Reich|tum

a) großer Besitz an Vermögen, wertvollen Dingen: unermesslicher Reichtum; Reichtum erwerben; zu Reichtum kommen.
Syn.: Besitz, Kapital, Luxus, Überfluss, Vermögen, Werte <*Plural*>; Geld und Gut (geh.), Hab und Gut (geh.), Haus und Hof.

b) <*Plural*> Dinge, die den Reichtum einer Person, einer Stadt o. Ä. ausmachen; finanzielle, materielle Güter; Vermögenswerte: Reichtümer sammeln, anhäufen; die Reichtümer einer Gemeinschaft.
Syn.: Schätze.

1|8|8|9|

Kennzahlen 2004 – 2007

in TEUR		2007	2006	2005	2004
Bilanzsumme		98.899	97.983	97.946	98.341
Anlagevermögen		92.850	93.402	94.198	94.593
Eigenkapital		44.103	43.135	42.098	41.132
Eigenkapitalquote	%	44,6	44,0	43,0	41,8
Verbindlichkeiten		54.326	54.365	55.482	56.860
Jahresüberschuss		1.365	1.394	1.326	1.327
Cash-Flow (vor Tilgung)		4.904	4.850	4.700	4.600
Umsatzerlöse					
› aus der Hausbewirtschaftung		16.863	16.688	16.379	16.293
› aus dem Verkauf von Gebäuden		406	0	0	243
Instandhaltungsaufwand		4.954	4.550	4.630	4.700
Modernisierungsaufwand		2.200	2.800	3.100	2.600
Abschreibungen		3.539	3.465	3.300	3.265
Wohnungsbestand	WE	4.463	4.461	4.464	4.471
Mitglieder	Anzahl	7.134	7.103	7.069	7.007
Mitarbeiter	Anzahl	58	58	58	58

Zahlen & Fakten

2007

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Aufsichtsrat

Rudolf Cerny Ministerialdirigent a.D., Vorsitzender

Harald Loth Richter, Edertal-Bringhausen, stellv. Vorsitzender

Ute Bischoff Sparkassenbetriebswirtin, Kassel

Jörg Doering Leitender Baudirektor a.D. bis 21.06.2007

Winfried Faulhammer Amtsrat a.D., Kassel

Gerhard Ickler † 28.02.2008 Leitender Baudirektor a.D., Kassel bis 28.02.2008

Petra Krug Dipl. Ökonomin, Kassel ab 21.06.2007

Ralf Kruse Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel

Fritz Most Diplom-Ingenieur (FH) i.R., Söhrewald 1

Jutta Reinbold-Schaefers Diplom-Ingenieurin, Kassel

Ernst August Schaub Industriekaufmann i.R., Grebenstein

Klaus Weidner Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel

Vorstand

Manfred Cepek Kaufmann, Immenhausen

Karl-Heinz Range Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel

Ehrenvorsitzender

Johannes Meise † 27.08.2007

Editorial
6

Bericht des Vorstandes
8

Gesellschaftsrechtlicher Teil
24

Jahresabschluss
35

Bericht des Aufsichtsrates
45

118. Geschäftsjahr

Editorial

Die Verwerfungen auf den internationalen Finanzmärkten haben im Jahr 2007 die Schlagzeilen der großen Tageszeitungen und Wirtschaftsmagazine bestimmt. Die Wirkungen dieser Finanzkrise, ausgelöst durch die leichtfertige Kreditvergabe in den USA, sind aufgrund der internationalen Verflechtungen der Kapitalmärkte auch in Deutschland spürbar geworden. Das gesamte Ausmaß ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar. Einmal mehr wird aber deutlich, dass die globalisierte Welt und die sie dominierende Wirtschaftsordnung, bei der Organisation von Finanzströmen zwei sehr unterschiedliche Richtungen entwickelt hat. Erfolgreiche Engagements mehren den Reichtum der Shareholder, die gescheiterten werden gesamtgesellschaftlich bilanziert. Es gibt eine Vielzahl ausgeprägter Schwächen dieser Wirtschaftsordnung, eine ihrer größten liegt sicher in der zunehmenden Spaltung der Gesellschaften und dies beileibe nicht nur im Sinne der Einkommenspolarisierung. Wer hätte geglaubt, dass gesellschaftspolitische Felder wie Bildung, Gesundheit oder Kinderarmut in unserem Land jemals wieder Themen von so erheblicher Brisanz sein würden?

Der heutige Rückzug des Staates aus gesellschaftlichen Bereichen unter den Schlagworten „Privatisierung“ und „Eigenverantwortung“ beschreibt einen komplexen Prozess der sozialen Differenzierung und erinnert in fataler Weise an geschichtliche Epochen, in denen er (der Staat) sich für eine allgemeine Wohlfahrt der Bürger noch gar nicht verantwortlich erklärt hatte. Nicht zufällig war diese Epoche (Ende des 19. Jahrhunderts) auch die Geburtsstunde einer Bewegung solidarischen Wirtschaftens und Handelns. In dieser Zeit entstanden eine Vielzahl von Bau- und Wohnungsgenossenschaften.
Unter dem Eindruck des allgemeinen gesellschaftlichen Kohäsionsverlustes erhalten die Genossenschaften heute die politische Bedeutung zurück, derer man sie unter dem Generalverdacht einer vermeintlich weitreichenden Verstaubtheit ihres Geschäftsmodells zu berauben versuchte und/oder sie dafür belächelte. Dabei ist durchaus richtig, dass viele Genossenschaften klein sind, vielleicht sogar zu klein um eine ausreichende und spürbare Wirkung zu entfalten, als Gegenkraft zum scheinbar allgemein gültigen Mainstream. Allen gemeinsam ist aber eine politische Haltung mit einer Wertorientierung an den Bedürfnissen der Menschen, weit jenseits der Rendite getriebenen Ausschließlichkeit des allgemeinen Wirtschaftshandelns.
„Nicht alle, aber immer mehr“ könnte man deshalb in Abwandlung eines bekannten Werbeslogans texten, haben die Zeichen der Zeit erkannt und besetzen bereitwillig wie vor über hundert Jahren die neuen (alten) Aufgaben, aus deren Gründen sie einst entstanden sind. Sie folgen damit der Einsicht eines bekannten deutschen Wirtschaftsprofessors der gefordert hat, „Wir brauchen mehr Wir EG´s als Ich AG´s.“ Diese Formulierung beschreibt treffend die Notwendigkeit, mit der kritiklosen Anerkennung der derzeit gültigen Wirtschaftsdoktrin und deren Verteilungsmechanismen zu brechen oder zumindest steuernd zu Gunsten eines höheren Gemeinwohls einzugreifen.
Dass es anders geht, wird durch eine Vielzahl von Projekten kooperativen Wirtschaftens eindrücklich belegt. Ein für Nordhessen angelegtes Forschungsprojekt, in das auch unsere Genossenschaft eingebunden ist, zeigt diese Projekte auf und untersucht die Erfolge solidarischen Wirtschaftens in unserer Region. Solidarisches Wirtschaften steht für ein mehr an sozialer Gerechtigkeit, eine gerechte Verteilung des gemeinsam erwirtschafteten Vermögens und damit für eine menschenwürdige Teilhabe Aller an den kulturellen und sozialen Errungenschaften der letzten 100 Jahre. Dies alles aufzugeben oder wie beschrieben stark einzuschränken, kann nicht das Ziel einer auf den inneren Zusammenhalt einer Gesellschaft abzielenden Politik sein.

Karl-Heinz Range Manfred Cepek

Bericht des Vorstandes

9 **Lagebericht**
9 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
11 Wohnungs- und Bauwirtschaft
14 Kapitalmarkt

15 **Unternehmenssituation**
14 Bewirtschaftung des Genossenschaftsbesitzes
15 Vermietung
16 Umsatzerlöse
17 Instandhaltung

17 **Neubau und Modernisierung**
17 Neubau
17 Modernisierung

18 **Wirtschaftliche Lage**
18 Kapitalstruktur
19 Rentabilität
19 Cashflow · Finanzlage

20 **Ausblick und Risiken**

Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland

Mit einer leichten Abschwächung gegenüber 2006 hat die Weltkonjunktur auch in 2007 bei einer Wachstumsrate von 3,7 Prozent kräftig expandiert. Dieser Rückgang der Dynamik im weltwirtschaftlichen Umfeld hat auch im Euro-Raum zu einer konjunkturellen Abkühlung geführt. Mit einer Wachstumsrate von 2,6 Prozent stieg das Bruttoinlandsprodukt nicht mehr ganz so stark wie noch im Vorjahr (2006 = 2,9 Prozent).

Deutschland konnte wie schon im Vorjahr (2006 = 2,9 Prozent) mit einer Steigerung von 2,5 Prozent von den insgesamt guten weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen profitieren. Die konjunkturelle Entwicklung hätte nach Einschätzung der Fachleute ohne die in 2007 um 3 Prozent erhöhte Mehrwertsteuer noch deutlich besser ausfallen können. Die Mehrwertsteuererhöhung hat den privaten Konsum erheblich gebremst, der sich mit einem negativen Wachstumsbeitrag als Schwachstelle des Aufschwungs in Deutschland erweist. Das insgesamt günstige Konjunkturklima sorgte auch in Hessen für überwiegend positive wirtschaftliche Entwicklungslinien. Dabei konnte neben der traditionell starken südhessischen Region auch Nordhessen von diesem Aufwärtstrend profitieren.

Im Laufe der zweiten Hälfte des Jahres 2007 haben sich die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen allerdings deutlich eingetrübt. Die Finanz- und Immobilienkrise in den USA hat zu einer deutlichen Abwertung des Dollar geführt. Weitere Unsicherheiten für die Konjunktur bestehen neben der sich weltweit ausdehnenden Finanzkrise auch in dem extrem gestiegen Rohölpreisen von derzeit über 100 Dollar je Barrel.

Prognosen der führenden Wirtschaftsinstitute sehen für die deutsche Wirtschaft 2008 Steigerungsraten des Bruttoinlandsproduktes zwischen 1,5 – 2,1 Prozent voraus. Die Abschwächung wird maßgeblich als eine Folge des hohen Eurokurses und den sich damit verschlechternden Exportbedingungen für die deutsche Wirtschaft gesehen.

Der Arbeitsmarkt hat in 2007 von der guten Konjunktur profitiert. Die Erwerbstätigkeit hat sich im Jahresdurchschnitt um 1,7 Prozent deutlich stärker erhöht als im Vorjahr. Es kam zu einer nicht unerheblichen Ausweitung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung, die sich in den Jahren zuvor drastisch um insgesamt 1,65 Mio. Stellen verringert hatte. Mit der Belebung der Konjunktur ging auch die Arbeitslosigkeit in Deutschland erfreulich zurück. Im Jahresdurchschnitt waren rund 3,78 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Rückgang von 16 Prozent oder 711.000 Personen. Die Arbeitslosenquote sank damit auf einen Wert von 9 Prozent und lag damit unter dem letzten Tiefstand von 2001 (9,4 Prozent).

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland				
BIP in Mrd. EUR (in jeweiligen Preisen)				
	2004	2005	2006	**2007**
Nominales Bruttoinlandsprodukt	2.211,20	2.244,60	2.322,20	**2.423,00**
Privater Konsum*	1.247,23	1.269,88	1.290,15	**1.321,56**
Bauinvestitionen	207,96	203,40	217,18	**235,27**
Wohnungsbauinvestitionen	120,97	117,38	125,21	**133,62**
Veränderung BIP geg. dem Vorjahr				
Reales Bruttoinlandsprodukt	+1,1 %	+0,8 %	+2,9 %	**+2,5 %**
Privater Konsum*	+0,2 %	+0,0 %	+1,1 %	**-0,4 %**
Öffentlicher Konsum	-1,5 %	+0,5 %	+0,9 %	**+2,0 %**
Bauinvestitionen	-3,8 %	-3,1 %	+4,3 %	**+2,0 %**
Wohnungsbauinvestitionen	-3,0 %	-3,8 %	+4,3 %	**+0,3 %**
Exporte	+10,0 %	+7,1 %	+12,5 %	**+8,3 %**
Arbeitsmarkt				
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	38.875	38.823	39.081	**39.740**
Veränderung gegenüber Vorjahr	+0,4 %	-0,1 %	+0,6 %	**+1,7 %**
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	4.381	4.861	4.487	**3.776**
Arbeitslosenquote**	+10,5 %	+11,7 %	+10,8 %	**+9,0 %**

Quelle: Statistisches Bundesamt. Fachserie 18. Reihe 1.1: 2007 erste vorläufige Ergebnisse * nur private Haushalte ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck ** nationales Berechnungskonzept (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Für 2008 wird mit einem weiteren Rückgang der Arbeitslosigkeit auf durchschnittlich 3,5 Mio. Personen gerechnet und dies obwohl sich die Konjunkturaussichten eher verschlechtern. Trotz dieser erfreulichen Entwicklung und Aussichten am Arbeitsmarkt, waren in Deutschland im Dezember 2007 immer noch 3,4 Mio. Arbeitslose registriert. Insgesamt erhalten 5,9 Mio. Erwerbsfähige Arbeitslosengeldleistungen nach SGB III und SGB II. Unterstützt werden mussten auch 2,7 Mio. Erwerbstätige mit Arbeitslosengeld II ohne, dass diese arbeitslos waren. Unter der Berücksichtigung dieser Einkommenslage und den seit Jahren rückläufigen Realeinkommen der abhängig Beschäftigten dürften also auch weiterhin keine dynamischen Effekte auf die Konsumneigung der Haushalte ausgehen.

