,00**		*33.349,00*
2.	Sonstige Rückstellungen	**563.500,00**	**595.493,00**	*424.300,00*
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	**42.112.749,84**		*41.923.372,56*
2.	Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	**2.153.966,32**		*2.398.741,53*
3.	Erhaltene Anzahlungen	**4.624.814,47**		*4.705.052,08*
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	**105.871,60**		*124.269,88*
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**1.526.184,34**		*2.204.115,29*
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	**632.450,81**	**51.156.037,38**	*595.700,24*
	davon aus Steuern 0,00 *(Vorjahr: 0,00)*			
D.	Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		**26.932,35**	*25.227,31*
Bilanzsumme			**105.862.053,94**	***105.803.251,55***

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG *VOM 01.01.2015 BIS 31.12.2015*

			31.12.2015	*Vorjahr*
		€	€	€
1.	Umsatzerlöse			
a.	aus der Hausbewirtschaftung	**20.442.043,13**		*20.146.552,99*
b.	aus Dauerwohnrecht	**15.969,66**		*14.738,93*
c.	aus anderen Lieferungen und Leistungen	**53.092,18**		*52.513,63*
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf best. Grundst. mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	**259.431,25**		*-183.413,09*
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen	**356.050,18**		*320.411,09*
4.	Sonstige betriebliche Erträge	**143.281,15**		*312.509,28*
			21.269.867,55	*20.663.312,83*
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		**10.087.711,28**	*9.377.655,22*
			11.182.156,27	*11.285.657,61*
6.	Personalaufwand			
a.	Löhne und Gehälter	**2.621.030,19**		*2.789.847,06*
b.	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	**669.728,76**	**3.290.758,95**	*657.586,09*
	davon für Altersversorgung 198.122,11 *(Vorjahr: 204.692,81)*			
7.	Abschreibungen			
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**3.820.534,35**	*3.663.352,66*
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		**1.029.189,83**	*1.295.513,96*
			3.041.673,14	*2.879.357,84*
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		**16.087,86**	*22.687,10*
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**31.019,97**	*30.579,56*
			3.088.780,97	*2.932.624,50*
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung 1.338,66 *(Vorjahr: 1.523,63)*		**1.376.329,14**	*1.329.188,52*
12.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.712.451,83**	*1.603.435,98*
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		**11,07**	*15,71*
14.	Sonstige Steuern		**562.484,06**	*548.119,42*
15.	Jahresüberschuss		**1.149.956,70**	*1.055.300,85*
16.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**557.522,57**	*482.635,73*
17.	**Bilanzgewinn**		**592.434,13**	***572.665,12***

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** Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im nächsten Geschäftsjahr nach Ablauf von drei Monaten nachgeholt werden. ~ Von einer Bilanzierung der Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung wurde 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 bis 100 Jahren, ausgegangen. Bei bereits voll abgeschriebenen Gebäuden wurden nach umfänglichen Modernisierungen, eine Nutzungsdauer von 25 bis 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 wird dieser Position ebenfalls 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 3,89 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 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. 2015*

		Anschaffungs- und Herstellungskosten -historisch/kumuliert -	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31. 12. 2015	Buchwert am 31. 12. 2014	Abschreibungen
		€	€	€	€	€	€	€	€	€
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	740.782,43	15.499,20	0,00	0,00	0,00	564.606,09	191.675,54	295.085,56	118.909,22
II.	Sachanlagen									
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	184.827.214,30	4.920.796,15	0,00	0,00	0,00	91.838.774,69	97.909.235,76	96.532.155,90	3.543.716,24
2.	Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten	3.087.685,33	0,00	0,00	0,00	0,00	2.327.202,39	760.482,94	861.414,17	100.931,23
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	1.266.707,02	11.943,78	0,00	0,00	0,00	1.115.783,19	162.867,61	207.901,49	56.977,66
5.	Bauvorbereitungskosten	0,00	19.547,41	0,00	0,00	0,00	0,00	19.547,41	0,00	0,00
		189.325.704,39	4.952.287,34	0,00	0,00	0,00	95.281.760,27	98.996.231,46	97.745.569,30	3.701.625,13
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	470.289,82	0,00	103.689,42	0,00	0,00	0,00	366.600,40	470.289,82	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
		1.172.951,82	0,00	103.689,42	0,00	0,00	0,00	1.069.262,40	1.172.951,82	0,00
Anlagevermögen insgesamt		**191.239.438,64**	**4.967.786,54**	**103.689,42**	**0,00**	**0,00**	**95.846.366,36**	**100.257.169,40**	**99.213.606,68**	**3.820.534,35**

