# GESCHÄFTS/BERICHT

# 2016

DIE 1889 VEREINIGTE WOHNSTÄTTEN 1889
eingetragene Genossenschaft

**Vereinigte Wohnstätten 1889 eG**

**127. Geschäftsjahr**

**Vereinigte Wohnstätten 1889 eG**
Friedrich-Ebert-Straße 181
34119 Kassel
Telefon 0561 / 31009-0
Telefax 0561 / 31009-890
Mail info@die1889.de
www.die1889.de

Herausgeber: Vereinigte Wohnstätten 1889 eG
Text: Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Hand in Hand e. V., und Brigittte Rathmann (Seite 28/29, 30/31)
Illustrationen: Sarah Heller
Konzept und Gestaltung: Machbar, Kassel – Druck und Verarbeitung: Druckerei BOXAN

## Inhaltsverzeichnis


| | |
|---|---|
| 4 | Grußwort des Vorstands |
| 5 | Lagebericht des Vorstands |
| 22 | Organe der Gesellschaft |
| 24 | Ausflüge und Veranstaltungen |
| 28 | Marketingprojekt |
| 30 | Versicherungsschäden |
| 32 | Jahresabschluss |
| 35 | Anhang für das Geschäftsjahr |
| 47 | Bericht des Aufsichtsrats |

# Grußwort des Vorstands

## Liebe Mitglieder der 1889, sehr geehrte Damen und Herren,

gerne überreichen wir Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2016.

Im vergangenen Jahr haben wir „an unserem Gesicht“ gearbeitet und ein neues Gestaltungskonzept erarbeitet. Wir hoffen, dass Ihnen das neue Layout – auch in Form dieses Geschäftsberichts – gefällt. Was uns dabei wichtig ist: Eine zukunftsfähige und attraktive Gemeinschaft zu sein, in der Sie nicht nur in Ihrer Wohnung gut aufgehoben sind. Dies haben Sie uns im vergangenen Jahr bei vielen Begegnungen bestätigt, dafür danken wir Ihnen herzlich.

2016 wurde die Genossenschaftsidee von der UNESCO in das „Immaterielle Kulturerbe der Menschheit“ aufgenommen. Dies ist eine Anerkennung, die uns mit Stolz erfüllt und zeigt, dass wir vieles richtig machen, wenn wir den genossenschaftlichen Gedanken in unserem täglichen Handeln weiter intensiv umsetzen.

Herzliche Grüße

Uwe Flotho und Britta Marquardt

WIR SIND KULTUR ERBE!

# Lagebericht

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das Jahr 2016 hat mit der britischen Entscheidung, die Europäische Union zu verlassen, und der Wahl von Donald Trump zum US-Präsidenten zwei unerwartete Wendungen genommen. Weltweit gab es terroristische Anschläge, vor allem in Frankreich und in der Türkei. Auch Deutschland wurde von einem Terroranschlag auf einen Weihnachtsmarkt in Berlin getroffen. Das Flüchtlingsthema ist weltumspannend von hoher Relevanz, auch wenn der Flüchtlingsstrom nach Deutschland gegenüber 2015 deutlich abgenommen hat.

Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland war 2016 sehr positiv. Deutschland profitiert von einem hohen Außenhandelsüberschuss, aber auch einer starken Binnennachfrage. Der Arbeitsmarkt ist stabil. Die Zinsen sind im letzten Quartal 2016 leicht gestiegen. Die Wohnungsmärkte in Deutschland sind heterogen. Es gibt einerseits ein starkes Süd-Nord-Gefälle, andererseits gibt es extreme Unterschiede zwischen den Wohnungsmärkten in Ballungsgebieten und in ländlichen Regionen. Diese Entwicklungen haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verschärft.

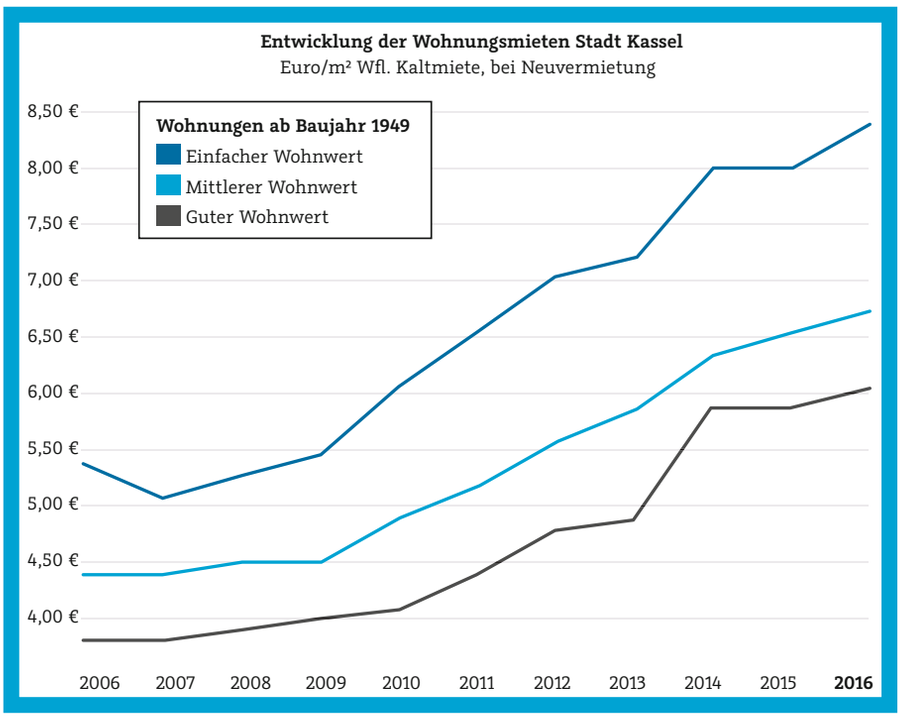
Kassel hat als erste Kommune den Schutzschirm des Landes Hessen verlassen. Diese Tatsache zeigt, dass sich die Region um das Oberzentrum Kassel wirtschaftlich sehr gut entwickelt und die Talsohle – seit Anfang der 1990er- Jahre bis ca. 2008 – hinter sich gelassen hat.

Die Arbeitslosenquote im Agenturbezirk Kassel lag bei 6,1 % im Dezember (6,7 % im Vorjahresmonat) und bewegte sich damit in Höhe des Bundesdurchschnitts (Quelle: Agentur für Arbeit Kassel). Der Mangel an Facharbeitskräften tritt auch hier in der Region immer deutlicher zutage. Erstmals gibt es im Einzugsbereich der Arbeitsagentur Kassel mehr Ausbildungsplätze als Bewerber. /

### Wohnungsmarktsituation

In Kassel hat sich die Belebung des Wohnungsmarktes weiter fortgesetzt. Wie der nachstehenden Grafik zu entnehmen ist, stiegen die Mieten in Kassel weiter an und zwar über alle Marktsegmente.

Auch in den an Kassel angrenzenden Gemeinden ist ein deutlicher Anstieg der Mieten und Kaufpreise für Wohnimmobilien feststellbar. Mit zunehmender Entfernung von Kassel sinken jedoch die Mieten zum Teil deutlich. Gemeinden mit geringem Infrastrukturangebot haben – insbesondere bei schlechtem Gebäudezustand – mit Leerstand zu kämpfen. Für die Gemeinde Waldeck trifft diese Aussage für die vom Edersee entfernt liegenden Ortsteile deutlich zu, während sich die Nachfrage nach Wohnraum in Bad Wildungen aufgrund des dortigen Kurbetriebs weiterhin auf einem guten Niveau bewegt. /




Quelle: Immobilienverband Deutschland HNA

# Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

## Grundlagen des Unternehmens

Die Vereinigte Wohnstätten 1889 eG ist eine Wohnungsbaugenossenschaft mit einem Wohnungsbestand von 4.454 Wohnungen, von denen 3.957 in Kassel, 466 in Bad Wildungen und 31 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 sowie über Mieterhöhungen bei den laufenden Mietverhältnissen und bei Neuvermietungen.

Wichtiger Bestandteil der Geschäftspolitik ist die Stärkung des genossenschaftlichen Zusammenhalts und die Unterstützung der Mitglieder im täglichen Leben. Dafür wurde vor über 15 Jahren der Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand gegründet. /

## 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. Das Zielmietensystem dient dazu, die Mitglieder der Genossenschaft in Bezug auf die Miethöhe zum Zeitpunkt des Einzugs gleich zu behandeln.

Die Miethöhen liegen für vergleichbare Wohnungen nach wie vor im unteren Bereich. Aufgrund der Miethöhen in den Genossenschaftswohnungen sowie den festgelegten Mietobergrenzen ist die Genossenschaft von der Mietpreisbremse nicht betroffen. /

## Geschäftsverlauf

Im Jahr 2016 wurden die im Wirtschaftsplan verankerten Ziele der Genossenschaft weitgehend umgesetzt. Neben den baulichen Maßnahmen war dies vor allem die Erarbeitung verschiedener Konzepte.

Ein neues Marketingkonzept wurde 2016 entwickelt, weil durch die zunehmende Nutzung elektronischer Medien eine Neukonzeption für die Homepage erforderlich geworden war. Das Marketingkonzept wird Anfang 2017 beginnend mit einer neuen Mitgliederzeitschrift und der Neugestaltung des Internetauftritts umgesetzt.

Die Genossenschaft beschäftigt sich intensiv mit dem Thema „altersgerechtes Wohnen“. Vor 15 Jahren wurde mit der Gründung des Nachbarschaftshilfevereins „Hand in Hand“ bereits ein deutliches Zeichen gesetzt. Der altersgerechte Umbau von Häusern, der den Mieterinnen und Mietern den Verbleib im Quartier auch bei körperlichen Einschränkungen ermöglicht, wird ebenfalls seit mehreren Jahren praktiziert. Für Modernisierungen wurden Standards für altersgerechtes Wohnen entwickelt. 2016 entwickelte die Genossenschaft im Rahmen eines Projektes elektronisch unterstützte Ausstattungsmöglichkeiten von Wohnungen zur Unterstützung im Alter.

Unter dem Projektnamen „Wohnen+“ wurden für ein Wohnprojekt in der Hansastraße in Kassel technische Standards definiert, die das Verbleiben in der Wohnung auch bei gesundheitlichen Einschränkungen weiter verbessern sollen. Es handelt sich vor allem um elektronische Leitsysteme, die den Bewohnern Hilfestellungen bieten, wie Herdwächter, automatische Stromabschalter und Fensterschließer. Sofern sich das Projekt als erfolgreich erweist, sollen diese Standards bei Bedarf in weitere Wohnungen eingebaut und das Angebot erweitert werden.
Auch die Verzahnung von Nachbarschaftshilfeverein und Genossenschaft wurde 2016 in einem Projekt überarbeitet.

Der Geschäftsverlauf war geprägt von einer Fluktuation, die mit 369 Mieterwechseln (2015: 332) – davon 59 innerhalb des eigenen Bestandes (2015: 6) – als normales Geschäftsjahr zu bezeichnen ist. Die Fluktuationsrate beträgt 8,3 % (2015: 7,4 %). Allerdings stieg der Leerstand am Jahresende auf 120 Wohnungen an. Die Leerstandsquote betrug am Jahresende 2,7 % (2015: 1,9 %). Der Anstieg des Leerstands ist zurückzuführen auf eine hohe Anzahl projektbezogener Leerstände, dazu zählen die Leerstände in der Bruchstraße 36 (Abriss- und Neubauvorhaben), in der Hansastraße (Projekt Wohnen+) und Leerstände in Dachgeschosswohnungen. Hier galt es, grundsätzliche brandschutzrechtliche Fragestellungen zu prüfen. Im Verlauf von 2017 ist wieder mit einem Rückgang der Leerstände zu rechnen.