Die gute konjunkturelle Lage wirkt sich, wie bereits angedeutet, auch positiv auf den Kasseler Arbeitsmarkt aus. Die Arbeitslosigkeit ist im Februar 2008 erneut gesunken. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung ist gewachsen und die Zahl der offenen Stellen ist nach wie vor hoch. Daraus ergibt sich der niedrigste Stand an Arbeitslosen im Februar seit zehn Jahren. Insgesamt ging die Arbeitslosigkeit im Bezirk der Agentur für Arbeit Kassel im Vorjahresvergleich um 4.914 Arbeitslose auf 27.168 zurück. Die Arbeitslosenquote sank auf 8,8 Prozent. Im Februar letzten Jahres hatte sie noch 10,4 Prozent betragen.

Im Vorjahresvergleich ging die Arbeitslosigkeit im gesamten Agenturbezirk Kassel zurück. Im Landkreis Kassel sank die Zahl der Arbeitslosen um 18 Prozent auf aktuell 7.825. Die Arbeitslosenquote ging von 7,9 Prozent im Jahr 2007 auf 6,4 Prozent zurück. Im Stadtgebiet Kassel nahm die Arbeitslosigkeit um 13,1 Prozent (Vorjahr) auf 12.327 Personen ab, was einer Arbeitslosenquote von 13,1 Prozent entspricht.

Wohnungsbauinvestitionen 2007 stabil

Die Wohnungsbauinvestitionen sind im Jahr 2007 geringfügig gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Mit rund 134 Mrd. EUR für Neubau, Instandhaltung und Modernisierung sind sie nach mehreren Jahren des Rückgangs schon das zweite Jahr in Folge gewachsen. Der Bereich des Wohnungsbaus nimmt dabei mit 57 Prozent den wesentlichen Anteil an der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit ein.

Die neuerliche Steigerung der Investitionen wurde maßgeblich durch die zunehmende Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit ausgelöst, deren Anteil nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung bereits 60 Prozent aller Wohnungsbauinvestitionen erreichen. Bei den drastisch gestiegenen Energiekosten werden Maßnahmen zur energetischen Optimierung des Gebäudebestands immer bedeutsamer.

Für 2008 wird eine weitere moderate Steigerung der Wohnungsbauinvestitionen erwartet. Der ab Mitte des Jahres erforderliche Energiepass für Bestandsgebäude wird entsprechende Investitionen auslösen. Weiterhin stark dämpfend in diesem Sektor wirkt sich die extrem geringe Neubautätigkeit aus. In 2007 ist die Zahl der Baugenehmigungen erneut stark eingebrochen.

Baugenehmigungen erreichen historischen Tiefstand

Nach dem Wegfall der Eigenheimzulage und der Erhöhung der Mehrwertsteuer zum Jahresanfang 2007 ist die Bautätigkeit im vergangenen Jahr auf einen historischen Tiefstand gesunken. Die Zahl der Baugenehmigungen sank insgesamt gegenüber dem Vorjahr um knapp 28 Prozent. Damit dürften in 2007 nicht mehr als 179.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein.

Baugenehmigungen			
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
			Veränderungen
	Jan.–Dez. 2006	**Jan.–Dez. *2007**	gegenüber Vorjahr
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	247.793	**179.000**	- 27,8 %
Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	145.904	**92.500**	- 36,6 %
davon Einfamilienhäuser	120.596	**77.000**	- 36,2 %
davon Zweifamilienhäuser	25.308	**15.500**	- 38,8 %
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	69.780	**60.500**	- 13,3 %
davon Eigentumswohnungen	39.077	**33.000**	- 15,6 %
davon Mietwohnungen	30.703	**27.500**	- 10,4 %

Quelle: Statistisches Bundesamt. Bautätigkeitsstatistik.
* 2007 eigene Schätzung auf Grundlage der Satistik bis 11/2007

Mit einem Rückgang von nur 10,4 Prozent war der Mietwohnungsneubau die noch stabilste Größe unter allen Wohnungsbausparten. Der Neubau von ca. 60.500 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in 2007 reicht allerdings nach den langfristigen Bedarfsprognosen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung nicht aus, um den erwarteten Bedarf zu decken. Diese Prognose rechnet mit einem jährlichen Neubaubedarf von etwa 120.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau.

Entwicklung der Mieten und Mietnebenkosten in Deutschland

Die Entwicklung der Mieten (einschl. Nebenkosten) blieb in 2007 mit einer Steigerungsrate von 1,3 Prozent weiterhin moderat. Sie lag damit deutlich unterhalb der Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten, die für 2007 mit 2,8 Prozent angegeben wird. Bundesweit sind auch die Mietnebenkosten angestiegen, insbesondere für die Positionen Frisch- und Abwasser. Während in 2007 die kommunalen Gebühren der Stadt Kassel auf hohem Niveau stabil geblieben sind, ist für Mitte 2008 ebenfalls eine nicht unerhebliche Erhöhung der Abwassergebühren vom Stadtparlament beschlossen worden.

Die tatsächliche Belastung der Mieterhaushalte muss allerdings unter Einrechnung der Energiekosten für Wärme, Warmwasser und Strom bewertet werden. Unter diesem Aspekt ist das Wohnen in Deutschland durch die drastischen Energiepreissteigerungen, maßgeblich durch den Anstieg des Ölpreises, erheblich teurer geworden.

Entwicklung der Mieten und Wohnnebenkosten in Deutschland

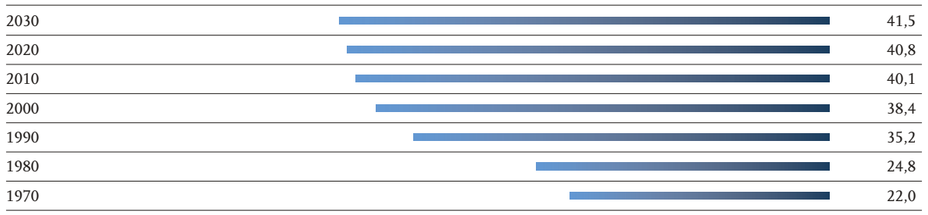
	Februar 2007	**Februar 2008**	Veränderungen gegenüber Vorjahr
Wohnungsmiete insgesamt*	101,7	**103,0**	+1,3 %
Wohnungsmiete**	101,6	**103,0**	+1,4 %
Altbauwohnungen	102,0	**103,5**	+1,5 %
Neubauwohnungen	101,6	**102,9**	+1,3 %
Mietnebenkosten			
Wasserversorgung	102,1	**103,2**	+1,1 %
Müllabfuhr	103,6	**103,1**	-0,5 %
Abwasser	101,4	**103,2**	+1,8 %
Andere Nebenkosten	102,3	**104,5**	+2,2 %
Energiekosten			
Strom	109,4	**117,5**	+7,4 %
Gas	125,2	**123,6**	-1,6 %
Flüssige Brennstoffe	95,8	**127,9**	+33,5 %
Feste Brennstoffe	103,7	**107,4**	+3,6 %
Zentralheizung/Fernwärme	118,8	**120,3**	+1,3 %

Quelle: Statistisches Bundesamt.
* einschl. Nebenkosten ** incl. Miete von Eigentumswohnungen

Wohnungsmarktsituation

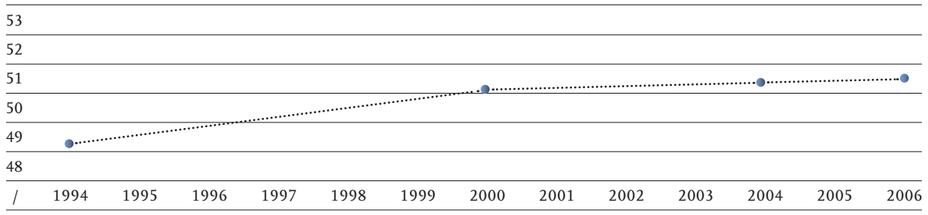
Grundsätzlich ist der Wohnungsmarkt in Nordhessen von zwei gegenläufigen Megatrends gekennzeichnet. Nach Prognosen des Hessischen Statistischen Landesamtes wird die Bevölkerung im Regierungsbezirk Kassel bis 2025 um ca. 110.000 Personen schrumpfen. Bildlich ausgedrückt bedeutet dies, dass rein rechnerisch ein Landkreis wie der Werra-Meißner Kreis vollständig entvölkert wäre. Der Kreis Kassel verliert in diesem Zeitraum ca. 9 Prozent seiner Bevölkerung und die Stadt Kassel immerhin knapp 5 Prozent. Für den Kreis Waldeck-Frankenberg wird ebenfalls ein Rückgang der Wohnbevölkerung um etwas über 9 Prozent vorausgesagt. Als gegenläufige Trends erweisen sich wohnungsmarktrelevante Faktoren wie die prognostizierte weitere Zunahme der Haushalte bis ins Jahr 2030 und der zu beobachtende weitere Anstieg des Wohnflächenbedarfs bei gleichzeitig historisch niedriger Wohnungsbautätigkeit. Die gute konjunkturelle Entwicklung, die auch Nordhessen und die Stadt Kassel erreicht hat, kann dem Wohnungsmarkt ebenfalls neue Impulse geben. Die drei Teilmärkte in denen die Genossenschaft Wohnungsbestände besitzt, sind weiterhin als ausgeglichen oder entspannt zu bezeichnen.

Zahl der Haushalte in Mio.



Quelle: Statistisches Bundesamt.

Wohnflächenbedarf pro Person in m²



Quelle: Statistisches Bundesamt.

Kassel

In Kassel ist für den Berichtszeitraum keine nennenswerte Veränderung der Wohnungsmarktsituation eingetreten. Im Stadtgebiet bestehen Leerstände in nicht exakt quantifizierter Größenordnung. Am Wohnungsmarkt findet ein ausgeprägter Verdrängungswettbewerb statt, der durch eine hohe Fluktuationsrate gekennzeichnet ist. Die Entscheidung, eine Wohnung anzumieten, ist nahezu ausnahmslos von der Qualität des Produkts abhängig und wird sehr häufig über Lagekriterien entschieden. Im Jahr 2007 waren noch keine Anzeichen erkennbar, die auf eine nachhaltige Belebung der Situation hinweisen. Die 1889 hält knapp 4 Prozent des Kasseler Wohnungsbestands. Alle Erkenntnisse weisen darauf hin, dass die Genossenschaft in Kassel auch weiterhin ihre starke Rolle im Kreise des Wettbewerbsumfelds behaupten wird. Die Nachfrage nach Wohnraum bei der Genossenschaft in Kassel ist weiterhin sehr erfreulich. Sie richtet sich in ihrer Mehrzahl auf 3 – 4 Zimmer Wohnungen in bestimmten Stadtquartieren. (siehe Vermietung, S. 15).

Bad Wildungen
In Bad Wildungen entwickelt sich die Wohnungsmarktsituation spürbar schwächer als in Kassel. Die Nachfrage nach Wohnraum hat weiter abgenommen. Die Anzahl der nicht vermieteten Wohnungen bei der Genossenschaft ist in 2007 spürbar gestiegen.

Stadt Waldeck
In der Stadt Waldeck existiert kein funktionierender Wohnungsmarkt. Nachfrage nach Wohnraum ist kaum bis gar nicht vorhanden. Wohnungen die durch Auszug frei werden, können im Regelfall nicht wieder vermietet werden. Die Genossenschaft hat bereits Teile des Bestands veräußert und wird diesen Weg kontinuierlich fortsetzen.

Kapitalmarkt
Der Kapitalmarkt war im Jahr 2007 maßgeblich durch die dramatischen Ereignisse der Finanzmarktkrise geprägt. Eingeleitet durch die Pleiten der größten US-Hypothekenfinanzierer vermehrten sich rasch die Prognosen einer in naher Zukunft deutlichen Reduzierung der Finanzierungsbereitschaft von Banken. Durch das versiegende Angebot überschüssiger Liquidität und einer sich mehrenden Unsicherheit bezüglich vorhandener Risiko- und Abschreibungspotenziale von Banken und Fonds, stiegen die kurzfristigen Geldmarktzinssätze deutlich über die der längerfristigen. Es ist zu erwarten, dass sich zukünftig die ohnehin schon deutlich gestiegenen Hürden für die Einschätzung der Kreditwürdigkeit von Schuldnern entsprechend ausdifferenziert werden. Durch die weiterhin inversen Zinsstrukturen wird zur Zeit die genossenschaftseigene Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen erschwert. Die EZB hat im Jahr 2007 die Zinsen für Hauptrefinanzierungsgeschäfte in mehreren Schritten von 3,25 Prozent auf 4,00 Prozent angehoben. Bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung beträgt der Zinssatz zur Zeit ca. 4,95 Prozent bei einer Auszahlung von 100 Prozent. Für die Genossenschaft ergaben sich im Berichtszeitraum keine Schwierigkeiten, Dauerfinanzierungsmittel zu angemessenen Konditionen zu erhalten.