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	42.112.749,84	2.273.637,08	8.322.423,31	31.516.689,45	37.683.163,86
Vorjahr	*41.923.372,56*	*1.860.537,38*	*7.789.471,15*	*32.273.364,03*	*37.690.574,24*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	*2.153.966,32	583.250,43	571.337,68	999.378,21	890.684,95
Vorjahr	*2.398.741,53*	*658.312,65*	*656.227,90*	*1.084.200,98*	*896.556,31*
Erhaltene Anzahlungen	4.624.814,47	4.624.814,47	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	*4.705.052,08*	*4.705.052,08*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.871,60	105.871,60	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	*124.269,88*	*124.269,88*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.526.184,34	1.521.422,50	4.761,84	0,00	0,00
Vorjahr	*2.204.115,29*	*2.197.652,50*	*6.462,79*	*0,00*	*0,00*
Sonstige Verbindlichkeiten	632.450,81	550.006,89	82.443,92	0,00	0,00
Vorjahr	*595.700,24*	*521.184,76*	*74.515,48*	*0,00*	*0,00*
Gesamtbetrag	**51.156.037,38**	**9.659.002,97**	**8.980.966,75**	**32.516.067,66**	**38.573.848,81**
Vorjahr	*51.951.251,58*	*10.067.009,25*	*8.526.677,32*	*33.357.565,01*	*38.587.130,55*

* In der Summe ist ein Darlehen der Egenotec 1889 GmbH über 400.000,00 € (Vorjahr 450.000,00 €) 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 2015 wurden 3.543.716,24 € 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 4.393.282,44 € werden die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen von 4.624.814,47 € unter Erhaltene Anzahlungen gegenüber. ~ Andere Vorräte ergeben sich am 31.12.2015 aus den Beständen von Heizmaterial in Höhe von 49.584,89 €. ~ 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 15.235,18 € (i.V. 15.013,63 €) gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten. ~ Die flüssigen Mittel gliedern sich wie folgt:

Kassenbestand	2.318,83 €
Guthaben bei Kreditinstituten	901.331,59 €

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

Passiva

Die Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 109.268,84 € ist auf die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile und den Beitritt neuer Mitglieder zurückzuführen. ~ In die gesetzlichen Rücklage wurden 120.000,00 € aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 eingestellt. ~ Durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2015 erhöhte sich die Bauerneuerungsrücklage um 237.522,57 €.

Die anderen Ergebnisrücklagen umfassen die:

Freie Rücklage	18.475.000,00 €

Aus dem Jahresüberschuss 2015 wurden in die freie Rücklage 200.000,00 € eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich zusammen aus Rückstellungen für:

Prozesskosten	30.000,00 €
Hausbewirtschaftung	87.200,00 €
Rückstellungen für unterlass. Instandhaltung	225.500,00 €
Prüfungs- und Jahresabschlusskosten	69.500,00 €
Sonstige Rückstellungen	1.000,00 €
Beiträge zur Verwaltungsberufsgenossenschaft	22.000,00 €
Urlaubsansprüche	85.700,00 €
Arbeitnehmerjubiläen	17.600,00 €
Bauleistungen	25.000,00 €
Gesamt	**563.500,00 €**