Bei den Bauvorhaben konnte das geplante Bauvorhaben in der Bruchstraße 36 wegen fehlender baurechtlicher Voraussetzungen noch nicht umgesetzt werden. Es ist geplant, dieses Bauvorhaben 2017 zu beginnen.

Ein Ziel der Genossenschaft ist die Verringerung des Wohnungsbestandes in Waldeck. Mit den Verkäufen der Otto-Baumbusch-Straße 11 (fünf Wohneinheiten) und der Otto-Baumbusch-Straße 15 (sechs Wohneinheiten) konnten zwei weitere Gebäude in Waldeck veräußert werden, nachdem 2015 bereits die Otto-Baumbusch-Straße 10 (eine Wohneinheit) veräußert worden war (Abgang 2016). Die erzielten Kaufpreise entsprechen der als äußerst mäßig zu bezeichnenden Marktlage in Waldeck. Der Übergang von Nutzen und Lasten bei der Otto-Baumbusch-Straße 11 und der Otto-Baumbusch-Straße 15 erfolgt 2017.

Im Gegenzug wurde 2016 das Gebäude Diakonissenstraße 2 in Kassel mit acht Wohneinheiten erworben. Hier entsprach der Kaufpreis der guten Marktlage in Kassel. Der Eigentumsübergang erfolgt 2017. Das Gebäude grenzt direkt an den Bestand der Genossenschaft in der Diakonissenstraße 2a bis 8. Es handelt sich um einen sehr guten Wohnstandort mitten im Vorderen Westen Kassels. /

## 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.

Über das umfangreiche Angebot von Hand in Hand hinaus wurde 2016 wieder eine Vielzahl unterschiedlicher Veranstaltungen für die Mitglieder der 1889 organisiert. Unter anderem fanden zwei Kulturkabinettveranstaltungen, eine Theaterveranstaltung für Kinder, zwei größere Ausflugsfahrten (Edersee, Tierpark Sababurg) und ein Ausflug für Kinder zu den Stadtreinigern statt. 2017 sind wieder verschiedene Veranstaltungen geplant.

Die fünf Gästewohnungen wurden für 804 Übernachtungen genutzt. Es wurden 36.630 € bei der Vermietung der Gästewohnungen vereinnahmt. Im Schnitt waren das 7.300 € bei jeder Wohnung. Lediglich die Gästewohnung in Bad Wildungen wurde mit einer Auslastung von unter 10 % unterdurchschnittlich frequentiert. Die meisten Personen blieben für ein bis zwei Nächte in unseren Gästewohnungen. 2017 mit der Weltkunstausstellung Documenta zeichnet sich eine hohe Auslastung der Gästewohnungen ab.

In 29 Fällen haben Mitglieder der 1889 auch Gästewohnungen bei anderen Wohnungsgenossenschaften gebucht, während in acht Fällen die Gästewohnungen der 1889 durch Mitglieder anderer Genossenschaften genutzt wurden. /

## Mitgliederentwicklung

Die Geschäftsguthaben stiegen 2016 um 163 T€ (2015: +137 T€) an. Dieser Anstieg ist als moderat zu bezeichnen und ist die Folge einer kontinuierlichen Absenkung der maximal möglichen Anzahl von Geschäftsanteilen pro Mitglied. Die Aufnahme von neuen Mitgliedern zielt darauf ab, das Mitgliederaufkommen möglichst auf wohnungssuchende Personen zu beschränken.

Die Zahl der Mitglieder stieg um 226 auf 8.693 (2015: 8.467). Die Anzahl der gezeichneten Anteile lag am Ende des Geschäftsjahrs bei 24.331 (2015: 24.159). Die nachfolgende Tabelle zeigt die Entwicklung des Mitgliederbereichs in den letzten fünf Jahren.

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | **2016** |
|---|---|---|---|---|---|
| Mitglieder | 7.592 | 7.899 | 8.237 | 8.467 | **8.693** |
| Anteile | 21.923 | 23.218 | 23.992 | 24.159 | **24.331** |
| Geschäftsguthaben verbleibende Mitglieder | 13.532.372,65 € | 14.335.803,22 € | 14.824.054,27 € | 14.933.323,11 € | **15.050.301,84 €** |

In den kommenden Jahren sollen sich die Anzahl der Mitglieder und der gezeichneten Anteile nicht wesentlich erhöhen. Dies wird durch die Begrenzung der maximal pro Person zu zeichnenden Anteile erreicht. /

## Bewirtschafteter Bestand

Der von der Genossenschaft bewirtschaftete Bestand am 31. Dezember 2016 gliedert sich folgendermaßen auf:

| | Bestand zum 31.12.2015 | | **Bestand zum 31.12.2016** | |
|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | Fläche | **Anzahl** | **Fläche** |
| Wohnraum | 4.461 | 314.008 | **4.454** | **313.767** |
| frei finanziert | 3.884 | | **3.986** | |
| öffentlich gefördert | 577 | | **468** | |
| Dauerwohnrecht | 58 | 5.523 | **58** | **5.523** |
| Gewerbe | 31 | 5.507 | **34** | **5.942** |
| Eigengenutzte | 3 | 135 | **1** | **48** |
| Mansarden | 101 | 1.080 | **90** | **970** |
| Kellerraum | 8 | 85 | **9** | **127** |
| Abstellraum | 9 | 57 | **11** | **70** |
| Garagen | 379 | 5.625 | **379** | **5.625** |
| Carport | 16 | | **16** | |
| Stellplätze | 207 | | **202** | |
| Motorradboxen | 10 | | **11** | |
| Gemeinschaftsraum | 1 | | **2** | |
| Summe | 5.284 | 332.020 | **5.267** | **332.072** |

Die Veränderungen beim Wohnraum ergaben sich durch drei Wohnungszusammenlegungen (Elfbuchenstraße 26, Geysostraße 16, Menzelstraße 20), dem Abgang durch Verkauf der Otto-Baumbusch-Straße 10 (eine Wohnung), der Umgliederung von drei Wohnungen in gewerbliche Einheiten für die Erweiterung des Bürogebäudes in der Friedrich-Ebert-Straße 181, der Umgliederung einer Wohnung in Kellerraum (Urenbachstraße 35) sowie der Umgliederung einer Mansarde in Wohnraum (Murhardstraße 17).

Die Wohnungen in der Dörnbergstraße 13, 15 und 17 sowie Steinäcker 27 und Ostpreußenstraße 1 in Bad Wildungen fielen 2016 aus der öffentlichen Bindung. Damit sind nur noch knapp 10 % des Bestandes öffentlich gefördert. Der überwiegende Teil der verbliebenen Bindungen endet 2018 und 2019.

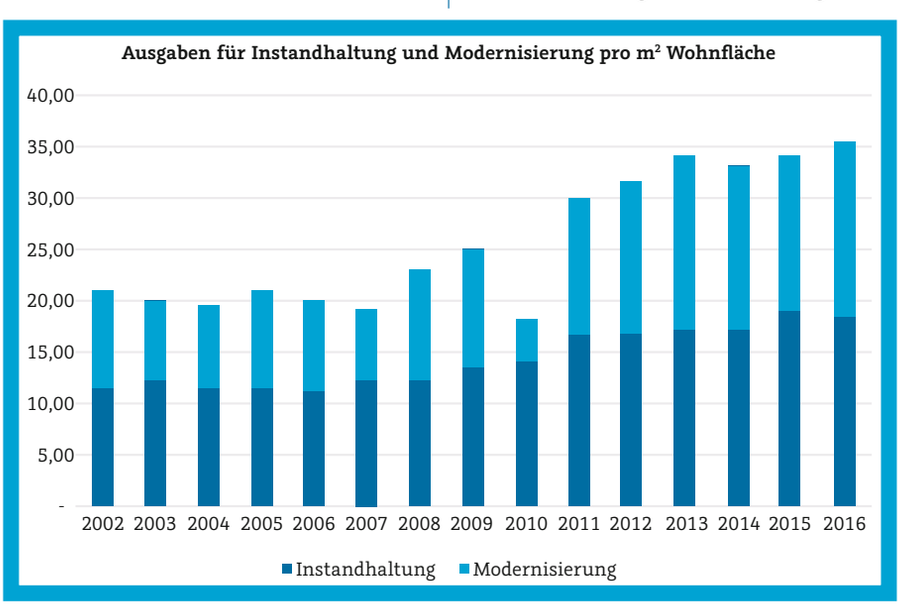
Elf Mansarden konnten nicht wieder vermietet werden, weil hier der Brandschutz in nicht ausreichendem Maß gegeben war. In den kommenden Jahren werden aus gleichem Grund weitere Mansarden aus der Vermietung ausscheiden.

Die Leerstände haben sich insgesamt zum Stichtag 31.12.2016 deutlich von 84 auf 120 aus den bereits oben genannten Gründen erhöht. Entsprechend stiegen die Erlösschmälerungen auf 411 T€ (2015: 333 T€). Von den leer stehenden Wohnungen waren 45 bereits wieder vermietet, 25 Wohnungen befanden sich in der Modernisierung, 19 Wohnungen standen projektbedingt leer (Hansastraße, Bruchstraße 36), 15 Wohnungen – überwiegend Dachgeschosswohnungen – waren in einem schlechten Zustand, so dass die Wirtschaftlichkeit der Modernisierung geprüft werden musste, und 16 Wohnungen waren im Angebot. Der strukturell bedingte Leerstand in Waldeck ist unverändert. Durch die beiden 2016 getätigten Verkäufe wird sich die Leerstandssituation in Waldeck verbessern, da sich der verbliebene Restbestand in einem guten Zustand befindet und gut vermietbar ist. /

## Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

5,5 Mio. € an Modernisierungs- sowie 6,0 Mio. € an Instandhaltungsmitteln flossen 2016 in den Erhalt und die Verbesserung der Bestände. Wie in den vergangenen Jahren wurde bei den Modernisierungen wieder mehr als die Hälfte der Kosten für Wohnungsmodernisierungen bei Wohnungswechseln verausgabt.

Ohne Berücksichtigung eigener Regiekosten wurden 35,89 € pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche für Instandhaltung und Modernisierung ausgegeben (2015: 34,44 €). Bis zum Jahr 2010 war ein wichtiger Schwerpunkt der Geschäftspolitik der 1889 der Neubau von Wohnungen. Bis dahin lagen die Ausgaben für die Erhaltung der Bestände unter 25 €/m². Seit 2011 werden kontinuierlich steigende Beträge in die Verbesserung des Wohnungsbestandes investiert, wie die nachfolgende Grafik zeigt.




Neben der Einzelmodernisierung ist die energetische Sanierung von Gebäuden ein weiterer Schwerpunkt. Hierzu zählen neben Dämmmaßnahmen von Fassaden und obersten bzw. untersten Geschossdecken und dem Einbau neuer Fenster auch Verbesserungen an den Heizungsanlagen.

Im Bereich Körnerstraße wurden 2016 die Häuser 13 und 15 modernisiert. Für ca. 484.000 € wurden die Dacheindeckung, die Fassadendämmung und die Erneuerung der Fenster durchgeführt. Neue Vorstellbalkone runden die Wohnwertverbesserung ab.

In der Bantzerstraße 19 wurden 246.000 € in die Erneuerung der Fassade, der Fenster, des Daches und für neue Balkone investiert. In der Wilhelm-Schmidt-Straße 6, 6a, und 8 wurden die Fenster, die Fassade und die Haustüren erneuert. Aufgewendet wurden hier 174 T€. Die Maßnahme wird 2017 fertig gestellt. Weitere umfangreiche Maßnahmen waren die Erneuerung von Dach und Fassade im Warteköppel 16 in Bad Wildungen sowie die Neugestaltung der Außenanlagen im Bereich Gerlandstraße, Zentgrafenstraße und Schmerfeldstraße. Diese Maßnahme wurde 2014 abschnittsweise begonnen und wird in diesem Jahr beendet. Am Ende hat die Genossenschaft über 1,5 Mio € in diesem Bereich für ein umfangreiches Maßnahmenbündel investiert (Anbau Balkone, neue Dächer, Bau eines zentralen Müllhauses, Sanierung der Kanäle und der Kellerabgänge, neue Haustüren und die Sanierung der Treppenhäuser).