Bewirtschaftung des Genossenschaftsbesitzes
Am 31.12.2007 umfasste der Gebäudebesitz der Genossenschaft 669 Häuser mit insgesamt 4.463 Wohnungen. Davon befinden sich 3.952 WE in Kassel, 463 WE in Bad Wildungen und 48 WE in Waldeck. Von den Wohnungen gelten 3.710 als frei finanziert, die übrigen unterliegen Belegungsbindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Neben den Wohnungen gehören zum Genossenschaftsbesitz

668 Häuser mit						
4.463 Wohnungen	**18** Läden	**375** Garagen	**13** Carports	**10** Motorradboxen	**12** sonst. Mieteinheiten	**40** Dauerwohnrechtswhg.

Die Wohn- und Nutzflächen für Wohnungen, Läden und sonstige Mieteinheiten betragen insgesamt 318.652,71 m², für Dauerwohnrechtswohnungen 3.784,295 m² und für Garagen 5.599,00 m².

Unternehmenssituation

Vermietung
Im Jahr 2007 erfolgten 434 Wohnungswechsel. Die Fluktuationsrate (Verhältnis der Wohnungswechsel zum Gesamtwohnungsbestand) verminderte sich damit auf knapp unter 10 Prozent (9,7). Die Anzahl der Wohnungswechsel hat sich seit Jahren auf dem Wert von ca. 10 Prozent verstetigt. Dabei sind die Wohnquartiere unterschiedlich von Kündigungen betroffen. Ein gutes Viertel (ca. 26 Prozent) der Wohnungswechsel (113 absolut) wurden von Mietern vollzogen, die innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen sind. Eine Fluktuation im engeren Sinne ist in diesen Fällen nicht gegeben, da die Mieter und Mitglieder die Genossenschaft nicht verlassen haben, sondern lediglich aus unterschiedlichen Gründen ihre geänderten Wohnwünsche realisiert haben. 99 öffentlich geförderte Wohnungen sind an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet worden. Dies entspricht rund 23 Prozent der Wohnungswechsel.

Gründe für den Wohnungswechsel	
Vergrößerung	18,3 %
Berufliche Gründe / Stadtwechsel	17,6 %
Gesundheit / Alter	15,0 %
Familie / Partner	10,5 %
Eigentum	8,3 %
Verbesserung	7,4 %
Persönliche Gründe	7,1 %
Tod	5,1 %
Verkleinerung	4,0 %
Modernisierungsbedingt	2,9 %
Kündigung durch 1889	2,9 %
Finanzielle Gründe	0,9 %

In den Gründen für die ausgesprochenen Kündigungen dokumentieren sich erneut gesellschaftliche Trends, die auch in den vergangenen Jahren maßgeblich den Ausschlag für die vollzogenen Wohnungswechsel waren. Die demografische Komponente, belegt durch Tod, Alter und gesundheitliche Gründe, hat im Vergleich zum Vorjahr geringfügig abgenommen. Sie ist aber mit ca. 20 Prozent immer noch ein wesentlicher Anteil an den Kündigungsgründen. In der auch statistisch seit Jahren belegten weiteren Zunahme der Wohnfläche pro Kopf, spiegelt sich der hohe Anteil an Kündigungen mit dem Ziel die Wohnfläche zu vergrößern. Mit knapp über 18 Prozent findet sich hier der höchste Anteil der Kündigungsgründe im Jahr 2007. Der Wunsch nach mehr Wohnfläche ist nicht ausschließlich auf die Gründung von Familien zurückzuführen. Hierin spiegeln sich auch die Auswirkungen eines ausgeprägten Angebotsmarktes, der eine schnelle Anpassung an geänderte Wünsche bezüglich der Wohnungsgröße ermöglicht. Als Beleg für ein anhaltend unzureichendes Angebot an Erwerbsmöglichkeiten gelten die Kündigungen, die mit Umzug in eine andere Stadt, meist beruflich bedingt, begründet werden. Wenngleich sich die konjunkturellen Rahmenbedingungen auch in Nordhessen deutlich verbessert haben, hat dies in 2007 noch nicht dazu geführt, gerade den jüngeren, gut ausgebildeten Menschen, ausreichende Arbeitsplatz- und Karrierechancen zu eröffnen. Ein nicht unerheblicher Anteil von knapp über 8 Prozent der Mieter hat die Genossenschaft verlassen, um Eigentum zu bilden.

Wohnungsbewerber

Die Attraktivität der Genossenschaft als Vermieterin drückt sich in der anhaltend guten Nachfrage nach Wohnraum durch eine hohe Zahl von Wohnungsbewerbern aus. Die aktualisierte Bewerberdatei beinhaltet ca. 1.200 Mitglieder und Interessenten, die eine (andere) Wohnung bei der Genossenschaft suchen. Von diesem Personenkreis sind ca. 450 noch nicht Mitglied in der Genossenschaft. Es wird erwartet, dass als Folge der Wohnungsmarktbedingungen eine Bindung an die Genossenschaft durch Begründung einer Mitgliedschaft, ohne unmittelbar eine Wohnung anmieten zu können, weiter abnimmt. Für die Genossenschaft hat dies zur Konsequenz, künftig verstärkt Wohnungen auch diesem Interessentenkreis anzubieten.

Die größte Nachfrage besteht weiterhin nach 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Einen deutlichen Anstieg der Nachfrage hat das Segment größerer Wohnungen erfahren. Diese Feststellung deckt sich mit dem statistisch belegten Trend der Zunahme der Wohnfläche pro Kopf. Die anhaltend hohe Nachfrage nach kleineren Wohnungen ist einerseits den Regelungen der Hartz IV Gesetzgebung geschuldet, hat aber andererseits auch Gründe in einer früheren Verselbständigung jüngerer Nachfragegruppen, die aufgrund der verbesserten wirtschaftlichen Bedingungen das elterliche Zuhause verlassen.

Wohnungsbewerber (Stand März 2008)		
In Klammern Vorjahr (Durch Mehrfachnennung höhere Gesamtzahl als Bewerberanzahl)		
für 1 - Zimmer - Whg. **77** (75)	für 2 - Zimmer - Whg. **459** (459)	für 3 - Zimmer - Whg. **739** (744)
für 4 - Zimmer - Whg. **487** (434)	für 5 - Zimmer - Whg.: **219** (181)	für 6 - Zimmer - Whg. **29** (18)

Die Wohnungswünsche bei der Genossenschaft richten sich unverändert sehr ungleichmäßig auf einzelne Stadteile und Wohnbezirke. Besonders gefragt waren erneut Wohnungen im Vorderen Westen, der Südstadt, Wehlheiden und Wilhelmshöhe. Erfreulich ist die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnungen für unseren Standort in Kirchditmold. Sie ist im Vergleich zu früheren Jahren deutlich angestiegen. Hier entfaltet die intensive bauliche Aufwertung der Wohnanlagen in den vergangenen Jahren allmählich Wirkung.

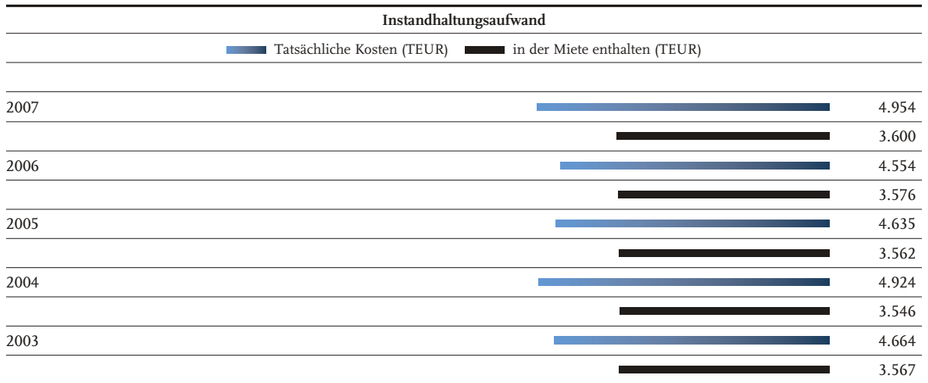
Umsatzerlöse

Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2007 unter Einbeziehung der Bestandsveränderung einen Umsatz in Höhe von 17.497.247,63 EUR. Eine Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung trat ein infolge von durchgeführten Modernisierungen und eine unter Beachtung der gebotenen Gleichbehandlung angemessene Nutzungsgebührenerhöhung bei Wohnungswechseln. Die Neustrukturierung der Mieten bzw. die Bildung einer unternehmensbezogenen Wohnwertmiete hat entsprechend Berücksichtigung gefunden. Die Ertragslage wurde durch die entsprechenden Mietanpassungen um ca. 200.000,00 EUR verbessert. Bestandsveränderungen in Höhe von 206.190,63 EUR sind in der Summe von 17.497.247,63 EUR enthalten.

Neubau und Modernisierung

Instandhaltung

Im Berichtsjahr konnten wir wiederum nahezu alle anfallenden und die im Rahmen der Modernisierung vorgenommenen Instandhaltungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchführen. Für Instandhaltungen wurden in 2007 einschließlich erbrachter Eigenleistungen insgesamt 4.953.996,07 EUR aufgewendet.



Neubau

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2007 den Bau der Stadtvilla Sternstraße 15 in der Unterneustadt abgeschlossen. Die 5 Wohnungen wurden im Dauerwohnrecht veräußert (In 2007 2 Wohnungen und in 2008 3 Wohnungen).

Modernisierung

Für die Modernisierung wurde im Jahr 2007 ein Betrag von 2,2 Mio. EUR aufgewendet.

Schwerpunkte der Modernisierung		
Einbau von Etagenheizungen **29 WHG**	Anbau von Balkonen **18 WHG**	Fassadendämmung **34 WHG**
Modernisierung von Bad und Küche **40 WHG**	Anschluss an die Nahwärmeversorgung in Kirchditmold **51 WHG**	

Durch diese Modernisierungen wurden die Wohnanlagen, Wohnungen und das Wohnumfeld unter Berücksichtigung der Wünsche der Mieter und Mitglieder den Erfordernissen des Marktes angepasst.

Wirtschaftliche Lage

Das Gesamtvermögen verzeichnet eine Erhöhung von 916,2 TEUR. Dies ist im Wesentlichen auf höheres Umlaufvermögen zurückzuführen.

Vermögensstruktur				
	31.12.06	31.12.06	**31.12.07**	**31.12.07**
	in TEUR	in %	**in TEUR**	**in %**
Anlagevermögen	93.401,5	95,32	**92.850,4**	**93,88**
Umlaufvermögen	4.542,4	4,64	**5.999,2**	**6,07**
Rechnungsabgrenzungsposten	39,2	0,04	**49,7**	**0,05**
Gesamtvermögen	97.983,1	100,00	**98.899,3**	**100,00**
Fremdmittel	54.848,1		**54.796,4**	
Reinvermögen	43.135,0		**44.102,9**	
Reinvermögen am Jahresanfang	42.098,1		**43.135,0**	
Vermögenszuwachs	1.036,9	2,46	**967,9**	**2,24**

Kapitalstruktur

Am Ende des Jahres 2007 betrug das Eigenkapital der Genossenschaft 44.102,9 TEUR, das sind 44,6 Prozent des Gesamtkapitals. In diesem Betrag ist die Bauerneuerungsrücklage mit 10.436.125,46 TEUR (10,55 Prozent des Gesamtkapitals) enthalten. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beläuft sich auf 49.736.4 TEUR (50,3 Prozent). Dauerfinanzierungsmittel wurden auch in 2007 durch Sondertilgungen verringert. Die in Zukunft ersparten Zinsen und Tilgungen stärken die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft.

Kapitalstruktur				
	31.12.06	31.12.06	**31.12.07**	**31.12.07**
	in TEUR	in %	**in TEUR**	**in %**
Eigenkapital	43.135,0	44,02	**44.102,9**	**44,59**
Rückstellungen	482,9	0,49	**470,5**	**0,48**
Verbindlichkeiten	54.365,2	55,49	**54.325,9**	**54,93**
Gesamtkapital	97.983,1	100,00	**98.899,3**	**100,00**

Rentabilität

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2007 mit einem Jahresüberschuss von 1.365,0 TEUR ab. Der erzielte Jahresüberschuss stellt eine Rentabilität des am 01.01.2007 eingesetzten Eigenkapitals von 3,16 Prozent dar.

