Bericht über das Geschäftsjahr 2003

Vereinigte Wohnstätten 1 | 8 | 8 | 9 |

EDITORIAL „Nichts ist beständiger als der Wandel.“ Vielfach zitiert und akzeptiert beschreibt diese Formel den Zustand unserer modernen Gesellschaft. Mit einer überarbeiteten Form des alljährlichen Geschäftsberichts tragen auch wir dieser Erkenntnis Rechnung. Basierend auf den gesetzlichen Grundlagen und neuen Anforderungen wichtiger Geschäftspartner leiten wir künftig den Bericht mit einem kurz informativen Teil relevanter Unternehmenskennzahlen ein, der die Geschäftsentwicklung über einen Mehrjahreszeitraum abbildet. Die den Mitgliedern geschuldete ausführliche Berichterstattung über das abgelaufene Geschäftsjahr schließt sich in gewohnter Weise an.

BESTAND UND WANDEL Bestand und Wandel als Ausgangspunkte dieser Einleitung werfen auch die Frage der eigenen Position in diesem Spannungsfeld auf. Die langjährige Tradition unserer Genossenschaft trifft heute auf eine radikal veränderte gesellschaftliche Realität. Alte Bindungskräfte wie zu Gründerzeiten entfalten heute keine Wirkung mehr. Den Nachkriegsjahrzehnten mit ihrem Wiederaufbaugeist folgte die postmoderne Gesellschaft, freiheitsliebend und weitgehend frei von tragenden gesellschaftlichen Leitsätzen. Weit entfernt von einem konservativem „Früher war alles besser“ Kulturpessimismus stellt sich auch uns die Aufgabe der angemessenen Reaktion auf so viel Veränderung. Einschneidend wirkt heute und in Zukunft die von Prof. Volker Eichener entwickelte These: „Wir werden weniger, grauer und bunter.“ Die in dem Strategiepapier „Wohnen 2015“ für unsere Genossenschaft aufgearbeitete These Eicheners ist die tatsächliche Herausforderung unserer Zeit.

HERAUSFORDERUNGEN Die 1889 reagiert auf diese Herausforderung in vielfältiger Hinsicht. Uneingeschränkt genießt der Förderauftrag für unsere Mitglieder oberste Priorität. Dem steht ein Wandel zum modernen Dienstleister rund um das Thema Wohnen nicht entgegen. Es ist heute mehr als richtig unternehmerisch aktiver zu werden und alle Chancen der genossenschaftlichen Handlungsspielräume zum Wohl der Mitglieder zu nutzen. Mit der aus der Genossenschaft ausgegründeten Tochter, EGENOTEC 1889 GmbH, haben wir dafür die geeignete Voraussetzung geschaffen.
Die Gründung des Nachbarschaftshilfevereins Hand in Hand e.V. reagiert auf die erheblichen sozialen Umbrüche unserer Gesellschaft. Die sehr positive Entwicklung des Vereins und seiner Aktivitäten bestätigt uns in der Einschätzung eine gute Entscheidung getroffen zu haben.

DANKE Der Vorstand dankt allen Mitgliedern und Organen der Genossenschaft sehr herzlich für ihre Mitwirkung bei unserer Arbeit im vergangenen Geschäftsjahr und für ihr Verständnis, das sie den genossenschaftlichen Belangen entgegengebracht haben. Für die Unterstützung unserer Arbeit danken wir ferner allen Personen, Behörden, Kreditinstituten und Firmen, mit denen wir vertrauensvoll zusammenarbeiten durften. Der Dank gilt nicht zuletzt allen Kolleginnen und Kollegen in der Verwaltung der Genossenschaft, die durch ihre Leistung maßgeblich zum Erfolg der 1889 beigetragen haben.

Karl-Heinz Range Manfred Cepek

Bericht des Vorstandes

LAGEBERICHT 6
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 6
Wohnungs- und Bauwirtschaft 11
Kapitalmarkt 17

UNTERNEHMENSSITUATION 18
Bewirtschaftung des Genossenschaftsbesitzes 18
Vermietung 18
Umsatzerlöse 20
Instandhaltung 20

NEUBAU UND MODERNISIERUNG 20
Neubau 20
Modernisierung 21

WIRTSCHAFTLICHE LAGE 22
Vermögensstruktur 22
Kapitalstruktur 22
Rentabilität 23
Finanzlage · Cashflow 23

AUSBLICK UND RISIKEN 26

LAGEBERICHT

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Hoffnung auf einen nachhaltigen Aufschwung der Weltwirtschaft, ausgelöst durch eine dynamische Entwicklung der USA nach Beendigung des Irak-Krieges, hat sich nicht erfüllt. Beeinflusst durch die gravierenden Ungleichgewichte in der US-amerikanischen Wirtschaftspolitik, mit einem hohen staatlichen Haushaltsdefizit und einer weit auseinanderklaffenden Leistungsbilanz, konnten erste Anzeichen einer weltweiten konjunkturellen Belebung keine nachhaltige Wirkung entfalten.