Der geplante Ausbau einer Büroetage in der Friedrich-Ebert-Straße 181 konnte aus baurechtlichen Gründen nicht ausgeführt werden, wird aber 2017 durchgeführt. /

## Egenotec 1889 GmbH

Über die Tochtergesellschaft Egenotec werden wohnungsnahe Dienstleistungen erbracht. Diese betreffen die Eigentumsverwaltung der WEG Parkstraße 57, Abrechnung von Heizkosten für die 1889, Vermietung von Rauchwarnmeldern an die 1889, Abwicklung von Versicherungsschäden für die 1889 und Beratungsleistungen für andere Wohnungsgenossenschaften. Der Umsatz der Egenotec stieg von 48,7 T€ (2015) auf 69,7 T€. 2016 wurden Trocknungsgeräte angeschafft, mit denen bei Leitungswasserschäden Trocknungsarbeiten durchgeführt wurden. Diese Arbeiten wurden in der Vergangenheit durch Fremdfirmen erbracht. Hierdurch konnten die Aufwendungen für Versicherungsschäden deutlich reduziert werden.

Die Leistungen der Tochtergesellschaft Egenotec werden über einen Geschäftsbesorgungsvertrag von den Mitarbeitern der 1889 erbracht und dann verrechnet. Die Egenotec verfügt über kein eigenes Personal.

Das Geschäftsjahr 2016 wurde mit einem Jahresüberschuss von 11.370,62 € abgeschlossen (Vorjahr 2.296,02 €). Die Abschlüsse der Egenotec wurden 2016 steuerlich geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. /

## Personal

Die Zahl der Beschäftigten war mit 65 Personen geringfügig höher als 2015 (64). Durch eine zusätzlich eingerichtete Stelle für einen Elektromeister können zukünftig kleinere Elektroarbeiten und die sogenannten E-Checks durch eigenes Personal durchgeführt werden.

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

Mit einem Anteil von 61,5 % waren am Stichtag 31. Dezember 2016 deutlich mehr Frauen als Männer im Unternehmen beschäftigt. Darüber hinaus waren bei Hand in Hand e. V. zum Stichtag 31. Dezember 2016 vier Mitarbeiterinnen – sämtlich in Teilzeit – beschäftigt. Für die hauptamtlichen Mitarbeiter besteht eine zusätzliche Altersversorgung. Die Genossenschaft ist Mitglied bei der Kommunalen Versorgungskasse Kassel.

Vorstand und Betriebsrat haben im Berichtsjahr in allen Belangen vertrauensvoll zusammengearbeitet. Es fanden regelmäßige Besprechungen statt, in denen die anstehenden Themen miteinander erörtert wurden. /

| **Beschäftigungsstand 31.12.2016** | **insgesamt** | | **davon Teilzeit** | |
|---|---|---|---|---|
| | 2015 | **2016** | 2015 | **2016** |
| Vorstand | 2 | **2** | | |
| Prokurist | 1 | **1** | | |
| Handlungsbevollmächtigte | 2 | **2** | | |
| Kaufm. Angestellte | 28 | **28** | 12 | **12** |
| Techn. Angestellte | 9 | **11** | | |
| Auszubildende | 6 | **6** | | |
| Regiehandwerker | 6 | **5** | | |
| Hauswarte | 4 | **4** | | |
| Raumpflegerinnen | 6 | **6** | 6 | **6** |
| **Gesamt** | **64** | **65** | **18** | **18** |

# Modernisierungs- und Instandhaltungs-maßnahmen 2016

**Steinigkstraße 2a, 4, 6, 8**
Stadtteil / Bettenhausen
Baujahr / 1916
**Baumaßnahme / Risssanierung**
**Investitionskosten / 65.000,00 €**

**Blücherstraße 1b, 3**
Stadtteil / Unterneustadt
Baujahr / 1954
**Baumaßnahme / Balkone**
**Investitionskosten / 60.0000,00 €**

**Körnerstraße 13, 15**
Stadtteil / Unterneustadt
Baujahr / 1954
**Baumaßnahme / Wärmedämmverbund-system, Fenster, Dach, Balkone**
**Investitionskosten / 430.000,00 €**

**Blücherstraße 18, 20**
Stadtteil / Unterneustadt
Baujahr / 1953
**Baumaßnahme / Balkone**
**Investitionskosten / 170.0000,00 €**

**Stresemannstraße 42**
Stadtteil / Bad Wildungen
Baujahr / 1956
**Baumaßnahme / Fassade, Balkon**
**Investitionskosten / 35.000,00 €**

**Warteköppel 16**
Stadtteil / Bad Wildungen
Baujahr / 1968
**Baumaßnahme / Wärmedämmverbund-system, Dach, Fenster**
**Investitionskosten / 170.000,00 €**

**Pommernstraße 17**
Stadtteil / Bad Wildungen
Baujahr / 1955
**Baumaßnahme / Fassade**
**Investitionskosten / 17.000,00 €**

**Bantzerstraße 19**
Stadtteil / Wehlheiden
Baujahr / 1938
**Baumaßnahme / Wärmedämmverbund-system, Balkone, Dach, Fenster**
**Investitionskosten / 265.0000,00 €**

**Schönfelderstraße 65**
Stadtteil / Wehlheiden
Baujahr / 1952
**Baumaßnahme / Dach**
**Investitionskosten / 95.0000,00 €**

**Heinrich-Heine-Straße 116, 118**
Stadtteil / Wehlheiden
Baujahr / 1937
**Baumaßnahme / Balkone**
**Investitionskosten / 110.0000,00 €**

**Goethestraße 84**
Stadtteil / Vorderer Westen
Baujahr / 1924/51
**Baumaßnahme / Balkonsanierung**
**Investitionskosten / 30.000,00 €**

**Königstor 72a, 74**
Stadtteil / Vorderer Westen
Baujahr / 1957
**Baumaßnahme / Garagen**
**Investitionskosten / 50.000,00 €**

**Kattenstraße 1-7**
Stadtteil / Vorderer Westen
Baujahr / 1928/51
**Baumaßnahme / Innenhof**
**Investitionskosten / 100.000,00 €**

**Friedrich-Ebert-Straße 231, 233**
Stadtteil / Vorderer Westen
Baujahr / 1931
**Baumaßnahme / Fassade, Dach**
**Investitionskosten / 135.000,00 €**

**Eichholzweg 1b**
Stadtteil / Brasselsberg
Baujahr / 1993
**Baumaßnahme / Fassadensanierung, Gebäudeabdichtung**
**Investitionskosten: 42.500,00 €**

**Wacholderweg**
Stadtteil / Wolfsanger
Baujahr / 1972
**Baumaßnahme / Garagen, Zuwegungen**
**Investitionskosten / 40.000,00 €**

**Wilhelm-Schmidt-Straße 16**
Stadtteil / Bad Wilhelmshöhe
Baujahr / 1915/51
**Baumaßnahme / Treppenhaus**
**Investitionskosten / 30.000,00 €**

**Wilhelm-Schmidt-Straße 6, 6a, 8**
Stadtteil / Bad Wilhelmshöhe
Baujahr / 1956
**Baumaßnahme / Dach, Fenster, Fassade, Treppenhaus**
**Investitionskosten / 300.000,00 €**

**Bungestraße 10**
Stadtteil / Bad Wilhelmshöhe
Baujahr / 1917
**Baumaßnahme / Zuwegungen, Innenhof**
**Investitionskosten / 115.000,00 €**

**Gerstäckerstraße 9**
Stadtteil / Bad Wilhelmshöhe
Baujahr / 1960
**Baumaßnahme / Balkonsanierung**
**Investitionskosten / 41.000,00 €**

**Gerlandstraße 5-15, Schmerfeldstraße 4-12, Zentgrafenstraße 82-86**
Stadtteil / Kirchditmold
Baujahr / 1913-1940
**Baumaßnahme / Balkone, Außenanlage, Müllhaus, Treppenhäuser, Haustüren**
**Investitionskosten: 600.000,00 €**

**Knaustwiesen 7-13**
Stadtteil / Kirchditmold
Baujahr / 1939
**Baumaßnahme / Außenanlage**
**Investitionskosten / 80.000,00 €**

# Wirtschaftliche Lage des Unternehmens

## Vermögenslage

Die Bilanzsumme der Genossenschaft ist im abgelaufenen Geschäftsjahr gestiegen. Sie betrug 108,4 Mio € (2015: 105,9 Mio €). Auf der Aktivseite der Bilanz nahm der Wert der Sachanlagen um 3.220 T€ deutlich zu. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen waren deutlich höher als die Abschreibungen auf die Sachanlagen mit 3.773 T€. Darin spiegelt sich die Unternehmenspolitik wider, die auf die kontinuierliche Verbesserung der Bestände durch eine langfristig orientierte Investitionsplanung zielt. Im Sachanlagevermögen wird mit 1.350 T€ unter Anzahlungen auf Sachanlagen der Kauf des Gebäudes in der Diakonissenstraße gezeigt.

Abschreibungen in Höhe von 3.857 T€ bedeuten eine Abschreibungsquote von 3,7 % bezogen auf die Restbuchwerte in Höhe von 103.391 T€ am 31. Dezember 2016. Auch im Branchenvergleich ist dieser Wert als hoch zu bezeichnen und ist Ausdruck einer am kaufmännischen Vorsichtsprinzip orientierten Bewertung des Vermögens der Genossenschaft.

Bei den Finanzanlagen der Genossenschaft handelt es sich um die 100-%-Beteiligung in Höhe von 700 T€ an der Egenotec 1889 GmbH sowie mit 337 T€ (Vorjahr 367 T€) um sonstige Ausleihungen als Kaufpreisstundungen für Dauerwohnrechte. Die sonstigen Ausleihungen werden planmäßig getilgt oder durch Bankfinanzierungen der Dauerwohnrechtsnehmer abgelöst. Dieser Weg soll in den kommenden Jahren weiter fortgesetzt werden. Unter den anderen Finanzanlagen handelt es sich um Anteile an der TdW Südwest und Genossenschaftsanteile bei zwei Kreditgenossenschaften.

Die unfertigen Leistungen in Form von noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten stiegen um 88 T€ an. Der Anstieg der noch nicht abgerechneten Betriebskosten fiel moderat aus, weil 2016 nur ein leichter Anstieg der Betriebskosten stattfand. Die anderen Vorräte erreichten mit 44 T€ das Niveau des Vorjahres.
Die Forderungen aus Vermietung konnten erfreulicherweise auf 90 T€ gesenkt werden (2015: 109 T€). Dies ist als Resultat eines konsequenten Mietschuldenmanagements zu werten. Die sonstigen Vermögensgegenstände bleiben mit 141 T€ auf Vorjahresniveau (2015: 137 T€).

Die liquiden Mittel der Genossenschaft nahmen zum Jahresende auf 264 T€ ab. Die Liquiditätsplanung der Genossenschaft verzichtet auf umfangreiche Mittelbestände. Die vorhandenen Mittel werden sofort wieder in die Bestände investiert.

Auf der Passivseite der Bilanz stieg das Eigenkapital um 830 T€ an. Die Eigenkapitalquote sank leicht auf 50,7 % (Vorjahr: 51,1 %). Das Sachanlagevermögen ist mit 320 €/m² bewertet. Bei einer Bewertung zu Verkehrswerten läge die Eigenkapitalquote deutlich höher. Die Genossenschaft verfügt über stille Reserven, die im Laufe der Jahrzehnte angespart worden sind.