Rentabilität		
	2006	**2007**
	in TEUR	**in TEUR**
Hausbewirtschaftung	+2.047,4	**+1.829,3**
Verkaufstätigkeit	0,0	**+106,6**
Betreuungstätigkeit	+19,7	**+21,4**
Kapitaldisposition	-142,6	**-142,6**
Mitgliederverwaltung	-346,4	**-343,2**
Ordentliches Ergebnis	+1.578,1	**+1.471,5**
Außerordentliche Rechnung	-184,2	**-106,5**
Ergebnis vor Steuer	+1.393,9	**+1.365,0**
Körperschaftsteuer	0,0	**0,0**
Jahresüberschuss	+1.393,9	**+1.365,0**

Cashflow / Finanzlage

Die Genossenschaft hat auch im Wirtschaftsjahr 2007 einen ausreichenden Cashflow aus den Umsatzerlösen erwirtschaftet. Die Höhe ergibt sich im Wesentlichen aus der Addition von Jahresüberschuss, Abschreibungen sowie Veränderungen der langfristigen Rückstellungen. Aus dem Cashflow finanziert die Genossenschaft aus eigener Kraft Investitionen, die Tilgung von Verbindlichkeiten sowie die Ausschüttung der Dividenden.
Die Ermittlungen zur Finanzlage der Genossenschaft ergeben auf der Grundlage des Cashflows, unter Beachtung aller erkennbaren Einflüsse aus der Investitionstätigkeit, eine ausreichende Finanzreserve.

Weitere Entwicklung der Genossenschaft
Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan ergibt sich für das Jahr 2008 ein Überschuss von voraussichtlich 1.350 TEUR. Die Genossenschaft wird auch in 2009 über eine ausreichende Liquidität verfügen. Die Geschäftspolitik der Genossenschaft bleibt auch in Zukunft maßgeblich auf die Förderung ihrer Mitglieder ausgerichtet. Im baulichen Bereich stehen dabei bis zum Ende des Jahres 2009 umfängliche Investitionen an.

Umfassende Modernisierung – Bardelebenstraße 2–12
Mit der umfassenden Modernisierung des Bestandes in der Bardelebenstraße 2–12 in Kirchditmold, erfolgt eine erhebliche Aufwertung des gesamten Quartiers. Die attraktiven neu, geschnittenen Wohnungen werden in Zukunft der Grundstein für eine nachhaltige Vermietung in dieser Wohnanlage sein. Die Genossenschaft erhält für diese Modernisierung unter anderem eine Förderung der Stadt Kassel und wird darüber hinaus durch Forschungsmittel des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung unterstützt. Der modellhafte Ansatz dieser Maßnahme zur Schaffung familien- und altersgerechter Stadtquartiere, soll durch die Dokumentation des Prozesses auch anderen Wohnungsunternehmen zur Nachahmung erschlossen werden. Nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen ist geplant, den zentralen Platz an der Bardeleben/Dalwigkstraße neu zu gestalten und zu einem Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Eine entsprechende Planung wird zu gegebener Zeit gemeinsam mit den Anwohnern des Quartiers erarbeitet. Der erste Bauabschnitt der Hochbaumaßnahme wird Ende Mai 2008 abgeschlossen sein. Die Wohnungen sind bereits alle an teils neue Mitglieder vermietet. Der zweite Bauabschnitt beginnt Mitte 2008 und soll Anfang 2009 ebenfalls abgeschlossen sein.

Qualifizierung und zeitgemäße Fortschreibung des Wohnungsangebots – Samuel-Beckett-Anlage
Ein weiterer Baustein zur Qualifizierung und zeitgemäßen Fortschreibung des Wohnungsangebots entsteht auf dem ehemaligen Bereitschaftspolizeigelände, der heutigen Samuel-Beckett-Anlage. Nachdem die Grundstücke in 2007 erworben worden sind, werden dort in den Jahren bis 2009 zwei Neubauten errichtet. Im Bereich der Parkstraße 62 entsteht ein Wohnhaus mit 15 barrierefreien Wohnungen in den Obergeschossen und zwei betreuten Pflegewohngemeinschaften im Erdgeschoss. Die hohe Nachfrage nach den barrierefreien Wohnungen hat dazu geführt, dass schon zum jetzigen Zeitpunkt von einer kompletten Vermietung aller Wohnungen ausgegangen werden kann. Die betreuten Pflegewohngemeinschaften werden in einer Kooperation mit einem Träger der freien Wohlfahrtspflege entwickelt. Diese neue Wohnform ist ein modellhafter Gegenentwurf zu einer Heimunterbringung von älteren Menschen mit steigendem Hilfebedarf und unterliegt besonderer Beachtung auch in genehmigungsrechtlicher Hinsicht. Die besondere gesellschaftliche Relevanz dieser Wohnform erklärt sich gleichwohl aus der geringen Akzeptanz der Menschen, ihren Lebensabend in einem Heim mit Einrichtungscharakter zu verbringen.

Mit einer Adresse an der Breitscheidstraße entsteht ein weiteres Neubauprojekt für gemeinschaftliches Wohnen mit generationsübergreifendem Ansatz. Dieses Projekt befindet sich derzeit in Planung. Es gibt ein hohes Interesse an diesen Wohnungen, die teilweise vermietet und teilweise im Dauerwohnrecht veräußert werden sollen. Beide Neubauprojekte sind wie die Modernisierungsmaßnahme in Kirchditmold ebenfalls Bestandteil des EXWOST-Projekts „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“, werden beforscht und erhalten eine finanzielle Förderung durch das Bundesministerium.

Nach heutigen Erkenntnissen des Vorstands wird das Bauprogramm der Genossenschaft mit diesen beiden Projekten mittelfristig einen Abschluss finden. Die Zukunft wird noch stärker als bisher in der Bestandspflege und Bestandsentwicklung liegen. Dabei spielen Nachhaltigkeitsaspekte eine immer stärker werdende Rolle.

Chancen und Risiken
Für die Genossenschaft sind für die Jahre 2008 und 2009 unter Berücksichtigung des geplanten Investitionsvolumens keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen könnten.

Die Genossenschaft verfügt auch in Zukunft über gute Aussichten, die Vermietung ihrer Bestände sicher zu stellen. Dabei spielen die gute Lage ihrer Wohnanlagen und ihr guter Modernisierungsgrad eine zentrale Rolle. Als Wohnungsanbieter in einer Region, die in besonderem Maße von der demografischen Entwicklung in Deutschland heute bereits betroffen ist und in Zukunft verstärkt sein wird, ist der von der Genossenschaft schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt eingeschlagene Weg der Gestaltung altersgerechter Wohnformen als die entscheidende unternehmerische Entscheidung zu bewerten (nach Berechnungen des Hessischen Statistischen Landesamtes wird in der Stadt Kassel bis 2025 der Anteil der Bewohner mit einem Alter über 79 Jahren um weitere 10 Prozent steigen). Diese Ausrichtung mit der Entwicklung entsprechender Wohnungsangebote und Dienstleistungen, gekoppelt mit der sehr erfolgreichen Arbeit unseres Nachbarschaftshilfevereins, ist ein Garant für die außergewöhnliche Marktstellung des Unternehmens. Ohne Übertreibung darf festgestellt werden, dass im konzeptionellen und operativen Ansatz dieses Wohnungsmarktsegments die 1889 eine strategisch herausragende Bedeutung gewonnen und sich damit zum ersten Ansprechpartner in dieser Kommune entwickelt hat.Die Genossenschaft hat darüber hinaus in den vergangenen Jahren verstärkt ihr Leistungsprofil im Wettbewerb gezielter kommuniziert. Mit den durchgeführten Imagekampagnen und weiteren sehr erfolgreichen Marketingaktivitäten (... glücklich in Kassel) ist es ihr nachweislich gelungen, wichtige Nachfragegruppen zu erreichen. Es ist erfreulich festzustellen, dass inzwischen weit mehr als 50 Prozent der Wohnungsinteressenten zu der Altersgruppe der unter 40-jährigen zählen. Modernisierungsprojekte wie die in Kirchditmold, mit einem Fokus auf diese Zielgruppe, unterstützen auf der baulichen Seite diese strategischen Ansätze durch ein modernes und attraktives Wohnungsangebot mit günstigen Nutzungsgebühren.

Eine besondere Herausforderung in der Zukunft besteht für Wohnungsunternehmen in der Qualifizierung der Gebäudebestände im Sinne der Energieeffizienz. Wenngleich die 1889 schon in den frühen 1980er Jahren begonnen hat, insbesondere die Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren energetisch zu ertüchtigen, ergibt sich aus den drastischen Energiepreissteigerungen der vergangenen Jahre, schon aus einem hohen Eigeninteresse, ein erheblicher Handlungsbedarf. Der ab 1. Juli 2008 gesetzlich geforderte Energieausweis für Bestandsgebäude wird den Druck auf die Unternehmen weiter erhöhen. Um dem zu begegnen, entwickelt die 1889 für ihre Bestände ein Energiekonzept, dessen Zielstellung sehr ambitioniert ist. Seine sukzessive Umsetzung im Rahmen der mittelfristigen Modernisierungsstrategie bedarf in erheblichem Maße der Mitwirkung unserer Mieter, die ihren Teil zum Gelingen des Konzepts beitragen müssen.

Risikomanagement ausgeweitet
Als Dienstleister in der Wohnungswirtschaft ist die Genossenschaft mit einer Vielzahl von Risiken konfrontiert. Dies ist unmittelbar mit ihrem unternehmerischen Handeln verknüpft, welches darauf abzielt, die Risiken gering zu halten und die Chancen möglicher Wertschöpfung zu nutzen. Nicht nur als Folge des KonTraG hat die Genossenschaft ihr Risikomanagement in den vergangenen Jahren erheblich ausgeweitet. Mit diesem Instrument steuert und überwacht der Vorstand alle unternehmerischen Aktivitäten. Neben den durchgeführten organisatorischen Änderungen im Bereich des Bestandsmanagements, besteht ein umfangreiches Monitoring mit entsprechenden Berichtspflichten für die wesentlichen Risikoindikatoren wie:
▸ Leerstandsentwicklung und Fluktuation ▸ Entwicklung der Mietforderungen ▸ Kosten- und Budgetüberwachung ▸ Liquiditätsplanung und -steuerung ▸ aktives Zinsmanagement der langfristigen Verbindlichkeiten.

Das Anlagevermögen der Genossenschaft ist langfristig finanziert. Dabei handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Zinsbindungsfristen bis zu 10 Jahren. Zur Verminderung von Zinsrisiken, die in Folge steigender Tilgungsanteile auch eher als gering zu bewerten sind, wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Darlehensverträge und Prolongationen über Forward-Darlehen abgeschlossen.

Dank und Anerkennung
Der Vorstand spricht allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre Leistungsbereitschaft Dank und Anerkennung aus. Der Dank gilt gleichermaßen allen Mitgliedern des Aufsichtsrates sowie den Vertretern und Vertreterinnen für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle der Genossenschaft. Das erfolgreiche Zusammenwirken aller genossenschaftlichen Organe wird auch in Zukunft eine an den Interessen der Mieter und Mitglieder orientierte Geschäftspolitik sicher stellen.