_____ Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum blieb äußerst verhalten. Die Steigerungsrate des Bruttoinlandsprodukts lag bei lediglich 0,4 Prozent und blieb damit unter Vorjahresniveau. Die Volkswirtschaften der Niederlande, Portugals und der Bundesrepublik Deutschland waren in Bezug auf die wirtschaftliche Dynamik erneut die Schlusslichter.

_____ In der Bundesrepublik Deutschland hielten die stagnativen Tendenzen der Vorjahre an. Erstmals seit 1993 sank das deutsche Bruttoinlandsprodukt um 0,1 Prozent (1993: - 1,1 Prozent). Rückläufig war erneut der Bereich der Bauinvestitionen mit einem Minus von 3,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr und auch die realen Investitionen in Ausrüstungen gingen zurück (- 2,6 Prozent). Ein entscheidender Schwachpunkt blieb der private Konsum. Bei hoher Arbeitslosigkeit und geringen Lohnzuwächsen sanken die privaten Konsumausgaben um 0,2 Prozent. Geringfügige Impulse als Folge der vorgezogenen Steuerreform im Januar 2004 wurden durch gleichzeitig beschlossene Kürzungen im Bereich des Gesundheitswesens und anderen sozialen Transfers weitgehend neutralisiert, so dass aus dem Bereich des privaten Konsums auch in 2004 keine entscheidenden Wachstumsimpulse zu erwarten sind.

ECKDATEN ZUR KONJUNKTURENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

BIP in Mrd. EUR (in Preisen von 1995)	2000	2001	2002	2003
Reales Bruttoinlandsprodukt	1.969,50	1.986,20	1.989,70	1.987,40
Privater Konsum *	1.084,74	1.000,68	1.088,08	1.085,96
Bauinvestitionen	242,14	230,53	217,07	209,69
Wohnungsbauinvestitionen	141,12	132,34	124,73	121,35
Veränderung BIP geg. dem Vorjahr				
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 2,9 %	+ 0,8 %	+ 0,2 %	- 0,1 %
Privater Konsum *	+ 1,9 %	+ 1,5 %	- 1,1 %	- 0,2 %
Öffentlicher Konsum	+ 1,0 %	+ 1,0 %	+ 1,7 %	+ 0,7 %
Bauinvestitionen	- 2,6 %	- 4,8 %	- 5,8 %	- 3,4 %
Wohnungsbauinvestitionen	- 2,6 %	- 6,2 %	- 5,8 %	- 2,7 %
Exporte	+ 13,7 %	+ 5,6 %	+ 3,4 %	+ 1,1 %
Arbeitsmarkt				
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	38.750	38.914	38.668	38.193
Veränderung gegenüber Vorjahr	+ 1,8 %	+ 0,4 %	- 0,6 %	- 1,2 %
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	3.889	3.852	4.060	4.376
Arbeitslosenquote **	9,6 %	9,4 %	9,8 %	10,5 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2003 erste vorläufige Ergebnisse * nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck ** nationales Berechnungskonzept (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

DAS DAUERWOHNRECHT – EINE GENOSSENSCHAFTLICHE SPEZIALITÄT

Die eigenen vier Wände – ein Wunschtraum, den sich nicht jeder erfüllen kann. Für diesen Fall bietet die 1889 ihren Mitgliedern eine besondere Form des Wohneigentums – das Dauerwohnrecht.

Sie erwerben gewissermaßen nur das Haus oder die Wohnung. Das Grundstück bleibt im Eigentum der Genossenschaft. Ein erheblicher wirtschaftlicher Vorteil wenn man bedenkt, dass die Grundstückskosten oft bis zu 25 Prozent der Gesamtkosten betragen.

Das Dauerwohnrecht wird auf unbestimmte Zeit begründet, ist vererbbar und veräußerbar – bis auf das Grundstück – eben fast wie Eigentum.