Die Geschäftsguthaben stiegen moderat um 163 T€ auf 15,5 Mio €. Ein wichtiges Ziel der Geschäftspolitik, das Anwachsen der Geschäftsguthaben zu begrenzen, konnte weitgehend erreicht werden.

Die Rückstellungen der Genossenschaft stiegen um 17 T€ auf 612 T€. Wie im Vorjahr hatte dabei die Rückstellung für Instandhaltung mit 325 T€ den größten Anteil.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 1.429 T€ (2015: 189 T€) resultiert in erster Linie aus dem Kauf des Gebäudes in der Diakonissenstraße 2, das komplett fremdfinanziert wurde. Bei den Finanzierungsmitteln für den Gebäudebestand der 1889 hielt sich die Aufnahme neuer Mittel mit der Tilgung von Mitteln die Waage. Aus Tilgung und Neuaufnahme resultiert ein Zinseffekt in Höhe von ca. 50 T€ p.a., weil relativ hoch verzinsliche Altbestände durch niedrig verzinsliche neue Mittel substituiert werden. /

## 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.

Die Investitionstätigkeit der 1889 ist auf Modernisierungsmaßnahmen an den eigenen Häusern sowie auf den Erwerb des Gebäudes in der Diakonissenstraße gerichtet. In den folgenden Jahren sollen auch wieder Neubaumaßnahmen stattfinden. Neben der Maßnahme in der Bruchstraße 36 soll ein weiteres Bestandsgebäude in der Sternbergstraße errichtet werden.

Wie in den Vorjahren erwirtschaftet die Genossenschaft aus der laufenden Geschäftstätigkeit einen positiven Cashflow. Im Geschäftsjahr 2016 reichte der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von 6.781 T€ nicht aus, die Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit von 6.925 T€ und aus der Finanzierungstätigkeit von 496 T€ zu decken. Aus den übersteigenden Mittelabfüssen resultiert der Rückgang des Finanzmittelbestandes am Jahresende auf 264 T€. Maßgeblich zu dieser Entwicklung beigetragen haben die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen von rd. 7 Mio. €, denen Darlehensaufnahmen von rd. 3,8 Mio. € gegenüberstehen. Die Investitionen umfassen im Wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sowie den Kauf des Gebäudes in der Diakonissenstraße 2.

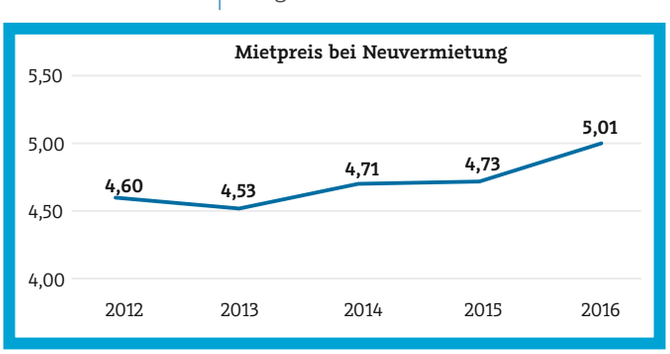
Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus verfügt die Genossenschaft über verbindliche Kreditlinien in Höhe von rd. 1,0 Millionen €, die zur Zwischenfinanzierung der Investitionen nach Bedarf eingesetzt werden können. Die Finanzierung der Vereinigten Wohnstätten ist sowohl im kurzfristigen als auch 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 bis in das Jahr 2018 als Forward-Konditionen mit verringerten Zinssätzen und höheren Tilgungen als bisher vereinbart. /

## Ertragslage

Der Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2016 beträgt 1.259.452,07 €. Das ist ein Anstieg um 109 T€ (2015: 1.149.956,70€).

Auf der Ertragsseite stiegen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 386 T€ gegenüber dem Vorjahr auf 20.828 T€ an. Der Anstieg betraf mit 277 T€ die Sollmieten (2015: 384 T€). Die durchschnittliche Miete stieg um 0,08 €/m² auf 4,38 €/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 5,01 €/m² (2015: 4,73 €/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.




Bei den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen gab es einen Anstieg von 7 T€, der auf die gestiegenen Erstattungen der Egenotec zurückzuführen ist. Hier zeigt sich die Ausweitung der Aktivitäten der Tochtergesellschaft in finanzieller Hinsicht. In den kommenden Jahren ist hier mit weiteren Ertragssteigerungen zu rechnen.

Die Bestände der noch nicht abgerechneten Betriebskosten stiegen um 88 T€ aufgrund von Kostensteigerungen bei den Versicherungskosten und bei den Kosten der Hausreinigung.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung blieben in der Summe mit 10.080 T€ (2015: 10.088 T€) auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei stiegen die Betriebskosten jedoch um 133 T€, während die Instandhaltungsaufwendungen um 141 T€ auf 5.943 T€ (2015: 6.084 T€) sanken.

Die Personalkosten stiegen gegenüber 2015 um 172 T€ aufgrund der tariflichen Steigerungen und der Neuschaffung einer weiteren Stelle an.

Die Abschreibungen verbleiben mit 3.858 T€ als Folge der zum Teil kurzen Restnutzungsdauer des Gebäudebestands auf einem hohen Niveau. Dadurch ist der Anlagenbestand der Genossenschaft vergleichsweise gering bewertet.

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.064 T€ (2015: 1.029 T€) sind die Kosten für Spenden an den Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand (223 T€), die EDV-Kosten und -löhne (151 T€) sowie Kosten für Unternehmenswerbung und -kommunikation (138 T€) die größten Posten.

Der Zinsaufwand sank um 70 T€ auf 1.307 T€. Der Rückgang ist auf das weiterhin sehr niedrige Zinsniveau zurückzuführen. Trotz zunehmender Kapitalaufnahme ist mit einem weiteren Rückgang der Zinsen in den nächsten Jahren zu rechnen.

Der Jahresüberschuss von 1.259.452,07 € soll folgendermaßen verteilt werden: Ein Betrag von 130 T€ wird der gesetzlichen Rücklage zugeführt, weitere 225 T€ der freien Rücklage und 307,7 T€ der Bauerneuerungsrücklage. Der Bilanzgewinn von 596.788,30 € 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 16. Juni 2016 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

Ergänzend zu den wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen der Genossenschaft, die sich positiv auf das Image der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG auswirken, hat der Nachbarschaftshilfeverein strukturelle Rahmenbedingungen entwickelt, die einen direkten Kontakt zu den Bewohnerinnen und Bewohnern herstellen und zu lebendigen Nachbarschaften aktivieren.

Die vier Nachbarschaftstreffs wurden auch 2016 wieder von vielen Besuchern als Orte für Begegnung, Information und Beratung genutzt. In den Stadtteilen Fasanenhof, Kirchditmold, Südstadt und Vorderer Westen wurden im Jahr 2016 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 Senioren und 1.500 Angebote an Erwachsene jeden Alters.

Von Gymnastik über Hausaufgabenhilfe, Musikgruppen und Kinderangeboten bis hin zu Mittagstisch, Singen und Gedächtnistraining bieten vielfältige Angebote für alle Generationen den Mieterinnen und Mietern im Stadtteil Anlässe zur Begegnung und sind damit oft der erste Schritt zu einer nachbarschaftlichen Vernetzung im Quartier. Die Räume der Nachbarschaftstreffs werden gern und zunehmend von Genossenschafts- und/oder Vereinsmitgliedern für Familienfeiern genutzt.

Das Angebot von Sozial-, Senioren- und Wohnberatung der vier hauptamtlich beschäftigten Sozialpädagoginnen wird häufig von Mieterinnen und Mietern in Anspruch genommen. Mit 723 Beratungen und ca. 1.700 Informationsgesprächen konnte vielen ratsuchenden Menschen weitergeholfen werden. Am häufigsten wurde zu den Themen Hilfsbedürftigkeit im Alter, Demenzerkrankung und Entlastung von pflegenden Angehörigen beraten; Konflikte mit Nachbarn oder in der Familie waren ebenfalls Themen von Einzel- und Gruppengesprächen. Zudem wurden in diesem Jahr über 4.700 telefonische Anfragen beantwortet.

Die Mobilen Sozialen Alltagshilfen von Hand in Hand e. V. sind flexible Hilfsangebote, die von zwei Beschäftigten im Freiwilligen Sozialen Jahr ausgeführt werden. Mit fast 1.300 Einsätzen – zum größten Teil Hilfen im Haushalt, Fahrdienste und Einkaufsfahrten – wurden die ehrenamtlich geleisteten nachbarschaftlichen Hilfen gut ergänzt.

Mittlerweile unterstützen insgesamt 961 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.

2016 waren bei Hand in Hand e. V. vier hauptamtliche Sozialpädagoginnen, zwei Mitarbeiterinnen im Freiwilligen Sozialen Jahr und vier geringfügig beschäftigte Mitarbeiterinnen für die Mobilen Sozialen Alltagshilfen sowie die Reinigung tätig.

Die Arbeit des Vereins wurde im Jahr 2016 mit einem Betrag von 223 T€ von der 1889 unterstützt. /

# Prognose-, Chancen- und Risikobericht

## Prognosebericht

Im Jahr 2017 wird ein Ergebnis von 1.268.000 € erwartet. Der Ergebnisanstieg resultiert im Wesentlichen aus den geplanten Verkäufen von zwei Mehrfamilienhäusern in Waldeck, die sich bei den sonstigen betrieblichen Erträgen auswirken.

Die Berechnungen für den Wirtschaftsplan 2017 erfolgen nach dem kaufmännischen Vorsichtsprinzip, d. h. Erträge werden tendenziell niedriger und Aufwendungen tendenziell höher in den Planrechnungen angesetzt. Im ersten Quartal 2017 wurden die erwarteten Umsätze erzielt. Die beiden Gebäude in der Otto-Baumbusch-Straße 11 und 15 in Bad Wildungen wurden planmäßig an die Erwerber übergeben, während die Diakonissenstraße 2 in Kassel in den Bestand der Genossenschaft überging. Die betrieblichen Aufwendungen haben insbesondere im technischen Bereich und bei den Betriebskosten eine stark saisonale Komponente, so dass hier der Aufwand zeitverzögert auftreten wird. /

## Chancenbericht

Der nach wie vor florierende Wohnungsmarkt bietet Anbietern von Wohnraum beste Bedingungen. Bei einem deutlichen Nachfrageüberhang ist das Vermietungsgeschäft leichtgängig. Die Schaffung von neuem Wohnraum hinkt der Nachfrageentwicklung immer noch deutlich hinterher. Dabei spielen die schleppenden Genehmigungsprozesse eine große Rolle. /

## 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 neuen gesetzlichen 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 31. März 2017