Ge|sell|schafts|recht|lich|er Teil

25 Organe der Genossenschaft
25 Mitglieder der Vertreterversammlung
27 Vertreterversammlung
27 Aufsichtsrat
28 Geschäftsführung
28 Personal- und Sozialbericht
29 Gesetzliche Prüfung
30 Beteiligungen

31 Hand in Hand e.V.

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk 1	
1. Leitschuh, Wilfried	Blücherstr. 6 – Kassel
2. Schwarz, Volker	Blücherstr. 5 – Kassel
3. Claus, Rüdiger	Akademiestr. 17 – Kassel
4. Leitschuh, Marcus	Blücherstr. 12 – Kassel
5. Weber, Willi	Körnerstr. 11 – Kassel
6. Scherrer, Carlo	Menzelstr. 8 – Kassel
7. Wanisch, Sandra	Blücherstr. 16 – Kassel
8. Loll, Wilfried	Blücherstr. 14 – Kassel
9. Kisselbach, Robert	Menzelstr. 16 – Kassel
10. Gnuschke, Maria	Blücherstr. 11 – Kassel

Wahlbezirk 2	
1. Ehlert-Anthofer, Sabine	Am Fasanenhof 52 E – Kassel
2. David, Heinrich	Böttnerstr. 10 – Kassel
3. Schwenck, Karl-Heinz	Ihringshäuser Str. 63 – Kassel
4. Hildebrandt, Hermann	Ihringshäuser Str. 62 – Kassel
5. Alheid, Gloria	Grenzweg 14 – Kassel
6. Franke, Dietlind	Mörikestr. 2 – Kassel
7. Hochapfel, Lieselotte	Grillparzerstr. 1 – Kassel

Wahlbezirk 3	
1. Döring, Jürgen	Friedenstr. 12 – Kassel
2. Karasek, Peter	Schönfelder Str. 63 – Kassel
3. Boés, Joachim	Hentzestr. 18 – Kassel
4. Belz, Rainer	Heinrich-Heine-Str. 118 – Kassel
5. Allmeroth, Horst	Bantzerstr. 14 – Kassel
6. Ackermann, Heinz	Bantzerstr. 17 – Kassel
7. Rudek, Michael	Kohlenstr. 63 – Kassel
8. Hess, Dieter	Kohlenstr. 63 – Kassel

Wahlbezirk 4	
1. Wenderoth, Heinz	Goethestr. 136 – Kassel
2. Fischer, Karl	Goethestr. 132 – Kassel
3. Konze, Eduard	Diakonissenstr. 8 – Kassel
4. Kuhn, Hannelore	Friedrich-Ebert-Str. 179 – Kassel
5. Pedina, Karin	Diakonissenstr. 8 – Kassel
6. Ahlbrecht, Simone	Diakonissenstr. 8 – Kassel
7. Bitter, Ingrid	Goethestr. 84 – Kassel
8. Herwig, Cornelia	Geysostr. 26 – Kassel
9. Akyol, Keskin	Goethestr. 84 – Kassel

Wahlbezirk 5	
1. Meise, Edeltraud	Breitscheidstr. 68 – Kassel
2. König, Karl-Heinz	Kölnische Str. 187 – Kassel
3. Freudl, Edwin	Murhardstr. 31 – Kassel
4. Rehbein, Jochen	Elfbuchenstr. 25 – Kassel
5. Barthel, Horst	Aschrottstr. 6 – Kassel
6. Dr. Wiegand, Thomas	Huttenplatz 10 – Kassel
7. Wolf, Heidelore	Aschrottstr. 6 – Kassel
8. Jeromin-Waldheim, Susanne	Blücherstr. 12 – Kassel
9. Wolf, Günter	Kattenstr. 5 – Kassel
10. Dörbaum, Gertrud	Breitscheidstr. 70 – Kassel
11. Splettstösser, Ingeborg	Baunsbergstr. 24 – Kassel

Wahlbezirk 6	
1. Lenzing, Horst	Kasselfeld 6 – Kassel
2. Döll, Petra	Hasserodtstr. 12 – Kassel
3. Droeßler, Horst	Hohnemannstr. 17 – Kassel
4. Rudolph, Rosemarie	Hellebrechtsweg 1 – Kassel
5. Möller, Otmar	Knaustwiesen 34 – Kassel
6. Ehle, Konrad	Bardelebenstr. 14 – Kassel
7. Behne, Manfred	Hellebrechtsweg 5 – Kassel
8. Goerke, Wolfgang	Knaustwiesen 32 – Kassel
9. Mollwitz, Günter	Hasserodtstr. 12 – Kassel
10. Rogowski, Erika	Hellebrechtsweg 3 – Kassel

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk 7	
1. Benthaus, Friedrich	Tannenkuppenstr. 17 – Kassel
2. Schweitzer, Roswitha	Zentgrafenstr. 84 – Kassel
3. Detrois, Peter	Zentgrafenstr. 82 – Kassel
4. Höhn, Günter	Tannenkuppenstr. 15 – Kassel
5. Steinbach, Jörg	Tannenkuppenstr. 17 – Kassel
6. Mücke, Daniela	Gerlandstr. 11 – Kassel

Wahlbezirk 8	
1. Metz, Horst	Wilhelm-Schmidt-Str. 18 – Kassel
2. Harbusch, Georg	Wilhelm-Schmidt-Str. 6 – Kassel
3. Siebert, Ulrike	Wilhelm-Schmidt-Str. 14 – Kassel
4. Krug, Thomas	Wilhelm-Schmidt-Str. 18 – Kassel
5. Karl, Edda	Wilhelm-Schmidt-Str. 24 – Kassel
6. Prof. Walter Sons	Wilhelm-Schmidt-Str. 22 – Kassel
7. Holzfuß, Ewald	Wilhelm-Busch-Weg 14 – Kassel
8. Krumm, Lothar	Wilhelm-Schmidt-Str. 22 – Kassel

Wahlbezirk 9	
1. Polley, Georg	Stresemannstr. 73 – Bad Wildungen
2. Staub, Bodo	Dr.-Born-Str. 29 A – Bad Wildungen
3. Hollmann, Otto	Stresemannstr. 42 – Bad Wildungen
4. Börner, Elfriede	R.-Kirchner-Str. 53 A – Bad Wildungen
5. Grese, Tanja	Marienburger Str. 11 – Bad Wildungen
6. Jesinghausen, K.-H.	Ostpreußenstr. 21 – Bad Wildungen
7. Wilhelmi, Hermann	Brunnenfeldstr. 42 – Bad Wildungen
8. Kristen, Günter	Dr.-Born-Str. 27 B – Bad Wildungen
9. Schüßler, Luise	Stresemannstr. 60 – Bad Wildungen
10. Schabacker, Eberhard	Urenbachstr. 47 – Bad Wildungen

Wahlbezirk 10	
1. Faust, Dieter	Wendeweg 2 – Waldeck

Wahlbezirk 11	
1. Degen, Edeltraud	Tannenweg 11– Staufenberg
2. Klocke, Heike	Pettenkoferstr. 25 – Kassel
3. Belz, Wolfgang	Fr.-Ebert-Str. 57 – Niestetal
4. Windus, Katrin	Aßbachstr. 29 – Vellmar
5. Luft, Tanja	Niederfeldstr. 44 – Kassel
6. Butzbach, Helga	Luisenstr. 10 A – Kassel
7. Kunsch, Wolfgang	Heideweg 3 – Kassel
8. Spangenberg-Paul, Nadine	B.-Grimm-Str. 60 – Kassel
9. Faulhammer, Gitta	An der Kurhessenhalle 49 – Kassel
10. Prof. Dr. Ing. Haberland, D.	V.d.Prinzenquelle 33 – Kassel
11. Schwan, Ingo	Huttenplatz 10 – Kassel
12. Boxan, Boris	Kirchweg 15 A – Kassel
13. Garbe, Ingrid	Hans-Böckler-Str. 55 – Kassel
14. Nehm, Heidemarie	Brüder-Grimm-Str. 153 A – Kassel
15. Baumbach, Werner	Pfeifferstr. 59 – Kassel
16. Rieß, Kerstin	Brückenstr. 1 – Lohfelden
17. Schnitzerling, Paul	Breitscheidstr. 42 – Kassel
18. Haeßler, Hannelore	Kaupertweg 16 – Kassel
19. Andres, Karl	Kunoldstr. 47 A – Kassel
20. Kremer, Winfried	Akademiestr. 11 – Kassel
21. Greven, Thomas	Birkenweg 8 – Niedenstein
22. Sporr, Claudia	Sarsinaer Str. 20 – Grebenstein
23. Hesemeier, Horst	Kastanienweg 7 – Ahnatal
24. Gerke, Karl-Heinz	Leimbornstr. 33 – Kassel
25. Wiegand, Gerhard	Am Hange 17 – Kassel
26. Stephan, Heinz-Günthe	Menzelstr. 40 – Kassel
27. Warlies, Gerhard	Esmarchstr. 39 – Kassel
28. Fahrenbach, Lothar	Frankfurter Str. 106B
29. Eberhardt, Harald	Blücherstr. 3 – Kassel
30. Frohnapfel, Karin	Rittergasse 7 – Fulda
31. Leick, Ronald	Forstbachweg 23 – Kassel
32. Daum, Walter	Rubensstr. 5 – Kassel
33. Dulitz, Heinz	Landgraf-Karl-Str. 21 A – Kassel
34. Blumenstiel, Harald	Spessartweg 17 – Fuldabrück
35. Bohnen, Rainer	Am Hange 20 – Kassel
36. Müller, Horst	Zum Berggarten 26 – Kassel
37. Klages, Helmut	Grillparzer Str. 53 A – Kassel
38. Grisel, Hans-Jochen	Grüner Weg 26 – Söhrewald
39. Sieghardt, Horst	Osterbergstr. 54 – Vellmar
40. Siebert, Horst	Südring 8 – Vellmar
41. Setzchen, Horst	Hunsrückstr. 60 – Kassel

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 121 Mitgliedern. Die Vertreter wurden am 25. Mai 2004 einschließlich der erforderlichen Ersatzvertreter von den Mitgliedern der Genossenschaft in geheimer schriftlicher Wahl in ihr Amt berufen. Die Amtszeit dieser Vertreter endet mit Ablauf der im Jahr 2009 stattfindenden ordentlichen Vertreterversammlung. Am 21. Juni 2007 hat unsere ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden. Es wurden die nach der Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst. Insbesondere wurden die Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt. Ferner wurde die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2006 beschlossen. Die Dividende wurde den Mitgliedern im Juni 2007 ausgezahlt bzw. ihren Geschäftsguthaben zugeschrieben. Den Vertreterinnen und Vertretern danken wir sehr herzlich für ihre ehrenamtliche Mitarbeit zum Wohle aller Mitglieder der Genossenschaft.

Außerordentliche Vertreterversammlung

Am 18. 08. 2006 ist das neugefasste Genossenschaftsgesetz in Kraft getreten. Diese Novellierung hat auch eine Überarbeitung unserer Satzung erforderlich gemacht. Im März 2007 hat der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. eine von ihm erarbeitete neue Mustersatzung für Genossenschaften mit Vertreterversammlung vorgelegt. Diese Mustersatzung hat der eigens für Satzungsfragen konstituierte ad-hoc Ausschuss des Aufsichtsrats als Grundlage für eigene Vorschläge zur Anpassung unserer Satzung an die neue Rechtsgrundlage gemacht. Die Vorschläge des Ausschusses wurden am 22. 10. 2007 in einer außerordentlichen Vertreterversammlung vorgestellt. Nach intensiver Debatte und Änderungs- und Ergänzungswünschen aus der Vertreterschaft, wurde die Satzungsänderung mehrheitlich von der Vertreterversammlung beschlossen. Mit der vorgenommenen Anpassung ist die Genossenschaft weitgehend den Intentionen des Gesetzgebers gefolgt. Dieser hatte als Folge der Einführung des KonTragG (Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich) und des Corporate Governance Codex eine Ausweitung der Rechte und Pflichten des Aufsichtsrats beabsichtigt. Gleichzeitig sollten auch die Mitwirkungsrechte der Mitglieder der Genossenschaft mit der Gesetzesnovelle gestärkt werden. Die neue Satzung liegt derzeit beim Registergericht zur Prüfung vor. Nach Genehmigung und Eintragung in das Register erlangt sie entsprechende Rechtskraft.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft besteht aus 11 Personen, deren Amtszeit 3 Jahre beträgt. Am 21.Juni 2007 hat die Vertreterversammlung Frau Reinbold-Schaefers und die Herren Cerny und Loth, die nach Ablauf der Amtszeit ausgeschieden waren, erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Der ebenfalls ausgeschiedene Aufsichtsrat Herr Jörg Doering, hat mit Hinblick auf die geplante Satzungsregelung hinsichtlich einer Altersbegrenzung für Mitglieder in den Organen (Aufsichtsrat und Vorstand) der Genossenschaft, auf eine erneute Kandidatur verzichtet.

Herr Dipl.-Ing. Jörg Doering wurde auf Vorschlag des ehemaligen Regierungsvizepräsidenten und Aufsichtsratsvorsitzenden der Genossenschaft, Herrn Hans Friedrich Schott, 1975 in den Aufsichtsrat gewählt. Er war 32 Jahre Mitglied des Aufsichtsrates der Genossenschaft, seit 1998 auch deren stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender. Seine Profession als Planer prädestinierte ihn für eine Mitwirkung im Bauausschuss, dessen Vorsitz er über viele Jahre inne hatte. In diese Zeit fiel die für die Genossenschaft so wichtige strategische Entscheidung wie die Fusion mit den Kassel – Bad Wildunger – Wohnstätten. Durch diese Fusion gelangte der Wohnungsbestand in Kirchditmold in das Eigentum der 1889. Hier ergab sich ein wichtiges Aufgabenfeld für den Bauausschuss, der die notwendigen Modernisierungen bis hin zur Entwicklung eines Farbkonzepts intensiv begleitete. Eine Vielzahl von Neubauten zu Beginn der 1990er Jahre in Kassel und Bad Wildungen wurden unter Mitwirkung von Herrn Doering gebaut und von ihm gestalterisch und funktional mitgeprägt.