1

2

REIHENHÄUSER IM DAUERWOHNRECHT
Kassel, Marbachshöhe, Marie-Calm-Straße
1 Gartenansicht mit Kellerersatzräumen
2 Straßenansicht

ARBEITSMARKT Die Lage auf dem Arbeitsmarkt hat sich in 2003 erneut verschlechtert. Im Jahresdurchschnitt waren rund 4,4 Mio. Personen arbeitslos. Dies entspricht einem Anstieg um 7,8 Prozent oder rund 316.000 Personen.

Die Arbeitslosigkeit erreichte damit fast wieder den Höchststand von 1997. Dabei war die Arbeitslosenquote in den neuen Ländern (18,5 Prozent) mehr als doppelt so hoch wie in den alten Bundesländern (8,4 Prozent). In Hessen lag die Arbeitslosenquote im März 2004 mit 8,3 Prozent auf dem Niveau der alten Bundesländer. Für den Arbeitsamtsbezirk Kassel werden für den gleichen Zeitpunkt 10,8 Prozent angegeben. Die Stadt Kassel hat mit 15,2 Prozent eine weit über dem Vorjahrswert liegende Arbeitslosenquote.

ARBEITSMARKTENTWICKLUNG ARBEITSLOSE UND ARBEITSLOSENQUOTEN
Jahresdurchschnitte in 1.000 Personen

	2001	2002	2003
Bundesrepublik Deutschland	3.851	4.060	4.376
Arbeitslosenquote *	9,4 %	9,8 %	10,5 %
davon			
Bundesgebiet West	2.319	2.497	2.752
Arbeitslosenquote *	7,2 %	7,6 %	8,4 %
Bundesgebiet Ost	1.532	1.563	1.624
Arbeitslosenquote *	17,3 %	17,7 %	18,5 %

* Arbeitslose in % aller zivilen Erwerbspersonen

WOHNUNGS- UND BAUWIRTSCHAFT Die Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland sind in 2003 im vierten Jahr in Folge zurückgegangen. Erhebliche Leerstände in den neuen Bundesländern und ein mehr als ausgeglichener Wohnungsmarkt im früheren Bundesgebiet haben gerade im Geschosswohnungsbau zu einem neuerlichen Rückgang der Baugenehmigungen und der Fertigstellungsraten geführt.

ENTWICKLUNG DER BAUINVESTITIONEN IN DEUTSCHLAND
in Mrd. EUR (in Preisen von 1995)

	2001	2002	2003
Wohnungsbau	132,34	124,73	121,42
Nichtwohnbauten (Hochbau)	61,14	56,69	53,26

Quelle: Statistisches Bundesamt

FERTIGSTELLUNGSRATEN Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes wurden im Jahr 2003 in Deutschland 268.100 Wohnungen fertig gestellt. Das waren 21.500 Baufertigstellungen oder 7,4 Prozent weniger als im Vorjahr.

Von Januar bis Dezember 2003 wurden in Wohngebäuden 236.100 Neubauwohnungen und 26.700 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (z.B. Ausbau von Dachgeschossen) fertig gestellt. Deutlich weniger Baufertigstellungen gab es für Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern (- 11,7 Prozent). Ebenfalls geringer war die Zahl der Fertigstellungen von Neubauwohnungen in Zweifamilienhäusern (- 11,4 Prozent) und in Einfamilienhäusern (- 2,5 Prozent).

BAUGENEHMIGUNGEN Die Zahl der Baugenehmigungen stieg im Jahr 2003. Es wurde in Deutschland insgesamt der Bau von 296.900 Wohnungen genehmigt. Das waren 8,3 Prozent oder 22.700 Baugenehmigungen mehr als im Vorjahr. Dieser Anstieg dürfte zu einem guten Teil auf Vorzieheffekte bei der Beantragung von Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen sein, die auf Grund der politischen Diskussionen um die Kürzung der Eigenheimzulage entstanden sind.

1

WOHNHAUS WITTROCKSTRASSE 7/9

Energetische Sanierung durch Fassaden-Vollwärmeschutz

1 Ansicht Wittrocksraße

1

WOHNHAUS BÖTTNERSTRASSE 25 A / 27A

1 Ansicht Gartenseite

Von Januar bis Dezember 2003 wurden 263.300 Neubauwohnungen in Wohngebäuden (+ 8,3 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum) und 28.600 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden (z.B. Ausbau von Dachgeschossen) genehmigt. Deutlich mehr Baugenehmigungen als im Vorjahr gab es für Wohnungen in Einfamilienhäusern (+ 13,3 Prozent). Ebenfalls höher war die Zahl der Genehmigungen von Neubauwohnungen in Zweifamilienhäusern (+ 7,2 Prozent). Bei den Mehrfamilienhäusern gab es einen geringfügigen Rückgang (- 0,9 Prozent).