MITARBEITER
VERTRETER
AUF-
SICHTSRAT
MITGLIEDER
VORSTAND
MIETER

# Organe der Gesellschaft

## Vertreter der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG

| Vertreter 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 |

| Vertreter 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 |

| Vertreter Wahlbezirk 3 | |
|---|---|
| 1 | Jürgen Döring |
| 2 | Grit Behnke |
| 3 | Joachim Boés |
| 4 | Anne Heß |
| 5 | Horst Hess |
| 6 | Mario Grams |
| 7 | Peter Karasek |
| 8 | Satilmis Karaköse |
| 9 | Rainer Belz |

| Vertreter Wahlbezirk 4 | |
|---|---|
| 1 | Ulrich Nowak |
| 2 | Angelika Böttcher |
| 3 | Dr. Thomas Wiegand |
| 4 | Heinz Wenderoth |
| 5 | Antje Weißhaar |
| 6 | Kerstin Lachmann |
| 7 | Simone Ahlbrecht |
| 8 | Irmgard Donat |
| 9 | Ingo Schwan |

| Vertreter 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 |

| Vertreter 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 |

| Vertreter Wahlbezirk 7 | |
|---|---|
| 1 | Günter Höhn |
| 2 | Jörg Steinbach |
| 3 | Ingeborg Gonnermann |
| 4 | Margrit Weber |
| 5 | Daniela Mücke |

| Vertreter 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 |

| Vertreter 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 |

| Vertreter Wahlbezirk 10 | |
|---|---|
| 1 | Veronika Pudlo |

| Vertreter 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 | Volker Schultze |
| 38 | Klaus Dummer |
| 39 | Klaus-Jürgen Bischoff |
| 40 | Adiam Serzu |
| 41 | Leopold Boxan |
| 42 | Klaus Metz |
| 43 | Helmut Bernert |
| 44 | Harald Blumenstiel |
| 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 |

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

| Mitglieder des Vorstandes |
|---|
| Uwe Flotho |
| Britta Marquardt |

# Ausflüge & Veranstaltungen

**Das Thema Gemeinschaft erleben spielt in unserer Genossenschaft eine besondere Rolle. Auch 2016 haben die 1889 und Hand in Hand wieder gemeinsam verschiedene Ausflüge und Veranstaltungen für und mit unseren Mietern und Mitgliedern durchgeführt. Wir freuen uns über die zahlreiche Teilnahme von Jung und Alt.**

### Kulturkabinett mit Sabine Wackernagel, 15. April 2016

„Goethes dicke Hälfte", die Lebens- und Liebesgeschichte der Christiane Vulpius: In einem großen Monolog ließ die Kasseler Schauspielerin Goethes Ehefrau zu Wort kommen. Die leidenschaftliche Erzählung ihres Lebens ist eine Collage aus Briefen, Tagebuchaufzeichnungen und Gedichten. In unterschiedlichsten Schriftstücken der Zeitgenossen Christianes wird die Weimarer Gesellschaft zu Beginn des 19. Jahrhunderts lebendig. /

### Klangspaziergang, 29. April 2016

Brigitte und Prof. Walter Sons führten am 29. April 2016 viele Kinder mit ihren (Groß-)Eltern durch den von ihnen erbauten Klangpfad im Park Schönfeld und zeigten den Kindern und Erwachsenen, wie die Objekte zum Klingen gebracht werden können. So probierten die Kinder auf dieser spannenden Klangreise verschiedene Spielarten aus, lauschten aber auch immer wieder auf die Vögel, den Bach und die Geräusche der Natur und erfanden kleine Musikstücke. /

### Pflanzaktion Kinder-Hochbeet, 2. Mai 2016

Der Innenhof in der Elfbuchenstraße/Kattenstraße/Hansastraße wurde umfangreich neu gestaltet. Auf Wunsch der Mieter gibt es dort zwei Hochbeete. Ein Hochbeet ist für die Kinder und daher etwas niedriger gehalten. Dieses wurde gemeinsam mit den Kindern der 1889 und einem erfahrenen Gärtner mit Petersilie, Salbei, Rosmarin, Majoran, Thymian, Pimpinelle, Sauerampfer, Pfefferminze, Schnittlauch, Borretsch, Kapuzinerkresse, Pflücksalat und Erdbeeren bepflanzt. Die Pflege der Hochbeete übernehmen die Bewohner in einer Patenschaft. Wir freuen uns, dass der Innenhof neu gestaltet wurde und somit eine vielfältige Nutzung möglich ist. /

## Ausflug in das Gastliche Dorf, 19. Mai 2016

Im Mai 2016 führte uns die Halbtagesfahrt nach Delbrück ins „Gastliche Dorf", einem kleinen Freilichtmuseum mit Bauernhäusern aus dem 16. und 18. Jahrhundert, einem Backhaus und einer Hirtenkapelle. Alle genossen den hausgemachten Kuchen und so mancher füllte seine Taschen mit Leckereien aus dem kleinen Dorfladen. Bei einer Führung durch das eindrucksvolle Ensemble verzauberte uns Märchenerzählerin Ute Rabe im bunt blühenden Bauerngarten mit alten Erzählungen von märchenhaften Wesen. /

## Kinderkulturkabinett mit Theater Laku Paka, 20. Mai 2016

Das Theater Laku Paka (Günter Staniewski) spielte das bekannte Märchen „Die Bremer Stadtmusikanten" – hintergründig inszeniert in einer Mischung aus Figurentheater, Schauspiel, Musik und ein bisschen Flohcircus. Die Kinder wie Erwachsenen hatten Spaß, auch wenn es um das ernsthafte Thema ging, dass wenn man alt wird, man nicht mehr gebraucht wird. Erwin Schmidt, Frührentner gehört zum alten Eisen, aber sein Haltbarkeitsdatum ist noch nicht überschritten. Unterwegs sein, das ist die Lösung. Am besten gleich nach Bremen. Stadtmusikant werden, so wie Esel, Katze, Hund und Hahn. Auch sie waren ihr Leben lang immer gehorsam und fleißig. Jetzt sind sie alt. Oder krank. Oder genau im richtigen Alter. /

## Ausflug zu den Stadtreinigern Kassel, 19. Juni 2016

Beim Besuch der Stadtreiniger Kassel am 19. Juni 2016 fanden die fünf teilnehmenden Kinder heraus, was mit unserem Müll vom mitgebrachten Frühstück passiert, und lernten den Recyclinghof in der Königinhofstraße kennen. /

## Mieter und Mitgliederehrung, 6. Juli 2016

Mit einer kleinen Feierstunde haben wir uns bei unseren langjährigen Mietern und Mitgliedern für ihre jahrzehntelange Treue bedankt. Zu dieser kleinen Feierstunde wurden alle Mieter, die mittlerweile über 50 Jahre in ihrer jetzigen Genossenschaftswohnung wohnen, und/oder alle Mitglieder, die mittlerweile über 50 Jahre Mitglied in unserer Genossenschaft sind, mit einer Urkunde und einem kleinen Präsent geehrt. /

## 25 Jahre altengerechtes Wohnen in der Hansastraße, Juli 2016

Beim Fest zum 25-jährigen Bestehen der altengerechten Wohnanlage in der Hansastraße 7-13 wurde eine überdachte Sitzgruppe eingeweiht. Die Bewohnerinnen hatten ein Lied für das Jubiläum einstudiert und trugen es bei einem kleinen Fest im Innenhof mit leckeren selbst gemachten Salaten und gegrillten Würstchen vor. /

## Ausflug zum Edersee, 14. Juli 2016

Während der zweistündigen Schifffahrt auf dem Edersee genossen die Teilnehmerinnen und Teilnehmer bei bestem Wetter die reizvolle Mittelgebirgslandschaft um sie herum und lernten in Gesprächen viele andere Mieterinnen und Mieter der 1889 kennen. /

## Kassel Marathon, 17. September 2016

Trotz Regens zieht ein Teil der Walking-Gruppe von Hand in Hand e. V. beim Marathon mit viel Spaß und Aufsehen in das Stadion ein. Sie wurden von vielen Besuchern des Nachbarschaftstreffs West mit Luftballons und Pfeifkonzert auf dem Endspurt angefeuert. (Von links nach rechts: Anita Müller, Gisela Lowitzki, Gabi Hausmann, Helmi Zachan und Bruni Kimm.) /

## Busfahrt zum Europäischen Brotmuseum, 27. August 2016

Bei dem Busausflug am 27. August 2016 zum Europäischen Brotmuseum in Ebergötzen erfuhren die Mitreisenden nicht nur bei der Führung durch die kulturhistorische Sammlung „Vom Korn zum Brot", wie Brot in alten Zeiten gebacken wurde, sie entdeckten in der Gartenanlage auch fast vergessene Getreidesorten oder backten ihr eigenes Brot im Backofen. /

## Kulturkabinett mit Lotte La Boom, 23. September 2016

Mit dem neuen Quartett „Lotte La Boom“ hat sich Kerstin Röhn gleich mehrere Wünsche erfüllt: ihre absoluten Lieblingssongs mit drei ihrer Lieblingsmusiker zu spielen und die Genregrenzen mal zu vergessen, um zu spielen, was und wie es ihnen gefällt.
Herausgekommen ist ein musikalisches Crossover: Songs von Stevie Wonder, den Eurythmics und den Beatles finden sich genauso wie Piazolla-Tangos und Hits von Cole Porter. Musik zwischen Jazz und Pop, Soul und Rock, Musical und Tango, individuell und persönlich.
Mit dem Konzert bei der 1889 feierte Lotte La Boom ihre Premiere.
Lotte La Boom sind: Kerstin Röhn (Saxofon, Querflöte, Bassklarinette), Urban Beyer (Piano), Jürgen Müller (Bass, Gesang), Marcus Wickel (Drums, Percussion). /

## Grillfest Körnerstraße, 19. Oktober 2016

In der Körnerstraße 13 und 15 wurden die vorhandenen Loggien durch neue und größere Balkone ersetzt. Zum Abschluss der umfangreichen Baumaßnahmen hat die 1889 in Zusammenarbeit mit Hand in Hand ein Grillfest für die Mieter organisiert. Hiermit haben wir uns für das Verständnis und die Geduld während der Umbauzeit bedankt. /

## Kunsthandwerkermarkt, 19. November 2016

Am 19. November 2016 fand der erste und gleich sehr gut besuchte Kunsthandwerkermarkt statt. 1889-Mitglieder und die Mitglieder des Nachbarschaftshilfevereins Hand in Hand, die künstlerisch oder handwerklich tätig sind, boten ihre selbst hergestellten Waren und Kunstwerke zum Verkauf an. Von A wie Aquarellmalerei bis Z wie Zwerge aus Wolle reichte die bunte Angebotspalette. Für kleine Speisen und Getränke sorgte die Metzgerei Mischok. /

## Adventliche Betreuung für Genossenschaftskinder im Nachbarschaftstreff West, 10. Dezember 2016

Hand in Hand e. V. hat 2016 an den Adventssamstagen adventliche Kinderbetreuung zur Entlastung der Eltern angeboten. Hier sehen wir Anita Müller, eine der aktiven Mitglieder, die mit ihrem Engagement viele Angebote bei Hand in Hand e. V. ermöglicht, wie sie zusammen mit Selin und Sila leckere Weihnachtsplätzchen backt. /

# Solidarisch und gemeinsam – wie unsere Werte

**2016 hat die 1889 einen Prozess der Veränderung angestoßen, dessen Ergebnisse jetzt in ihrem neuen Erscheinungsbild, in der neuen Mieterzeitschrift der Genossenschaft und dem aktuellen Geschäftsbericht wiederzufinden sind. Wir haben die Kundenbetreuerin Nadine Spangenberg-Paul nach dem Warum und dem Wieso gefragt.**

**Frau Spangenberg-Paul, was war der Auslöser für den neuen Weg der 1889?**

Ganz konkret war unsere Webseite technisch veraltet und wir wollten für unsere Mieterzeitschrift gerne ein anderes Format. Aber es ging uns auch um die Inhalte und die Nähe zu unseren Mitgliedern und Mietern. Tatsächlich haben wir in den letzten Jahren in unserer Verwaltung intensiv am Service gearbeitet und viele Prozesse im Sinne der Zufriedenheit unserer Kunden verbessert. Wir hoffen nun, dass sich das auch in unserer Außendarstellung zeigt.

**Wie sind Sie diese Veränderungswünsche angegangen?**

Unsere neue Agentur, die Machbar GmbH aus Kassel, hatte als Erstes eine Reihe von Fragen an uns: Wer ist die 1889 überhaupt? Was wollen wir verkörpern? Wie stehen wir da? Wo wollen wir hin? Das ließ sich vor einem Jahr nicht in zwei Sätzen darstellen. Die notwendigen Antworten haben wir dann bei einem gemeinsamen, zweitägigen Workshop zur Identität unserer Genossenschaft herausgekitzelt.