Bei der Gestaltung des neuen Verwaltungsgebäudes der Genossenschaft hatte Herr Doering federführenden Einfluss und so für ein gelungenes Nebeneinander von Neubau und Bestand gesorgt. Hervorzuheben dabei seine ausgeprägte Liebe zu gestalterischen Details, die insbesondere bei der Ausgestaltung des Eingangsfoyers ihren Niederschlag gefunden hatte. Als einen weiteren Meilenstein in der vielfältigen Auseinandersetzung mit den baulichen Aktivitäten der Genossenschaft ist seine Planungsbegleitung bei der Wiedergründung der Unterneustadt in Kassel zu nennen.

Geradezu mitten aus dem Leben und damit völlig unerwartet ist am 28. 02. 2008 Herr Dipl.-Ing. Gerhard Ickler verstorben. Über 30 Jahre gestaltete und verantwortete der ehemalige Leiter des Hessischen Staatsbauamtes die Geschicke der Genossenschaft mit. Als Mitglied des Bauausschusses hatte er insbesondere den Bereich Neubau und Bestandsentwicklung maßgeblich mit geprägt. Seine ruhige und jederzeit sachbezogene Art, vor allem aber seine große Fachkenntnis, machten ihn zu einem kompetenten Partner in den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand der Genossenschaft. Herrn Ickler gebührt großer Dank für seine qualifizierte Mitarbeit in den Gremien der Genossenschaft zum Wohle ihrer Mitglieder. Wir werden Herrn Ickler ein ehrendes Andenken bewahren.

In diesem Jahr scheiden die Herren Kruse, Schaub und Weidner aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl der Herren Kruse und Weidner ist nach unserer Satzung zulässig. Herr Schaub wird in Folge der in die Satzung aufgenommenen Altersbegrenzung für Organmitglieder nicht erneut für den Aufsichtsrat kandidieren.

Geschäftsführung

Die Beratung und Betreuung unserer Mitglieder sowie die Verwaltung der Genossenschaft erfolgt für alle Bereiche in der Geschäftsstelle in Kassel, Geysostraße 24 a/26. Für die Belange unserer Mitglieder in Bad Wildungen und Waldeck ist die Außenstelle in Bad Wildungen, Stresemannstraße 73, zuständig.

Personal- und Sozialbericht

Beschäftigungsstand (Stand 31. März 2008)

(in Klammern die Vergleichszahlen des Vorjahres)

	männlich	weiblich	insgesamt	davon Teilzeit
Vorstand	2 (2)	– (–)	2 (2)	– (–)
Prokurist	1 (1)	– (–)	1 (1)	– (–)
Handlungsbevollmächtigte	1 (1)	1 (1)	2 (2)	– (–)
Kaufm. Angestellte	6 (6)	19 (19)	25 (25)	5 (5)
Techn. Angestellte	5 (5)	– (–)	5 (5)	– (–)
Auszubildende	2 (3)	4 (3)	6 (5)	– (–)
Regiehandwerker	8 (8)	– (–)	8 (8)	– (–)
Hauswarte	4 (4)	– (–)	4 (4)	– (–)
RaumpflegerInnen	– (–)	8 (8)	8 (8)	8 (8)
	29 (30)	32 (31)	61 (61)	13 (13)

Für die hauptamtlichen Mitarbeiter besteht eine zusätzliche Altersversorgung. Die Genossenschaft ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse der Gemeinden und Gemeindeverbände des Regierungsbezirks Kassel. Vorstand und Betriebsrat haben im vergangenen Jahr wiederum in allen Belangen vertrauensvoll zusammengearbeitet.
Am 27. August 2007 verstarb unser ehemaliges Vorstandsmitglied Herr Direktor Johannes Meise. Herr Meise trat am 07. 05. 1954 als Bilanzbuchhalter bei der ehemaligen Wohnungsgenossenschaft 1889 e.G.m.b.H. Kassel ein. Am 01. 01. 1965 wurde er in diesem Unternehmen zum Vorstandsmitglied bestellt und am 01.07.1972 zum Vorstandsvorsitzenden gewählt. Für seine besonderen Verdienste um die Genossenschaft verlieh ihm der Aufsichtsrat zu seinem 50. Geburtstag die Dienstbezeichnung eines Direktors. Die Funktion des Vorstandsvorsitzenden bekleidete Herr Meise erfolgreich bis zu seinem Ausscheiden in den Ruhestand im Jahr 1988. Danach blieb er der Genossenschaft aufs Engste verbunden. Dies fand formal seinen Niederschlag durch seine Ernennung zum Ehrenvorsitzenden des Vorstands. Zu seinen herausragenden Leistungen gehörte neben dem Wiederaufbau der Genossenschaft nach dem 2. Weltkrieg sicherlich die Verschmelzung der ehemaligen Siedlungs- und Baugenossenschaft Fasanenhof e.G.m.b.H. mit der Wohnungsgenossenschaft 1889 Kassel e.G.m.b.H. im Jahr 1973. Mit strategischen Weitblick führte er in 1977 die Fusion der Kassel – Bad Wildunger – Wohnstätten eG mit der Wohnungsgenossenschaft 1889 eG zur heutigen Vereinigte Wohnstätten 1889 eG durch, der größten Wohnungsbaugenossenschaft in Hessen. Diese schwierige Aufgabe gelang Herrn Meise aufgrund seiner hohen sozialen und herausragenden fachlichen Kompetenz zur Zufriedenheit aller Beteiligten.
Herr Meise genoss nicht nur im Rahmen seiner Tätigkeit für die Genossenschaft ein hohes Ansehen bei den Mitgliedern, Mietern, Gremien und Mitarbeitern. Sein ehrenamtliches Engagement richtete sich auf die inhaltlichen und politischen Belange der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft. Hier war er jahrzehntelang in verschiedenen Gremien des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft tätig, wie im Fachausschuss für Betriebswirtschaft, im Fachausschuss für genossenschaftliche Fragen. Daneben fungierte er als Aufsichtsratsmitglied der Treuhandgesellschaft für die Südwestdeutsche Wohnungswirtschaft. Die Interessen des Regionalverbands vertrat Herr Meise auch in Gremien des wohnungswirtschaftlichen Spitzenverbandes GdW. Hier war er sowohl im Verbandsausschuss als auch im Genossenschaftsausschuss ein kompetenter Mitstreiter für die Belange der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft in Deutschland. Herr Meise war seit 1969 auch einer der beiden Vorsitzenden der Arbeitsgemeinschaft Nordhessischer Wohnungsunternehmen in Kassel und hat hier zum Wohle der nordhessischen Wohnungsunternehmen gewirkt.
Mit Herrn Meise hat die Genossenschaft einen klugen Wegbegleiter verloren. Mit wachem Geist hatte er bis zu seinem Tod die Geschicke der Genossenschaft trotz seines fortgeschrittenen Alters begleitet. Es war seine uneingeschränkte Verbundenheit zur 1889 und seine Überzeugung zu genossenschaftlichen Zielsetzungen und Idealen, die ihn zu einem bis zuletzt gern gesehenen Ratgeber in den Aufsichtsratssitzungen der Genossenschaft gemacht hatten. Herr Meise wird in der Erinnerung der Genossenschaft einen ihm gebührenden Raum einnehmen.

Gesetzliche Prüfung

Der gesetzliche Prüfungsverband, der Prüfungsverband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Frankfurt/Main, hat die vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft in der Zeit vom 24. Oktober bis 6. November 2007 durchgeführt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, des Rechnungswesens, des Jahresabschlusses 2006 und des Lageberichtes 2006 wurden dabei festgestellt. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde bestätigt, dass sie ihre durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung auferlegten Pflichten in vollem Umfang erfüllt haben.

Beteiligungen
Der Aufsichtrat der Genossenschaft hat mit Datum vom 22. Mai 2003 beschlossen, ein Tochterunternehmen aus der Genossenschaft auszugründen. Die Egenotec 1889 GmbH wurde mit einem Stammkapital von 100.000 EUR ausgestattet. Die GmbH ist unter der Nummer HRB 13327 am 21. August 2003 ins Handelsregister eingetragen worden. Alleinige Gesellschafterin ist die Vereinigte Wohnstätten 1889 eG. Der Aufsichtsrat der Alleingesellschafterin hat in 2006 eine Kapitalerhöhung für die Egenotec 1889 GmbH um 600.000 EUR beschlossen. Diese wurde in zwei Tranchen vollzogen. Im Oktober 2006 wurden der Tochter 150.000 EUR und Anfang 2007 die noch ausstehenden 450.000 EUR zur Verfügung gestellt. Der in der Tochter gebildete fakultative Aufsichtsrat wurde aufgelöst. Beide Satzungsänderungen wurden im Handelsregister eingetragen und veröffentlicht. Die Aufgaben der Tochtergesellschaft sind im § 2 der Satzung formuliert. Dort heißt es:

(1) Die Gesellschaft dient der Förderung des Erwerbs und der Wirtschaft der Mitglieder der Vereinigte Wohnstätten 1889 eG in Kassel.
(2) Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie Dauerwohnrechte vergeben. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Durch die Bindung in § 2 Satz 1 ist in besonderer Weise gewährleistet, dass alle Aktivitäten der Egenotec 1889 GmbH auf eine wirtschaftliche Stärkung der Mitglieder der Vereinigte Wohnstätten 1889 eG ausgerichtet sind. Die Egenotec 1889 GmbH war im Jahre 2007 überwiegend im Bereich Dienstleistungen für kleinere Genossenschaften tätig (Buchhaltung / EDV). Sie erzielte dabei Umsätze in Höhe von 222.599,72 EUR. In diesem Betrag sind 209.848,22 EUR Bestandserhöhungen enthalten. Das Eigenkapital der Egenotec 1889 GmbH beträgt zum 31. 12. 2007 – 720.584,62 Euro. Das Jahresergebnis weist in 2007 ein Jahresüberschuss in Höhe von 12.966,59 EUR aus.

Hand in Hand e.V.

Vereinsentwicklung
In den Stadtteilen West, Fasanenhof, Unterneustadt und Kirchditmold ist es den freiwillig aktiven Mitgliedern des Vereins und seinen hauptamtlich Tätigen erfolgreich gelungen, die wesentlichen Kernziele und -aufgaben des Konzeptes „Lebenslaufwohnen im Quartier“ zu verfolgen und weiter zu entwickeln. In enger Zusammenarbeit mit den unterschiedlichsten KooperationspartnerInnen standen im Jahr 2007 folgende Schwerpunkte im Mittelpunkt der Vereinstätigkeit:

(1) BürgerInnen für ein zeitgemäßes bürgerschaftliches Engagement zu interessieren. Ihnen entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen oder zu vermitteln. Sie in ihrer sozialen Tätigkeit beratend zu begleiten und weiter zu qualifizieren.
(2) Geeignete Vereinsaktivitäten und Projekte zu gestalten, die das nachbarschaftliche Zusammenleben im Quartier, die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben, sowie die soziale Integration der Kulturen und Generationen fördern.
(3) Die selbständige Lebensführung von Älteren, Kranken und Behinderten in ihrem vertrauten Wohnumfeld zu unterstützen, pflegende Angehörige zu entlasten, sowie informelle Hilfestrukturen auszubauen.
(4) Eine zielgruppenorientierte Angebotsstruktur in den Bereichen Bildung, Erziehung und Soziales aufzubauen, die flexibel auf veränderte Bedarfe im Quartier reagiert.
(5) Die Vernetzung der maßgeblich beteiligten Stadtteilakteure zu initiieren bzw. weiter zu festigen.

Mit 137 Neubeitritten im letzten Jahr zählt der Verein inzwischen 671 Mitglieder. Wir sind sehr erfreut über diese Entwicklung, halten aber an unserem Bestreben fest neue Mitglieder und ehrenamtlich Aktive zu begeistern, um die magische Zahl von 1.000 in naher Zukunft erreichen zu können.

5 Jahre Hand in Hand e.V.
Anlässlich des fünfjährigen Bestehens organisierte der Verein nicht nur eine sehr gut besuchte Festveranstaltung - über 200 Mitglieder und Gäste verfolgten mit großem Interesse die Redebeiträge und das kulturelle Rahmenprogramm im Kasseler Rathaus. Darüber hinaus veröffentlichte der Verein die Informationsbroschüre „Was Banker wissen sollten“, die mit ihrem ausdrucksstarkem Bildmaterial und den aussagekräftigen Texten eine breite positive Resonanz gefunden hat. Ein besonderer Dank gilt den Protagonisten der Broschüre, die dazu bereit waren, mit ihren persönlichen Beiträgen den visionären Ansatz von gelebter Nachbarschaft mit seinen vielen Facetten anschaulich zu vermitteln.