ERRICHTUNG VON WOHNUNGEN NACH GEBÄUDEARTEN

Wohnungen in / durch

	Jan. – Dez. 2002	Jan. – Dez. 2003	Veränderung gegnüber Vorjahr	Veränderung gegnüber Vorjahr
Wohn- und Nichtwohngebäude (alle Baumaßnahmen)	289.601	268.096	- 21.505	- 7,4 %
Neu errichteten Gebäuden	259.885	240.934	- 18.951	- 7,3 %
davon in Wohngebäuden	253.696	236.084	- 17.612	- 6,9 %
mit 1 Wohnung	135.257	131.820	- 3.437	- 2,5 %
mit 2 Wohnung	37.628	33.338	- 4.290	- 11,4 %
mit 3 und mehr Wohnungen	79.713	70.354	- 9.359	- 11,7 %
Wohnheimen	1.098	572	- 526	- 47,9 %
darunter Eigentumswohnungen	48.123	40.597	- 7.526	- 15,6 %
darunter Nichtwohngebäuden	6.189	4.850	- 1.339	- 21,6 %
Baumaßnahmen an bestehenden Geb.	29.716	27.162	- 2.554	- 8,6 %
davon in Eigentumswohnungen	29.135	26.652	- 2.483	- 8,5 %
davon in Nichtwohngebäuden	581	510	- 71	- 12,2 %

Quelle: Statistisches Bundesamt

ENTWICKLUNG DER MIETEN UND WOHNNEBENKOSTEN IN DEUTSCHLAND

Die Entwicklung der Mieten (einschl. Nebenkosten) blieb mit einer Steigerungsrate von 1,1 Prozent ausgesprochen moderat und liegt im Bereich der allgemeinen Lebenshaltungskosten. Während bundesweit im statistischen Mittel die Wohnungsnebenkosten um 2,3 Prozent gestiegen sind, gab es in der Stadt Kassel im Jahr 2003 keine Gebührenerhöhungen, die sich auf die Wohnnebenkosten ausgewirkt hätten. Die Gebühren für kommunale Dienstleistungen und andere Nebenkostenanteile befinden sich allerdings im Vergleich zu anderen Städten und Gemeinden auf einem unverändert hohen Niveau. Zum 01. Januar 2003 ist die zweite Stufe der Verminderung des Trinkwasserpreises als Folge des Wegfalls der Grundwasserabgabe wirksam geworden. Dies führt zu einer geringen Senkung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten. Für den Bereich der sogenannten kalten Betriebskosten zahlen die Mieterinnen und Mieter der Genossenschaft durchschnittlich 0,56 EUR pro m² Wohnfläche und Jahr. Dies ist ein Wert an dem wir uns im Bereich des Betriebskostenmanagements gerne messen lassen wollen.

ENTWICKLUNG DER MIETEN UND WOHNNEBENKOSTEN

	2002	2003	Veränderung gegnüber Vorjahr
Wohnungsmiete insgesamt *	103,4	104,5	+ 1,1 %
Wohnungsmiete **	103,2	104,1	+ 0,9 %
Altbauwohnungen	104,2	105,4	+ 1,2 %
Neubauwohnungen	103,0	103,9	+ 0,9 %
Wohnungsnebenkosten	104,6	107,0	+ 2,3 %
Wasserversorgung	103,1	105,8	+ 2,6 %
Müllabfuhr	106,4	107,8	+ 1,3 %
Abwasser	105,4	108,8	+ 3,2 %
Andere Nebenkosten	104,0	105,4	+ 1,3 %

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

WOHNEN IST MEHR ALS EIN DACH ÜBER DEM KOPF

Genossenschaften sind demokratisch organisierte Selbsthilfeorganisationen. Sie sind wirtschaftlich und politisch unabhängig und arbeiten unter den Maximen SELBSTHILFE, SELBSTVERWALTUNG, und SELBSTVERANTWORTUNG.

Die Genossenschaft gehört ihren Mitgliedern. Sie sind Ausgangspunkt und Ziel allen genossenschaftlichen Wirkens. Deutlich wird dies maßgeblich durch den genossenschaftlichen Dauernutzungsvertrag. Der darin enthaltene Verzicht auf das ordentliche Kündigungsrecht sichert den Mitgliedern ein lebenslanges Wohnrecht in ihrer Genossenschaftswohnung.