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 (37.578,93 €), sowie die gezahlten Barabgeltungen für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen sowie Kautionen für sonstiges (68.292,67 €). ~ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich aus Bau- und Instandhaltungsleistungen, sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.526.184,34 € zusammen.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

	insgesamt	Restlaufzeiten bis 1 Jahr	Restlaufzeiten über 1 Jahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	109.048,50	100.683,47	8,365,03
Vorjahr	*105.901,59*	*89.793,74*	*16.107,85*
Sonstige Vermögensgegenstände	137.386,88	137.386,88	0,00
Vorjahr	*228.708,68*	*228.708,68*	*0,00*
Gesamtbetrag	**246.435,38**	**238.070,35**	**8.365,03**
Vorjahr	*334.610,27*	*318.502,42*	*16.107,85*

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind ausgewiesen:

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	169.298,94 €
Verbindlichkeiten gegenüber Dauerwohnberechtigten, aus der Instandhaltung und der Jahresabrechnung	454.022,96 €
Sonstige Ansprüche	9.128,91 €

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 Erhöhung des Bestandes zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen resultiert aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 259.431,25 €. ~ Im Anlagevermögen aktivierte eigene Verwaltungsleistungen ergeben die anderen aktivierten Eigenleistungen. ~ Sonstige betriebliche Erträge ergeben sich im Wesentlichen aus Versicherungsentschädigungen, der Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten und sonstigen Erträgen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich im Wesentlichen zusammen:

Betriebskosten	3.995.052,72 €
Vorjahr	*3.827.626,53 €*
Instandhaltungskosten	6.084.275,96 €
Vorjahr	*5.541.700,07 €*
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Erbbauzinsen)	8.382,60 €
Vorjahr	*8.328,62 €*

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 28.932,00 €. ~ Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Kapitalkosten für alle aufgenommenen Fremdmittel. Außerdem beinhaltet diese Position 1.338,66 € Aufwendungen aus der Verzinsung von Rückstellungen. ~ Sonstige Steuern beinhalten die Grundsteuer, Umsatzsteuer und Kraftfahrzeugsteuer.

ANHANG

E. Sonstige Angaben

Aus bereits in 2015 beauftragten Modernisierungsmaßnahmen bestehen zum Jahresende Verpflichtungen in Höhe von ca. 300.000,00 €.
Beim Verkauf von Dauerwohnrechten werden den Erwerbern selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften als Sicherheit zur Finanzierung gegeben. Hieraus resultieren Eventualverbindlichkeiten in Höhe von 1.464.000,00 €. Bei einer Inanspruchnahme aus diesen Bürgschaften ist ein Heimfall des Dauerwohnrechts vorgesehen. Das Risiko aus einer Inanspruchnahme ist über die Wertsicherung weitgehend minimiert.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2015 waren durchschnittlich 63,75 Arbeitnehmer bei der Genossenschaft beschäftigt. Davon entfallen auf:

Angestellte	51,75 Personen
gewerbliche Arbeitnehmer	12 Personen

Mitglieder des Vorstandes

Uwe Flotho
Britta Marquardt

Mitglieder des Aufsichtsrats

Harald Loth, *Vorsitzender*
Petra Krug , *stellv. Vorsitzende ab 18.06.2015*
Thomas Bachmann
Ute Bischoff
Ralf Kruse
Jutta Reinbold-Schaefers
Klaus Weidner, *stellv. Vorsitzender bis 18.06.2015*
Armin Wolf

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	8.237	23.992
Korrektur früherer Jahre	9	26
	8.228	**23.966**
Zugang	507	881
Abgang	268	688
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	**8.467**	**24.159**

Entwicklung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 109.268,84 € (im Vorjahr um 488.250,95 €) 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 der Egenotec 1889 GmbH zum 31.12.15 beträgt 726.946,55 €. Das Jahresergebnis weist in 2015 einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.296,02 € 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 592.434,13 € für die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % zu verwenden.

Kassel, den 24. März 2016

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 2015 fanden 4 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, 4 Aufsichtsratssitzungen und 5 Sitzungen der Aufsichtsratsausschüsse statt.
Die am 18. Juni 2015 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. geprüften Jahresabschluss aus dem Jahr 2014 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 2014 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2014.
Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 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 2015 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, 12. Mai 2016

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 (Seite 12/13, 30)
Konzept und Gestaltung: bird, Kassel – Druck und Verarbeitung: Druckerei BOXAN

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