Offene Angebote in den Nachbarschaftstreffs
Im Vergleich zu insgesamt rund 1.400 Freizeit-, Sport- und Bildungsangeboten im Vorjahr, hat sich im Jahr 2007 die Zahl der Veranstaltungen auf rund 2.000 erhöht. Mit der Erweiterung der Angebote werden inzwischen wöchentlich etwa 300 Menschen erreicht. In den Nachbarschaftstreffs wird täglich deutlich, wie hoch das fast unerschöpfliche Potential an Wissen, Hilfsbereitschaft, fachlicher und sozialer Kompetenz ist. Mit den niedrigschwelligen Angeboten der ehrenamtlich Aktiven gelingt es dem Verein, dieses in den Quartieren vorhandene Potential zu bündeln, zu vernetzen und es einem größeren Bevölkerungskreis zugänglich zu machen. Dadurch entsteht eine hohe Wohnqualität und eine Lebensfülle, von der alle BewohnerInnen gleichermaßen profitieren können.

Kooperationen
Die Kooperationen mit verschiedenen PartnernInnen wurden 2007 im Interesse der unterschiedlichen Zielgruppen (Kinder, Jugend, Familien, Alleinerziehende und Senioren) konsequent fortgesetzt. An dieser Stelle können die wirksamen Kooperationen nicht in ihrer Gesamtheit dargestellt werden. Hervorzuheben sind folgende Beispiele an erfolgreichen Projekten:

1. „Sicher leben im Alter – Förderung von Sicherheit in Nachbarschaften“
Unter der älteren Generation wächst die Furcht vor Kriminalität, obwohl zum überwiegenden Teil junge Menschen Täter und Opfer von Gewalttaten sind, wie die Kriminalstatistik belegt. Mit steigendem Alter wächst jedoch die Unsicherheit, den sozialen Risiken gerecht werden zu können. Neben baulich-technischen Maßnahmen stärken gute nachbarschaftliche Beziehungen das Sicherheitsgefühl älterer Menschen. Das Projekt, das in Kooperation mit dem „1. Mädchenhaus Kassel“ durchgeführt wurde, griff diese Thematik auf. Mit der Methode des angeleiteten Rollenspiels und ausgewählten Übungen zur Selbst- und Fremdwahrnehmung konnten die Teilnehmerinnen ihre Ängste vor Kriminalität und Gewalt thematisieren und individuell geeignete Strategien entwickeln, um sich in ihrem Lebens- und Wohnumfeld sicher und wohl fühlen zu können.

2. Zu Hause pflegen
In Kooperation mit der Diakoniestation West fand über mehrere Monate im Stadtteil West der Kurs „Zu Hause pflegen“ für pflegende Angehörige und interessierte Laien statt. Neben der sachlichen Informationsvermittlung und der fachlichen Qualifikation, stand insbesondere auch der offene Austausch unter den pflegenden Angehörigen im Mittelpunkt der Veranstaltungen. Oftmals ist die Pflege der nahen Angehörigen mit körperlichen und seelischen Belastungen verbunden, die in der Gruppe thematisiert wurden.

3. Stadtteilkonferenz
Mit dem Ziel eine breite Bürgerbeteiligung bei stadtteilrelevanten Themen zu ermöglichen, veranstaltete Hand in Hand e.V. im Stadtteil West gemeinsam mit dem Ortsbeirat und dem Verein „Kassel West e.V.“ eine Stadtteilkonferenz zum Thema „Den demographischen Wandel gestalten“. 80 TeilnehmerInnen nahmen an der Tagesveranstaltung teil. Die erfolgreiche Zusammenarbeit wird in 2008 mit einer Stadtteilkonferenz zum Schwerpunkt „Einzelhandel“ fortgeführt werden.

4. Ferienspiele
In Zusammenarbeit mit dem Jugendamt der Stadt Kassel, den ortsansässigen Gewerbetreibenden, den Kirchengemeinden, verschiedenen Vereinen und Akteuren aus der Kinder- und Jugendarbeit und Kasseler Künstlerinnen beteiligte sich Hand in Hand zum vierten Mal an der Durchführung der Sommerferienspiele. An den Standorten West, Fasanenhof und Kirchditmold nahmen über 90 Kinder im Alter zwischen 3 und 12 Jahren an den attraktiven kindgerechten Spielaktionen teil, oftmals in Begleitung ihrer (Groß)eltern.

5. Beratung
Neben der Vernetzung und der Koordination der Nachbarschaftshilfe bietet der Verein über seine hauptamtlich beschäftigten Fachkräfte an fünf Tagen in der Woche in den Nachbarschaftstreffs und als zugehende Beratung im häuslichen Umfeld Senioren- und Wohnberatung, sowie Allgemeine Sozialberatung an. Der Verein hat sich im bestehenden Netz der sozialen Beratungsdienste in Kassel etabliert und vermittelt regelmäßig Ratsuchende zu den verschiedensten Beratungsstellen und Selbsthilfegruppen. Im Jahr 2007 gab es insgesamt 2.524 telefonische Anfragen, 1.064 persönliche Informationsgespräche und 329 Einzelfallberatungen.

6. Mobiler sozialer Hilfsdienst
Die meisten älteren Menschen möchten so lange wie möglich in ihrer vertrauten Umgebung leben und ihre Selbständigkeit bis ins hohe Alter erhalten. Wachsen jedoch die körperlichen Beschwerden und Einschränkungen, fällt es ihnen immer schwerer, ihre gewohnte Lebens- und Haushaltsführung ohne fremde Hilfe zu bewerkstelligen. Neben der Vermittlung von nachbarschaftlichen Hilfen kommt der Verein diesem steigenden Bedarf an sozialen Dienstleistungen mit einer breiten Palette an mobilen sozialen Alltagshilfen nach.
Die stark an den individuellen Bedürfnissen der Kunden orientierten Leistungen – nicht nur für Senioren, sondern auch für Behinderte und Kranke – reichen von Hilfen im Haushalt, über Fahrdienste und Einkaufshilfen bis hin zu Vorlesestunden zu Hause. Zudem kann bei der Gartenpflege geholfen oder das Entrümpeln von Dachböden und Kellern übernommen werden, um nur einige Beispiele zu nennen.
Die große Nachfrage der Kunden hat auch im Jahr 2007 unvermindert angehalten. Derzeit werden etwa 120 Einsätze im Monat getätigt, vermehrt bei Personen, die an mehreren Tagen in der Woche Unterstützung benötigen. Insgesamt wurden 2007 die Hilfen 1.454 Mal in Anspruch genommen.

Ausblick
Ergänzend zu den wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen der Genossenschaft (Modernisierungen, Wohnumfeldgestaltung, Wohnungsanpassung etc.), die sich positiv auf das Image eines Stadtteils auswirken, hat der Nachbarschaftshilfeverein in den Quartieren strukturelle Rahmenbedingungen entwickelt, die einen direkten Kontakt zu den BewohnerInnen herstellen und sie zu einer Teilhabe am gesellschaftlichen Leben aktiviert. In den Quartieren sind Orte der Kommunikation, des Austausches und der Vernetzung entstanden, die vom großen Engagement der Mitglieder getragen werden. Das entstandene soziale Klima zieht Interessierte an, die nicht nur im Quartier leben, sondern auch mitwirken und mitgestalten wollen. Neben dem Interesse am geselligen Beisammensein und dem Wunsch, Bekannte und Freunde im Verein zu finden, wächst zunehmend die Bereitschaft, sich für die Nachbarschaft einzusetzen und auf soziale Erfordernisse in den Stadtteilen in Eigeninitiative zu reagieren. Diese nachbarschaftlichen Beziehungen nachhaltig zu stärken und dabei die Zusammenarbeit mit den jeweiligen Stadtteilakteuren und den aktiven BewohnerInnen weiter zu intensivieren, darin werden im Jahr 2008 die Aufgabenschwerpunkte des Vereins liegen.
Darüber hinaus ist für die nächsten beiden Jahre geplant, die Kommunikationsstrukturen im Quartier über ein breit angelegtes Internetforum interaktiv auszubauen. Basierend auf die bereits vorhandenen Ansätze im Bereich neue Technologien (PC-Kurse, Internet-Einführungen) soll es mit dem Aufbau einer Quartiersplattform interessierten BewohnerInnen ermöglicht werden, ihre Anliegen und Interessen in einem großen Kreis zu präsentieren und zur Diskussion zu stellen.
Der Dank des Vorstandes gilt vor allem denen, die sich im vergangenen Jahr mit großem sozialen Engagement für die kontinuierliche Weiterentwicklung des Vereins eingesetzt sowie durch ihre tatkräftige Unterstützung und finanzielle Förderung entscheidend zur Realisierung der Vereinsziele beigetragen haben. Heraus zu heben sind hier alle ehrenamtlich Aktiven in den Nachbarschaftstreffs. Nicht zuletzt richtet sich der Dank auch an alle Mitglieder, die den Vernetzungsgedanken des Vereins weiter tragen und neue Mitglieder gewinnen.

Jah|resab|schluss

36 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung
36 Bilanz zum 31.12.2007
38 Gewinn- und Verlustrechnung

39 Anhang
39 A. Allgemeine Angaben
39 B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
40 C. Angaben zur Bilanz
41 D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung
42 E. Sonstige Angaben

45 Bericht des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. 12. 2007

Aktiva		31. 12. 2007	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		36.511,16	2.185,16
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.880.398,30		90.065.044,06
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.033.981,94		1.128.868,44
3. Grundstücke ohne Bauten	466.541,61		132.031,04
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	150.900,22		157.800,22
4. Bauvorbereitungskosten	64.551,97	90.596.374,04	
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	700.000,00		250.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.514.568,30		1.662.607,23
3. Andere Finanzanlagen	2.968,78	2.217.537,08	2.968,78
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte	476.805,91		316.014,89
2. Unfertige Leistungen	3.181.241,62		3.135.842,01
3. Andere Vorräte	71.643,72	3.729.691,25	137.072,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	138.739,52		156.265,83
2. Sonstige Vermögensgegenstände	213.290,15	352.029,67	129.695,46
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	1.917.455,74	1.917.455,74	667.542,29
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		49.707,05	39.180,47
Bilanzsumme		98.899.305,99	97.983.117,93

Passiva		31. 12. 2007	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	411.333,72		421.912.,67
2. der verbleibenden Mitglieder	9.711.918,29		9.659.783,82
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	40.920,00	10.164.172,01	4.960,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr: 14.952,79)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.570.000,00		6.430.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 140.000,00)	140.000,00		
2. Bauerneuerungsrücklage	10.436.125,46		10.143.687,69
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 329.239,38)	292.437,77		
3. Andere Ergebnisrücklagen	16.450.000,00	33.456.125,46	16.000.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 450.000,00)	450.000,00		
III. Bilanzgewinn		482.617,16	474.698,94
Eigenkapital		44.102.914,63	43.135.043,12
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	83.285,00		109.688,00
2. Sonstige Rückstellungen	387.200,00	470.485,00	373.200,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.307.582,98		44.327.878,39
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.428.772,53		5.549.981,47
3. Erhaltene Anzahlungen	3.331.007,77		3.297.515,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.354,70		113.966,86
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	565.732,58		571.846,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	581.455,80	54.325.906,36	503.997,53
davon aus Steuern (Vorjahr: 0,00)	0,00		
Bilanzsumme		98.899.305,99	97.983.117,93

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2007 bis 31.12.2007

		31.12.2007	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	16.863.077,05		16.329.692,53
b. aus Dauerwohnrecht	406.440,00		
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	8.896,97		8.779,47
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.642,98	17.291.057,00	9.233,23
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf best. Grundst. mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	206.190,63		674.608,03
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	154.570,54		181.657,50
4. Sonstige betriebliche Erträge	112.229,18	472.990,35	182.217,40
		17.764.047,35	17.386.188,16
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.804.683,37	6.401.838,51
b. Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden		460.621,97	316.014,89
		10.498.742,01	10.668.334,76
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.022.596,69		2.031.263,72
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	607.446,48	2.630.043,17	732.376,79
davon für Altersversorgung (Vorjahr: 299.144,60)	187.654,94		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.538.922,64	3.464.916,88
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		912.180,72	942.403,96
		3.417.595,48	3.497.373,41
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		76.026,75	78.814,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		65.768,60	44.172,63
		3.559.390,83	3.620.360,54
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.676.779,89	1.715.233,95
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.882.610,94	1.905.126,59
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		17,36	11,07
14. Sonstige Steuern		517.573,37	511.177,20
15. Jahresüberschuss		1.365.054,93	1.393.938,32
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		882.437,77	919.239,38
17. Bilanzgewinn		482.617,16	474.698,94

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestanden Bilanzierungswahlrechte: 1 Geldbeschaffungskosten (eine Bilanzierung wurde nicht vorgenommen) 2 Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden (eine Bilanzierung wurde vorgenommen) 3 Rückstellung für Bauinstandhaltung (eine Bilanzierung wurde nicht vorgenommen) 4 Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im nächsten Geschäftsjahr nach Ablauf von drei Monaten nachgeholt werden (eine Bilanzierung wurde nicht vorgenommen)

Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände Hierunter sind die Anschaffungskosten diverser EDV-Anwender-Software ausgewiesen, deren Gesamtnutzungsdauer auf drei Jahre festgelegt ist.