**Wer war bei dem Workshop mit dabei?**

Wir von der 1889 waren zu zehnt: die Geschäftsleitung, die Abteilungsleiter, außerdem Vertreter aus jeder Abteilung und eine Vertreterin unseres Nachbarschaftsvereins Hand in Hand. Anschließend konnte jeder Mitarbeiter zu Wort kommen und seine Ideen zum Selbstverständnis unserer Genossenschaft auf Tafeln im Treppenhaus unseres Geschäftsgebäudes noch einmal äußern.

**Was hat die Identitätsfindung gebracht?**

Wir haben unsere Positionierung geklärt und damit auch definiert, mit wem kooperieren wir, mit wem arbeiten wir zusammen. Dann haben wir reflektiert, wie wollen wir nach außen treten, wen sprechen wir überhaupt an, wie kommunizieren wir mit Mietern, Mitgliedern, potenziellen Mietern, mit anderen Unternehmen, mit der Stadt. Aus unseren Kernwerten ist schließlich die Kreatividee der Agentur entstanden, die anknüpfend an die „Wohnstätten“ für uns die Wortspiele mit der Lieblings/Stätte, der Spiel/Stätte, der Kreativ/Stätte und so weiter entwickelt hat. Zusammen mit dem modernisierten Logo hat das genau die Lebendigkeit und das Kommunikative, das unsere Genossenschaft auszeichnet.

**Die erste Ausgabe der LIEBLINGS/STÄTTE ist Ende April erschienen. Was macht die neue Mieterzeitschrift anders?**

Neben dem versandgerechten Format ist sie freundlicher geworden und näher an unseren Mieterinnen und Mietern, weil sie jetzt selbst zum Thema werden, mit Bildern von ihnen und mit ihren eigenen Erzählungen. Alles kommt echt und ungekünstelt und trotzdem professionell daher – solidarisch und gemeinsam wie unsere Werte.

**Was sind die weiteren Pläne?**

Wir sind aktuell dabei, das neue Erscheinungsbild Stück für Stück im Alltag umzusetzen. Dabei konzentrieren wir uns in erster Linie auf unsere Mieter und Mitglieder als potenzielle Nachrichtenempfänger. Als nächstes werden wir mit der Agentur zusammen überlegen, wie wir in Zukunft die Presse informieren wollen, und vielleicht auch eine Anzeigen- oder Plakatkampagne auf die Beine stellen.

**Was haben Sie persönlich aus dem Workshop mitgenommen?**

Der Workshop war sehr aktiv, sehr engagiert, sehr lebendig – eine tolle Erfahrung, auch wenn abends der Kopf geraucht hat. Er hat für mich zu einer großen Klarheit geführt, wer und was die 1889 ist und was meine Aufgabe ist. Weil ich selbst daran mitgearbeitet habe und es jetzt jeden Tag umsetze.

**Frau Spangenberg-Paul, wir danken für das Gespräch.** /

# Ein voller Erfolg: Unser Wasserschadens-management in Eigenregie

**Seit Januar 2016 laufen alle Wasserschäden der 1889 über den Tisch von Horst Hoffmeister. Und nicht nur das: Der gelernte Handwerker für Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärbau ist persönlich vor Ort, nimmt den Schaden in Augenschein, installiert Trocknungsgeräte, bestellt Fachfirmen und prüft die Rechnungen. Horst Hoffmeister erzählt über die Hintergründe des Insourcings und den Gewinn für die Mieter der Genossenschaft.**

**Herr Hoffmeister, für Ihre Tätigkeit wurde 2016 eigens eine Stelle geschaffen. Was waren die Gründe?**

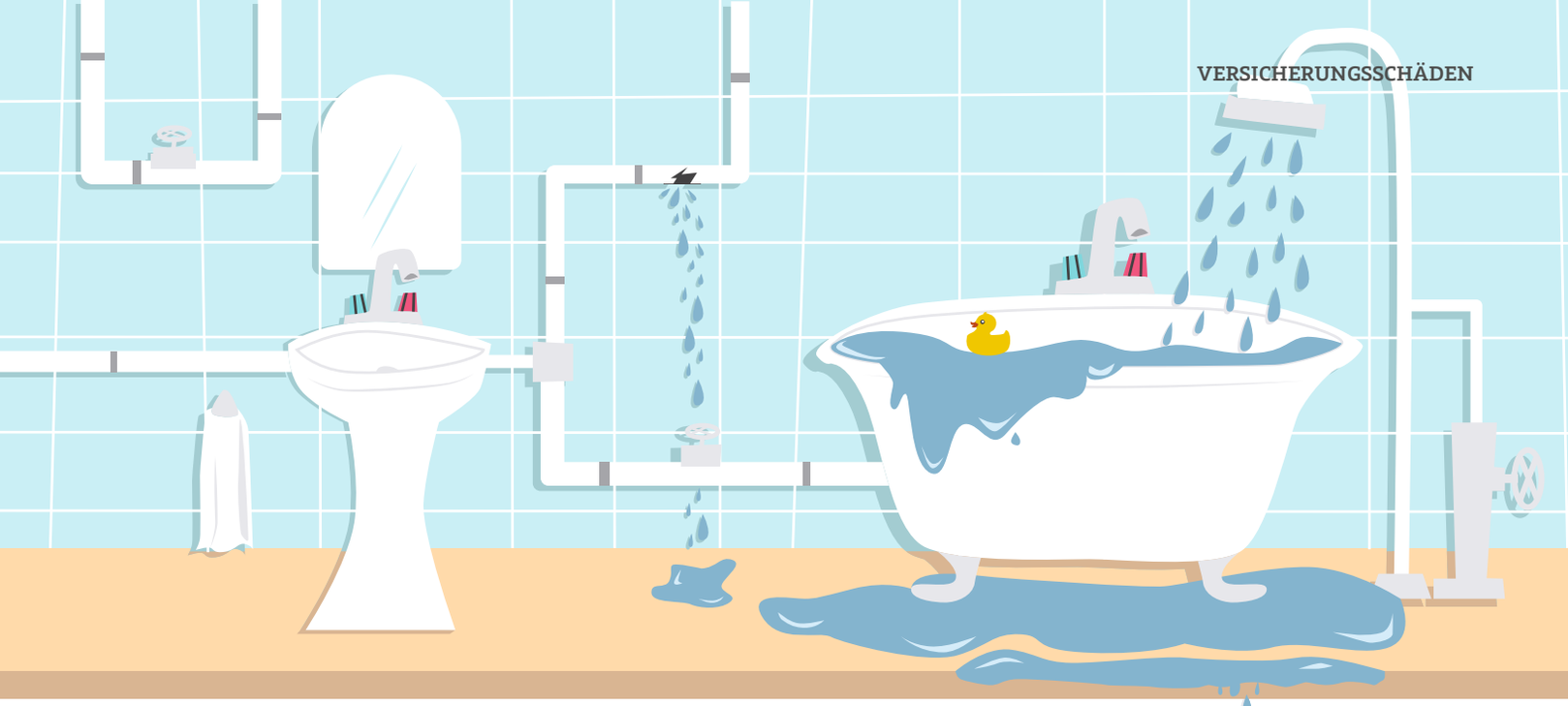
Ein Grund war, dass die Behebung der Wasserschäden zu lange gedauert hat. Vor 2016 wurden Fremdfirmen beauftragt, die wiederum haben die Handwerker aus den verschiedenen Gewerken beauftragt und koordiniert. Außerdem waren in den letzten Jahren die Schadenssummen und damit die Versicherungsbeiträge beträchtlich gestiegen, ohne dass wir eine Handhabe hatten. Denn die Fremdunternehmen haben die Angelegenheit meist direkt mit der Versicherung abgewickelt.

**Was ist jetzt anders?**

Alle Wasserschäden, auch die in Bad Wildungen, laufen über meinen Schreibtisch, es gibt keine Subunternehmen mehr. Wenn irgendwo ein Schaden auftritt, fahre ich hin, nehme die Schäden auf und schaue oft auch gleich nach der Ursache. Dann rufe ich die entsprechenden Fachfirmen zwecks Reparatur an. Danach kümmere ich mich um die Trocknung, denn wir haben jetzt auch eigene Trocknungsgeräte. Wenn das Bad trocken ist, beauftrage ich den Maler. Am Ende kontrolliere ich die Rechnungen.

**Was sind die häufigsten Schäden?**

In fast 90 Prozent unseres Wohnungsbestandes liegen Kupferrohre und die haben eben ein gewisses Alter. Manchmal entstehen Wasserschäden auch durch undichte Silikonfugen an Badewanne oder Dusche. Andere Beispiele sind defekte Waschmaschinen, übergelaufene Badewannen sowie abgeschraubte und falsch angebrachte Siphons an der Badewanne.



**Wie viele Wasserschäden pro Jahr gibt es?**

Die Zahl schwankt zwischen 120 und 150 Schäden jährlich. Letztes Jahr waren es 120 Schäden.

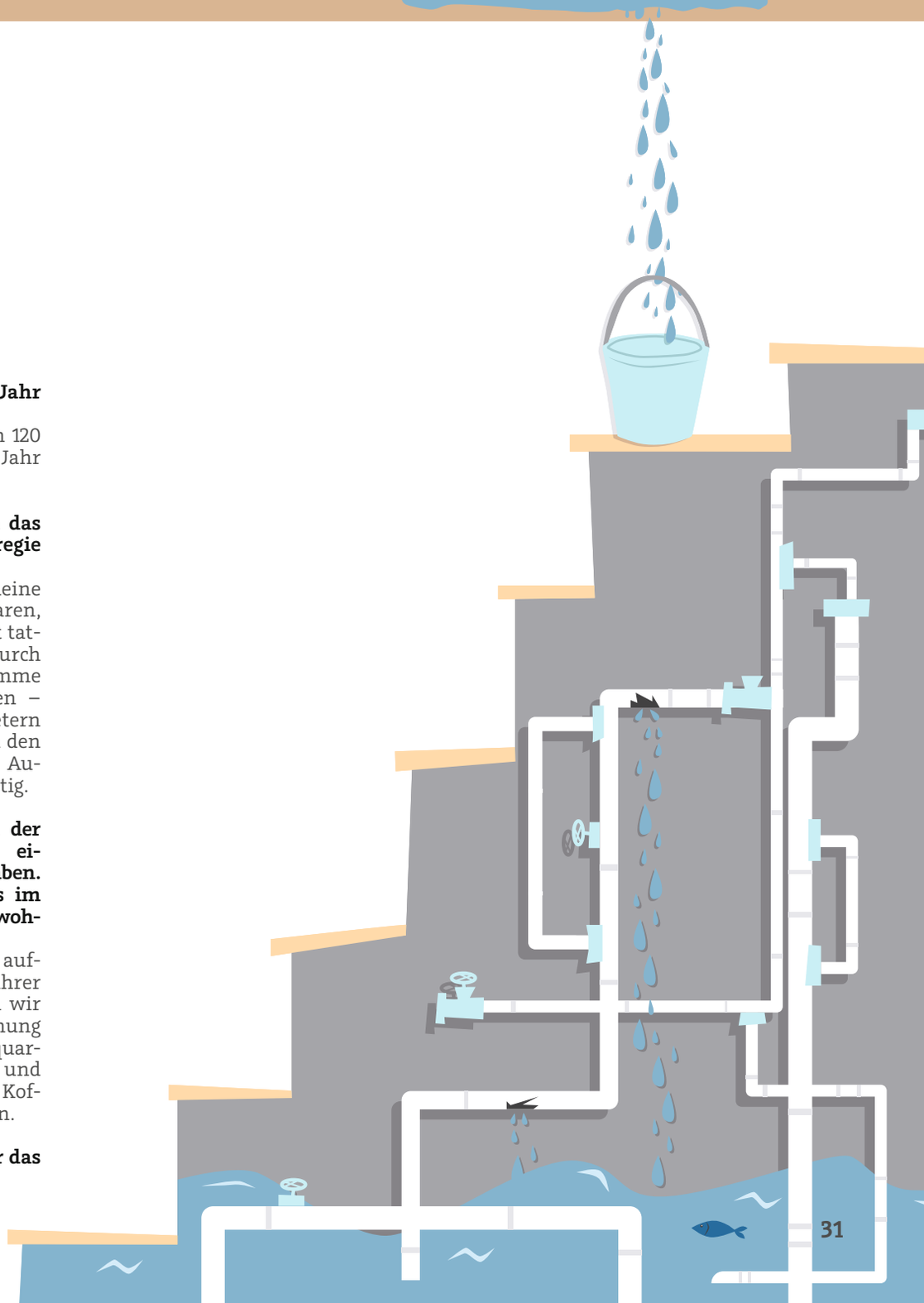
**Haben sich die Erwartungen an das Schadensmanagement in Eigenregie erfüllt?**

Als es am Anfang hieß, meine Stelle solle helfen, Geld zu sparen, habe ich geschmunzelt. Aber es ist tatsächlich so gekommen, dass wir durch das Insourcing die Schadenssumme für 2016 deutlich reduziert haben – was im Endeffekt unseren Mietern zugutekommt. Das senkt nämlich den Jahresbeitrag der Versicherung. Außerdem sind wir viel schneller fertig.

**Oft sind es ja die Nachbarn in der Wohnung darunter, die unter einem Wasserschaden zu leiden haben. Sie haben dafür gesorgt, dass es im schlimmsten Fall eine Ausweichwohnung gibt?**

Ja, wenn unsere Mieter aufgrund eines Wasserschadens aus ihrer Wohnung herausmüssen, können wir sie jetzt in unserer Ausweichwohnung in der Friedrich-Ebert-Straße einquartieren. Die ist voll eingerichtet und man braucht eigentlich nur einen Koffer mit den Klamotten mitnehmen.

**Herr Hoffmeister, wir danken für das Gespräch. /**



# Jahresabschluss

| Bilanz zum 31. Dezember 2016 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **AKTIVA** | | | | |
| Angaben in € | | | **Geschäftsjahr** | **Vorjahr** |
| **A.** | **Anlagevermögen** | | | |
| | | | | |
| | I. | Immaterielle Vermögensgegenstände | 134.532,86 | 191.675,54 |
| | II. | Sachanlagen | | |
| | | 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 99.811.139,92 | 97.909.235,76 |
| | | 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 659.551,70 | 760.482,94 |
| | | 3. Grundstücke ohne Bauten | 144.097,74 | 144.097,74 |
| | | 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 200.417,41 | 162.867,61 |
| | | 5. Bauvorbereitungskosten | 51.471,16 | 19.547,41 |
| | | 6. Geleistete Anzahlungen | 1.350.000,00 | 102.216.677,93 | 0,00 |
| | | | | |
| | | | | |
| | III. | Finanzanlagen | | |
| | | 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 700.000,00 | 700.000,00 |
| | | 2. Sonstige Ausleihungen | 336.733,58 | 366.600,40 |
| | | 3. Andere Finanzanlagen | 2.662,00 | 1.039.395,58 | 2.662,00 |
| | | | | |
| **B.** | **Umlaufvermögen** | | | |
| | | | | |
| | I. | Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | |
| | | 1. Unfertige Leistungen | 4.481.028,06 | 4.393.282,44 |
| | | 2. Andere Vorräte | 44.063,31 | 4.525.091,37 | 49.584,89 |
| | II. | Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | |
| | | 1. Forderungen aus Vermietung | 90.344,22 | 109.048,50 |
| | | 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 140.672,86 | 231.017,08 | 137.386,88 |
| | III. | Flüssige Mittel | | |
| | | Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 263.517,69 | 903.650,42 |
| | | | | |
| **C.** | **Rechnungsabgrenzungsposten** | | | |
| | | | | |
| | | Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 11.586,80 | 11.931,41 |
| | | | | |
| **Bilanzsumme** | | | **108.421.819,31** | **105.862.053,94** |

| Bilanz zum 31. Dezember 2016 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **PASSIVA** | | | | |
| Angaben in € | | | **Geschäftsjahr** | **Vorjahr** |
| **A.** | **Eigenkapital** | | | |
| | I. Geschäftsguthaben | | | |
| | 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 460.072,11 | | 366.350,17 |
| | 2. der verbleibenden Mitglieder | 15.050.301,84 | | 14.933.323,11 |
| | 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 38.606,05 € (Vorjahr: 47.806,72 €) | 9.920,00 | 15.520.293,95 | 57.660,00 |
| | II. Ergebnisrücklagen | | | |
| | 1. Gesetzliche Rücklage, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 130.000,00 € (Vorjahr: 120.000,00 €) | 7.670.000,00 | | 7.540.000,00 |
| | 2. Bauerneuerungsrücklage, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 307.663,77 € (Vorjahr: 237.522,57 €) | 12.426.487,57 | | 12.118.823,80 |
| | 3. Andere Ergebnisrücklagen, davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 225.000,00 € (Vorjahr: 200.000,00 €) | 18.700.000,00 | 38.796.487,57 | 18.475.000,00 |
| | III. Bilanzgewinn | | 596.788,30 | 592.434,13 |
| | Eigenkapital | | **54.913.569,82** | **54.083.591,21** |
| **B.** | **Rückstellungen** | | | |
| | 1. Rückstellungen für Pensionen | 29.886,00 | | 31.993,00 |
| | 2. Sonstige Rückstellungen | 582.510,00 | 612.396,00 | 563.500,00 |
| **C.** | **Verbindlichkeiten** | | | |
| | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 43.541.932,16 | | 42.112.749,84 |
| | 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 1.965.296,62 | | 2.153.966,32 |
| | 3. Erhaltene Anzahlungen | 4.620.732,96 | | 4.624.814,47 |
| | 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 74.809,39 | | 105.871,60 |
| | 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.856.080,16 | | 1.526.184,34 |
| | 6. Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern (Vorjahr: 0,00 €) | 736.431,00 | 52.795.282,29 | 632.450,81 |
| **D.** | **Rechnungsabgrenzungsposten** | | | |
| | Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 100.571,20 | 26.932,35 |
| **Bilanzsumme** | | | **108.421.819,31** | **105.862.053,94** |

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 bis 31.12.2016**

| Angaben in € | | | Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---|---|---|---|---|
| **1. Umsatzerlöse** | | | | |
| | a. | aus der Hausbewirtschaftung | 20.828.446,53 | 20.442.043,13 |
| | b. | aus Dauerwohnrecht | 16.127,88 | 15.969,66 |
| | c. | aus anderen Lieferungen und Leistungen | 60.500,20 | 53.092,18 |
| **2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf best. Grundst. mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen** | | | 87.745,62 | 259.431,25 |
| **3. Andere aktivierte Eigenleistungen** | | | 351.555,28 | 356.050,18 |
| **4. Sonstige betriebliche Erträge** | | | 201.132,53 | 143.281,15 |
| | | | 21.545.508,04 | 21.269.867,55 |
| **5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** | | | | |
| | a. | Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 10.080.069,87 | 10.087.711,28 |
| | | | 11.465.438,17 | 11.182.156,27 |
| **6. Personalaufwand** | | | | |
| | a. | Löhne und Gehälter | 2.772.124,79 | 2.621.030,19 |
| | b. | soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung 200.148,12 € (Vorjahr: 198.122,11 €) | 690.820,28 | 3.462.945,07 | 669.728,76 |
| **7. Abschreibungen** | | | | |
| | | auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 3.857.873,25 | 3.820.534,35 |
| | | | | |
| **8. Sonstige betriebliche Aufwendungen** | | | 1.064.167,79 | 1.029.189,83 |
| | | | 3.080.452,06 | 3.041.673,14 |
| **9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** | | | 12.780,34 | 16.087,86 |
| **10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge** | | | 30.946,33 | 31.019,97 |
| | | | 3.124.178,73 | 3.088.780,97 |
| **11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus Aufzinsung, 1.215,20 € (Vorjahr: 1.338,66 €)** | | | 1.306.697,06 | 1.376.329,14 |
| **12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag** | | | 11,48 | 11,07 |
| **13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag** | | | 1.817.470,19 | 1.712.440,76 |
| **14. Sonstige Steuern** | | | 558.018,12 | 562.484,06 |
| **15. Jahresüberschuss** | | | 1.259.452,07 | 1.149.956,70 |
| **16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen** | | | 662.663,77 | 557.522,57 |
| | | | | |
| **17. Bilanzgewinn** | | | **596.788,30** | **592.434,13** |

# Anhang für das Geschäftsjahr 2016

**Vereinigte Wohnstätten 1889 eG**

## A. Allgemeine Angaben

Die Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Friedrich-Ebert-Straße 181 in 34119 Kassel ist im Genossenschaftsregister Kassel unter der Nr. 305 eingetragen.

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 17. Juli 2015. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

In der Gliederung der Bilanz ergab sich folgende Veränderung:
Unter Sachanlagen wurde die Position „Geleistete Anzahlungen auf Sachanlagen“ hinzugefügt. Es handelt sich hierbei um die Anzahlung für ein Gebäude in der Diakonissenstraße 2 in Kassel. Der Eigentumsübergang zugunsten der Genossenschaft findet 2017 statt.

Aufgrund der erstmaligen Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRuG) werden Pachterträge, Gestattungsgebühren sowie die Erträge aus dem Verkauf von Belegungsrechten von 4.725,12 € unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Im Vorjahr erfolgte der Ausweis unter den sonstigen betrieblichen Erträgen. /

# B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

## Bilanzierungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestanden Bilanzierungswahlrechte:

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 80-100 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 Goethestraße 96 wird dieser Position ebenfalls zugeordnet. Als Gesamtnutzungsdauer werden 40 Jahre zugrunde 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 4,01 Prozent. Dies entspricht dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn 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.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 791,00 €.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. /