Sachanlagen Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten oder zu fortgeführten Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen. → Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauermethode ermittelt. Dabei wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, bei 41 älteren modernisierten Wohngebäuden von 100 Jahren ausgegangen. Bei bereits voll abgeschriebenen Gebäuden wurde, nach Einbau von Sammelheizungen, die Nutzungsdauer von 25 Jahren zugrunde gelegt. Den Abschreibungen im Sanierungsbereich Kassel-Kirchditmold liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und denen im Sanierungsbereich Kassel-Dörnbergstraße 13, 15, 17 und 13 A, 15 A, 17 A eine solche von 50 Jahren zugrunde. Die Gesamtnutzungsdauer des in der Position „Grundstücke mit Geschäftsbauten“ ausgewiesenen Verwaltungsgebäudes ist mit 25 Jahren angesetzt. Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde der Bestand und die Zugänge planmäßig nutzungsbedingt linear abgeschrieben. Die Zugänge bei den geringwertigen Wirtschaftsgütern wurden, wie in den Vorjahren, voll abgeschrieben.

Finanzanlagen Die anderen Finanzanlagen und die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die sonstigen Ausleihungen wurden mit dem Buchwert angesetzt.

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte Unfertige Leistungen und andere Vorräte sind nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Die anderen Vorräte wurden unter Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen entsprechend dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 6 Prozent. Der Ausweis der sonstigen Rückstellungen erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Die Rückstellung für Arbeitnehmerjubiläen wurde unter Berücksichtigung eines Zinsfußes von 5,5 Prozent auf den Barwert abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. 12. 2007

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31. 12. 2007	Abschreibungen 2007
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	283.538,88	45.037,10	0,00	0,00	0,00	292.064,82	36.511,16	10.711,10
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	151.038.679,86	2.197.785,99	1,82	0,00	0,00	64.356.065,73	88.880.398,30	3.382.429,93
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.426.061,36	0,00	0,00	0,00	0,00	1.392.079,42	1.033.981,94	94.886,50
3. Grundstück ohne Bauten	132.031,04	334.510,57	0,00	0,00	0,00	0,00	466.541,61	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	967.931,54	43.995,11	0,00	0,00	0,00	861.026,43	150.900,22	50.895,11
5. Bauvorbereitungskosten	0,00	64.551,97	0,00	0,00	0,00	0,00	64.551,97	0,00
	154.848.242,68	2.685.880,74	1,82	0,00	0,00	66.901.236,40	90.632.885,20	3.538.922,64
III. Finanzanlagen								
1. Beteiligungen	250.000,00	450.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700.000,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.662.607,23	0,00	148.038,93	0,00	0,00	0,00	1.514.568,30	0,00
3. Andere Finanzanlagen	2.968,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.968,78	0,00
	1.915.576,01	450.000,00	148.038,93	0,00	0,00	0,00	2.217.537,08	0,00
Anlagevermögen insgesamt	156.763.818,69	3.135.880,74	148.040,75	0,00	0,00	66.901.236,40	92.850.422,28	3.538.922,64

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

	insgesamt	Restlaufzeiten unter 1 Jahr	Restlaufzeiten 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeiten über 5 Jahre	Davon gesichert d. Grundpfandrechte
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.307.582,98	2.607.257,20	6.121.153,43	35.579.172,35	43.271.361,08
Vorjahr	44.327.878,39	2.267.050,76	5.998.517,23	36.062.310,40	43.582.452,53
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.428.772,53	264.405,90	405.797,04	4.758.569,59	4.623.570,20
Vorjahr	5.549.981,47	171.075,65	425.098,38	4.953.807,44	4.740.944,42
Erhaltene Anzahlungen	3.331.007,77	3.331.007,77	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	3.297.515,86	3.297.515,86	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.354,70	111.354,70	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	113.966,86	113.966,86	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	565.732,58	565.732,58	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	571.846,70	571.846,70	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	581.455,80	510.720,40	70.735,40	0,00	0,00
Vorjahr	503.997,53	433.240,55	70.756,98	0,00	0,00
Gesamtbetrag	54.325.906,36	7.390.478,55	6.597.685,87	40.337.741,94	47.894.951,28
Vorjahr	54.365.186,81	6.854.696,38	6.494.372,59	41.016.117,84	48.323.396,95

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem Anlagespiegel dargestellt (S. 40).

Aktiva

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind alle fertiggestellten Wohnungen, Geschäftsräume und Garagen bilanziert. Der Zugang ergibt sich im Wesentlichen aus Modernisierungskosten und nachträglichen Herstellungskosten. → Das Verwaltungsgebäude Geysostr. 24A/26 ist unter Grundstücke mit Geschäftsbauten bilanziert. → Im Geschäftsjahr wurden 3.382.429,93 EUR planmäßig abgeschrieben. → Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die Egenotec 1889 GmbH. → Sonstige Ausleihungen betreffen die verkauften Dauerwohnrechtswohnungen in Kassel Marbachshöhe, Heinrich-Bertelmann-Straße, sowie ein Objekt in Waldeck. → Mit den anderen Finanzanlagen ist eine Haftsumme von 1.102,00 EUR verbunden. → Bei den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen von 3.331.007,77 EUR unter „Unter erhaltene Anzahlungen gegenüber." → Andere Vorräte ergeben sich am 31. 12. 2007 aus den Beständen von Heizmaterial in Höhe von 71.643,72 EUR. → Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände ergeben sich aus nebenstehender Übersicht. → Unter Forderungen aus Vermietung sind rückständige Mieten, Gebühren und sonstige Forderungen aus Vermietung ausgewiesen. → Sonstige Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen. In den Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen sind 6.728,06 EUR gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten. → Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben gliedern sich wie folgt:

Kassenbestand und Postbankguthaben	8.716,13 EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	1.908.739,61 EUR

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

Passiva

Die Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 52,1 TEUR ist maßgeblich auf die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile und den Beitritt neuer Mitglieder zurückzuführen. → Der gesetzlichen Rücklage wurden 140.000,00 EUR aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2007 zugeführt. → Durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2007 erhöhte sich die Bauerneuerungsrücklage um 292.437,77 EUR.

Die anderen Ergebnisrücklagen umfassen die:

Rücklage für „Bunge-Stiftung"	128.293,36 EUR
Freie Rücklage	16.321.706,64 EUR

Aus dem Jahresüberschuss wurden in die freie Rücklage 450.000,00 EUR eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich zusammen aus Rückstellungen für:

interne Jahresabschlusskosten	24.500,00 EUR
Prüfungskosten	65.000,00 EUR
Kosten der Veröffentlichung	1.000,00 EUR
Beiträge zur Verwaltungsberufsgenossenschaft	20.000,00 EUR
Urlaubsansprüche	103.700,00 EUR
Arbeitnehmerjubiläen	12.800,00 EUR
Altersteilzeit	160.200,00 EUR
Gesamt	387.200,00 EUR

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Art der Sicherung ergeben sich aus der Übersicht (S.40).

Bei erhaltenen Anzahlungen handelt es sich um abzurechnende Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. → Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen überwiegend überzahlte Mieten (21.671,30 EUR) sowie die gezahlten Barabgeltungen für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen (89.683,40 EUR). → Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (417.503,74 EUR) und Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (148.228,84 EUR) zusammen.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

	insgesamt	Restlaufzeiten bis 1 Jahr	Restlaufzeiten über 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	138.739,52	98.161,95	40.577,57
Vorjahr	156.265,83	79.219,33	77.046,50
Sonstige Vermögensgegenstände	213.290,15	213.290,15	0,00
Vorjahr	129.695,46	129.695,46	0,00
Gesamtbetrag	352.029,67	311.452,10	40.577,57
Vorjahr	285.961,29	208.914,79	77.046,50

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind ausgewiesen:

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	229.319,53 EUR
Verbindlichkeiten aus Kapitaldienst	17.878,09 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Dauerwohnberechtigten aus der Instandhaltung und der Jahresabrechnung	215.766,83 EUR
Sonstige Ansprüche	118.491,35 EUR

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 Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Gebäuden betrifft zwei Wohnungen in der Sternstraße die im Dauerwohnrecht verkauft wurden. → Die Erhöhung des Bestandes zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen ergibt sich aus Dauerwohnrechten in denen Veränderungen in Höhe von 160.791,02 EUR enthalten sind, sowie Erhöhungen aus Betriebskosten in Höhe von 45.399,61 EUR. → Im Anlagevermögen aktivierte Verwaltungsleistungen ergeben die anderen aktivierten Eigenleistungen. → Sonstige betriebliche Erträge ergeben sich aus gezahlten Eintrittsgeldern, Erträge aus verjährten Verbindlichkeiten, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und dem Verkauf einer Dauerwohnrechtswohnung in Waldeck. Die periodenfremden Erträge belaufen sich auf 24.100,00 EUR.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	2.859.653,67 EUR
Instandhaltungskosten	3.937.630,10 EUR
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Erbbauzinsen)	7.399,60 EUR

Die Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden betreffen sämtliche Kosten für die Herstellung der Dauerwohnrechtswohnungen Kassel, Heinrich-Bertelmann Strasse. → Unter Personalaufwand sind alle entsprechenden Kosten der bei der Genossenschaft tätigen Arbeitnehmer erfasst. Der Aufwand für Altersteilzeit beträgt 48.600,00 EUR. → Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen enthalten die Abschreibungen auf Software, Wohnbauten, Garagenbauten, Geschäftsbauten, Betriebs- und Geschäftsausstattung. → Sonstige betriebliche Aufwendungen ergeben sich insbesondere aus den sächlichen Aufwendungen, Verwaltungsaufwendungen, Aufwendungen für unbebaute Grundstücke, Abschreibungen auf Mietforderungen, Spenden und den Kosten für Mitgliederbetreuung. → Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens betreffen hauptsächlich Stundungszinsen aus Dauerwohnrechten in Höhe von 75.957,72 EUR. → Unter den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen erscheinen insbesondere Zinsen für Guthaben bei Kreditinstituten. → Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im wesentlichen die Kapitalkosten für alle aufgenommenen Fremdmittel. → Sonstige Steuern beinhalten die Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer und die Umsatzsteuer.

Anhang

E. Sonstige Angaben

Aus der Fertigstellung der laufenden Bauvorhaben bestehen keine finanziellen Verpflichtungen.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2007 waren durchschnittlich 58 Arbeitnehmer bei der Genossenschaft beschäftigt. Davon entfallen auf Angestellte 42 Personen und gewerbliche Arbeitnehmer 16 Personen.

Mitglieder des Vorstandes

Manfred Cepek
Karl-Heinz Range

Mitglieder des Aufsichtsrats

Rudolf Cerny Vorsitzender
Harald Loth stellv. Vorsitzender
Ute Bischoff
Jörg Doering (bis 21.06.07)
Winfried Faulhammer
Gerhard Ickler (bis 28.02.08)
Petra Krug (ab 21.06.07)
Ralf Kruse
Fritz Most
Jutta Reinbold-Schaefers
Ernst August Schaub
Klaus Weidner

Mitgliederbewegung

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	7.103 Mitglieder mit 15.709 Anteilen
Zugang	419 Mitglieder mit 910 Anteilen
Abgang	388 Mitglieder mit 830 Anteilen
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	7.134 Mitglieder mit 15.789 Anteilen

Entwicklung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	9.659.783,82 EUR
Zugang	511.828,19 EUR
Abgang	459.693,72 EUR
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	9.711.918,29 EUR

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich unverändert auf 0,00 EUR.

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist zu 100 Prozent an der Egenotec 1889 GmbH beteiligt.
Das Eigenkapital der Egenotec 1889 GmbH beträgt zum 31. 12. 2007 – 720.584,62 EUR. Das Jahresergebnis weist in 2007 ein Jahresüberschuss in Höhe von 12.966,59 EUR 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 482.617,16 EUR für die Ausschüttung einer Dividende von 5,0 Prozent zu verwenden.

Kassel, den 16. Mai 2008

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Range Cepek

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht. Der Vorstand hat ihn mündlich und schriftlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet. Im Geschäftsjahr 2007 fanden 5 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, 2 Aufsichtsratssitzungen und 18 Sitzungen der Aufsichtsratsausschüsse statt. Die Buchführung der Zahlungsverkehr und der Wirtschaftsplan sind durch den Aufsichtsrat nach Maßgabe der Geschäftsordnung überwacht und eingehend geprüft worden.
Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2007 durch den Aufsichtsrat hat 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.
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 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 16. Mai 2008

Der Vorsitzende

Rudolf Cerny

Impressum

Herausgeber Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Text Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Konzept und Gestaltung bird, Kassel

Druck und Verarbeitung Druckerei BOXAN

*

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Geysostraße 24 A / 26 · 34119 Kassel
Telefon 0561. 3 10 09 - 0 · Telefax 0561. 3 10 09 - 890
Email info@vw1889.de
www. vw1889.de