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. /

# C.
# Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

**Anlagespiegel**
**Stichtag 31.12.2016**

| | | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **Stand 1.1.2016** | **Zugänge** | **Abgänge** | **Stand 31.12.2016** |
| **I.** | **Immaterielle Vermögensgegenstände** | 756.281,63 | 27.754,92 | 0,00 | 784.036,55 |
| | | | | | |
| **II.** | **Sachanlagen** | | | | |
| | 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 189.748.010,50 | 5.509.856,54 | 43.102,64 | 195.214.764,40 |
| | 2. Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten | 3.087.685,33 | 0,00 | 0,00 | 3.087.685,33 |
| | 3. Grundstücke ohne Bauten | 144.097,74 | 0,00 | 0,00 | 144.097,74 |
| | 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.278.650,80 | 104.628,10 | 0,00 | 1.383.278,90 |
| | 5. Bauvorbereitungskosten | 19.547,41 | 31.923,75 | 0,00 | 51.471,16 |
| | 6. Geleistete Anzahlungen | 0,00 | 1.350.000,00 | 0,00 | 1.350.000,00 |
| | | 194.277.991,78 | 6.996.408,39 | 43.102,64 | 201.231.297,53 |
| | | | | | |
| **II.** | **Finanzanlagen** | | | | |
| | 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 700.000,00 | 0,00 | 0,00 | 700.000,00 |
| | 2. Sonstige Ausleihungen | 366.600,40 | 0,00 | 29.866,82 | 336.733,58 |
| | 3. Andere Finanzanlagen | 2.662,00 | 0,00 | 0,00 | 2.662,00 |
| | | 1.069.262,40 | 0,00 | 29.866,82 | 1.039.395,58 |
| | | | | | |
| | **Anlagevermögen insgesamt** | **196.103.535,81** | **7.024.163,31** | **72.969,46** | **203.054.729,66** |

| | Abschreibungen | | | | Buchwert | Buchwert |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **Stand 1.1.2016** | **Veränderungen i. Z. mit Abgängen** | **Abschreibungen des Geschäftsjahr** | **Stand 31.12.2016** | **31.12.2016** | **31.12.2015** |
| | 564.606,09 | 0,00 | 84.897,60 | 649.503,69 | 134.532,86 | 191.675,54 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 91.838.774,69 | 40.116,32 | 3.604.966,11 | 95.403.624,48 | 99.811.139,92 | 97.909.235,76 |
| | 2.327.202,39 | 0,00 | 100.931,24 | 2.428.133,63 | 659.551,70 | 760.482,94 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 144.097,74 | 144.097,74 |
| | 1.115.783,19 | 0,00 | 67.078,30 | 1.182.861,49 | 200.417,41 | 162.867,61 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 51.471,16 | 19.547,41 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.350.000,00 | 0,00 |
| | 95.281.760,27 | 40.116,32 | 3.772.975,65 | 99.014.619,60 | 102.216.677,93 | 98.996.231,46 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 700.000,00 | 700.000,00 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 336.733,58 | 366.600,40 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.662,00 | 2.662,00 |
| | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.039.395,58 | 1.069.262,40 |
| | | | | | | |
| | **95.846.366,36** | **40.116,32** | **3.857.873,25** | **99.664.123,29** | **103.390.606,37** | **100.257.169,40** |

## 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-Straße 181 und das Gebäude Goethestraße 96 sind unter Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden 3.604.966,11 € für Wohnbauten planmäßig abgeschrieben.

Unter der Position Bauvorbereitungskosten wurden die bisher angefallenen Kosten für die geplante Neubaumaßnahme Bruchstraße bilanziert.

Unter geleistete Anzahlungen wurde die Kaufsumme für die Diakonissenstraße 2 aktiviert.

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 4.481.028,06 € werden die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen von 4.620.732,96 € unter erhaltene Anzahlungen gegenüber.

Andere Vorräte ergeben sich am 31. Dezember 2016 aus den Beständen von Heizmaterial in Höhe von 44.063,31 €.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

| **Forderungen** Angaben in € | Insgesamt | | Restlaufzeit bis 1 Jahr | | Restlaufzeit mehr als 1 Jahr | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2015 | **2016** | 2015 | **2016** | 2015 | **2016** |
| Forderungen aus Vermietung | 109.048,50 | **90.344,22** | 100.683,47 | **73.602,44** | 8.365,03 | **16.741,78** |
| Sonstige Vermögens-gegenstände | 137.386,88 | **140.672,86** | 137.386,88 | **140.672,86** | 0,00 | **0,00** |
| **Gesamtbetrag** | 246.435,38 | **231.017,08** | 238.070,35 | **214.275,30** | 8.365,03 | **16.741,78** |

Unter Forderungen aus Vermietung sind rückständige Mieten, Gebühren und sonstige Forderungen aus Vermietung ausgewiesen.

Sonstige Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Versicherungsschäden und anderen Forderungen. In den Forderungen sind 18.266,47 € (i. V. 15.235,18 €) gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

Die flüssigen Mittel gliedern sich wie folgt:

| | |
|---|---|
| **Kassenbestand** | **1.949,95 €** |
| **Guthaben bei Kreditinstituten** | **261.567,74 €** |

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

## Passiva

Die Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 116.978,73 € ist auf die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile und den Beitritt neuer Mitglieder zurückzuführen.

In die gesetzliche Rücklage wurden 130.000,00 € aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2016 eingestellt.

Durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2016 erhöhte sich die Bauerneuerungsrücklage um 307.663,77 €.

Die anderen Ergebnisrücklagen umfassen die freie Rücklage in Höhe von 18.700.000,00 €

Aus dem Jahresüberschuss 2016 wurden in die freie Rücklage 225.000,00 € eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| **Rückstellungen für** | |
|---|---|
| Prozesskosten | **30.000,00 €** |
| Hausbewirtschaftung | **60.000,00 €** |
| Rückstellungen für unterlass. Instandhaltung | **265.660,00 €** |
| Prüfungs- und Jahresabschlusskosten | **69.500,00 €** |
| Sonstige Rückstellungen | **2.500,00 €** |
| Beiträge zur Verwaltungsberufsgenossenschaft | **20.000,00 €** |
| Urlaubsansprüche | **94.200,00 €** |
| Arbeitnehmerjubiläen | **16.900,00 €** |
| Bauleistungen | **23.750,00 €** |
| **Gesamtbetrag** | **582.510,00 €** |

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Art der Sicherung stellen sich wie folgt dar:

| **Verbindlichkeiten**<br>Angaben in € | Insgesamt | Restlaufzeiten<br>1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre | davon gesichert durch Grundpfandrechte |
|---|---|---|---|---|---|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | **43.541.932,16** | **1.953.442,46** | **8.212.680,62** | **33.375.809,08** | **40.344.333,15** |
| Vorjahr | 42.112.749,84 | 2.273.637,08 | 8.322.423,31 | 31.516.689,45 | 37.683.163,86 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | **1.965.296,62*** | **584.482,61** | **466.125,33** | **914.688,68** | **890.667,77** |
| Vorjahr | 2.153.966,32 | 583.250,43 | 571.337,68 | 999.378,21 | 890.684,95 |
| Erhaltene Anzahlungen | **4.620.732,96** | **4.620.732,96** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| Vorjahr | 4.624.814,47 | 4.624.814,47 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | **74.809,39** | **74.809,39** | **0,00** | **0,00** | **0,00** |
| Vorjahr | 105.871,60 | 105.871,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | **1.856.080,16** | **1.850.644,38** | **5.435,78** | **0,00** | **0,00** |
| Vorjahr | 1.526.184,34 | 1.521.422,50 | 4.761,84 | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | **736.431,00** | **655.689,04** | **80.741,96** | **0,00** | **0,00** |
| Vorjahr | 632.450,81 | 550.006,89 | 82.443,92 | 0,00 | 0,00 |
| **Gesamtbetrag** | **52.795.282,29** | **9.739.800,84** | **8.764.983,69** | **34.290.497,76** | **41.235.000,92** |
| Vorjahr | 51.156.037,38 | 9.659.002,97 | 8.980.966,75 | 32.516.067,66 | 38.573.848,81 |

* In der Summe ist ein Darlehen der Egenotec 1889 GmbH über 400.000,00 € (Vorjahr 400.000,00 €) enthalten.

Bei erhaltenen Anzahlungen handelt es sich um abzurechnende Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen.

Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen überzahlte Mieten (36.536,38 €) sowie die gezahlten Barabgeltungen für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen sowie Kautionen für Sonstiges (38.273,01 €).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich aus Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.856.080,16 € zusammen.

| **Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind ausgewiesen:** | |
|---|---|
| Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern | 149.300,21 € |
| Verbindlichkeiten gegenüber Dauerwohnberechtigten aus der Instandhaltung und der Jahresabrechnung | 507.518,44 € |
| Sonstige Ansprüche | 79.612,35 € |

Andere Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Vorauszahlungen für Grundstücksverzinsungen aus Dauerwohnrecht, Darlehenszinsen sowie einen Betrag für veräußerte Belegungsrechte. /

# 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 87.745,62 €.

Im Anlagevermögen aktivierte eigene Verwaltungsleistungen ergeben die anderen aktivierten Eigenleistungen.

Sonstige betriebliche Erträge ergeben sich im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Immobilie aus dem Anlagevermögen, die Auflösung von Rückstellungen, Versicherungsentschädigungen, der Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten und sonstigen Erträgen.

Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens betreffen Stundungszinsen aus Dauerwohnrechten.

Unter den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind insbesondere Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten verbucht. Zinsen für Forderungen aus Betreuung belaufen sich auf 30.702,52 €.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Kapitalkosten für alle aufgenommenen Fremdmittel. Außerdem beinhaltet diese Position 1.215,20 € Aufwendungen aus der Verzinsung von Rückstellungen.

Sonstige Steuern beinhalten die Grundsteuer, Umsatzsteuer und Kraftfahrzeugsteuer. /

**Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich im Wesentlichen zusammen:**

| | **2016** | 2015 |
|---|---|---|
| Betriebskosten | **4.128.219,50 €** | 3.995.052,72 € |
| Instandhaltungskosten | **5.943.467,77 €** | 6.084.275,96 € |
| Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Erbbauzinsen) | **8.382,60 €** | 8.382,60 € |

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 andere 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.

# E.
# Sonstige Angaben

Aus bereits 2016 beauftragten Modernisierungsmaßnahmen bestehen zum Jahresende Verpflichtungen in Höhe von ca. 275.000,00 €.

Beim Verkauf von Dauerwohnrechten werden den Erwerbern selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften als Sicherheit zur Finanzierung gegeben. Hieraus resultieren Eventualverbindlichkeiten in Höhe von 1.294.000,00 €. Bei einer Inanspruchnahme aus diesen Bürgschaften ist ein Heimfall des Dauerwohnrechts vorgesehen. Das Risiko aus einer Inanspruchnahme ist über die Wertsicherung weitgehend minimiert.

Kautionen wurden sachgerecht ab dem Jahr 2016 außerhalb des eigenen Vermögens mit 7.363,60 € angelegt.

Im Vorjahr wurden auf der Passivseite für Kautionen 8.888,00 € ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Belegungsrechten hat die Kasseler Sparkasse gegenüber dem Erwerber eine Bürgschaft von 80.000 € übernommen. /

## Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2016 waren durchschnittlich 65,00 Arbeitnehmer bei der Genossenschaft beschäftigt. Davon entfallen auf:

| | |
|---|---|
| Angestellte | 51,75 Personen |
| Gewerbliche Arbeitnehmer | 13,25 Personen |

## Mitglieder des Vorstandes

Uwe Flotho
Britta Marquardt

## Mitglieder des Aufsichtsrats

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

## Mitgliederbewegung

| Mitgliederbewegung | | | |
|---|---|---|---|
| Bestand am Anfang des Geschäftsjahres<br>Korrektur früherer Jahre | 8.467 Mitglieder<br>8 Mitglieder | mit<br>mit | 24.159 Anteilen<br>26 Anteilen |
| | 8.459 Mitglieder | mit | 24.133 Anteilen |
| Zugang | 549 Mitglieder | mit | 962 Anteilen |
| Abgang | 315 Mitglieder | mit | 764 Anteilen |
| Bestand am Ende des Geschäftsjahres der verbleibenden Mitglieder | **8.693 Mitglieder** | **mit** | **24.331 Anteilen** |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 116.978,73 € (im Vorjahr um 109.268,84 €) 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 31.12.16 beträgt 738.317,17 €. Das Jahresergebnis weist 2016 einen Jahresüberschuss in Höhe von 11.370,62 € aus. /

## Nachtragsbericht

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten.

Name und Anschrift des zuständigen 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 596.788,30 € für die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % zu verwenden. /

Kassel, den 31. März 2017

Vereinigte Wohnstätten 1889
eingetragene Genossenschaft

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 2016 fanden vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, vier Aufsichtsratssitzungen und sechs Sitzungen der Aufsichtsratsausschüsse statt.

Die am 16. Juni 2016 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. geprüften Jahresabschluss aus dem Jahr 2015 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 2015 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2015.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 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 enthält. 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 2016 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, den 18. Mai 2017

Der Vorsitzende

Harald Loth