1

2

3

WOHNHÄUSER IN KIRCHDITMOLD
Dalwigkstraße 15 – 23, Knaustwiesen 19
Wohnumfeldgestaltung, Fassadensanierung und Anbau von Balkonen
1 Gartenseite mit neugestaltetem Wohnumfeld
2 Straßenansicht Dalwigkstraße
3 Hauseingang Dalwigkstraße 19

DIE WOHNUNGSMARKTSITUATION Die 1889 verfügt über Wohnungsbestand in Kassel (3.951 WE), Bad Wildungen (463 WE) und Waldeck (50 WE). Die Entwicklung dieser drei Teilmärkte verläuft nahezu parallel.

KASSEL In Kassel ist die Nachfrage nach Wohnraum am stärksten rückläufig. Der Mietwohnungsneubau ist hier im vergangenen Jahr nahezu zum Erliegen gekommen. Die Akteure auf der Anbieterseite des Wohnungsmarktes bündeln ihre Kräfte auf die Qualifizierung ihrer Wohnungsbestände durch verstärkte Modernisierung und Instandhaltung. Feststellbar ist auch ein Trend zu Mieterprivatisierung und en bloc Verkäufen von Mietwohnungsbeständen.

Zwei Stadtteile befinden sich in dem vom Bund aufgelegten städtebaulich-sozial intendiertem Aufwertungsprogramm „die soziale Stadt.“ Die Stadtteile Oberzwehren und die Nordstadt erhalten so die Möglichkeit Defizite im baulichen und infrastrukturellen Bereich zu identifizieren und zu beseitigen. Für eine konsolidierte Stadtentwicklung sind diese Maßnahmen wünschenswert und zu begrüßen.

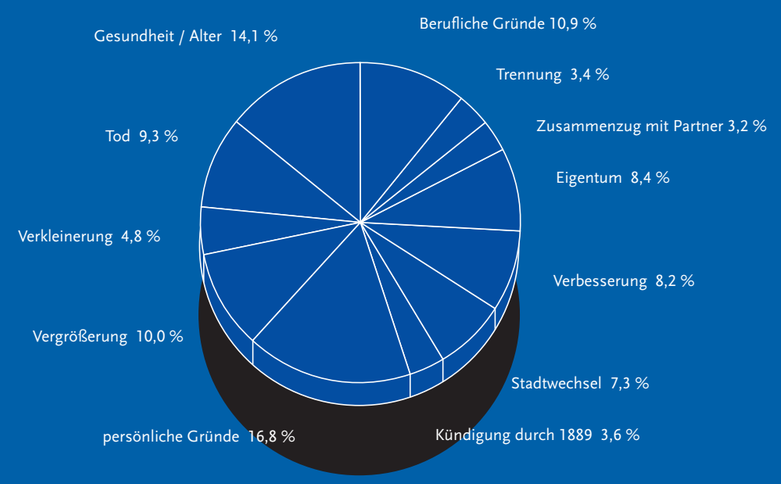
Bewegung auf dem Wohnungsmarkt wird nennenswert nur durch die Privatisierungsabsichten örtlich tätiger Wohnungsunternehmen ausgelöst. Insgesamt besteht ein ausgeprägter Mietermarkt, der bei einigen Vermietern bereits zu nennenswerten Leerständen geführt hat. Für die künftige Entwicklung wird man sich aufgrund des prognostizierten weiteren Rückgangs der Einwohnerzahlen und des zu erwartenden generativen Aufbaus der Wohnbevölkerung, mit einer Zunahme der Älteren, auf eine weiter sinkende Nachfrage einstellen müssen. Die Abnahme der Wohnbevölkerung – so zeigen Prognosen – wird noch bis etwa 2010 durch eine Zunahme der Haushalte kompensiert. Erst danach schlagen die demografischen Effekte in vollem Umfang durch. Die größer werdende Nachfragergruppe der Älteren, und diese Entwicklung ist heute schon spürbar, wird besondere Anforderungen an ihre Wohnung stellen, die alle Anbieter auf dem Wohnungsmarkt vor neue Herausforderungen stellen wird.

BAD WILDUNGEN In Bad Wildungen steht die Wohnungsmarktsituation in enger Korrelation zu der Entwicklung des Arbeitsmarktes. Die Prognose ist eher ungünstig. Bad Wildungen, traditionell eine Stadt der Gesundheitsvor- und nachsorge, leidet wie die meisten Badestädte der Republik unter den aktuellen Entwicklungen im Gesundheitswesen, die prägnant mit der Vokabel „Kürzung auf allen Ebenen“ beschrieben sind. Dies schlägt durch auf ein abnehmendes Arbeitsplatzangebot und damit nicht zuletzt auch auf eine rapide sinkende Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.

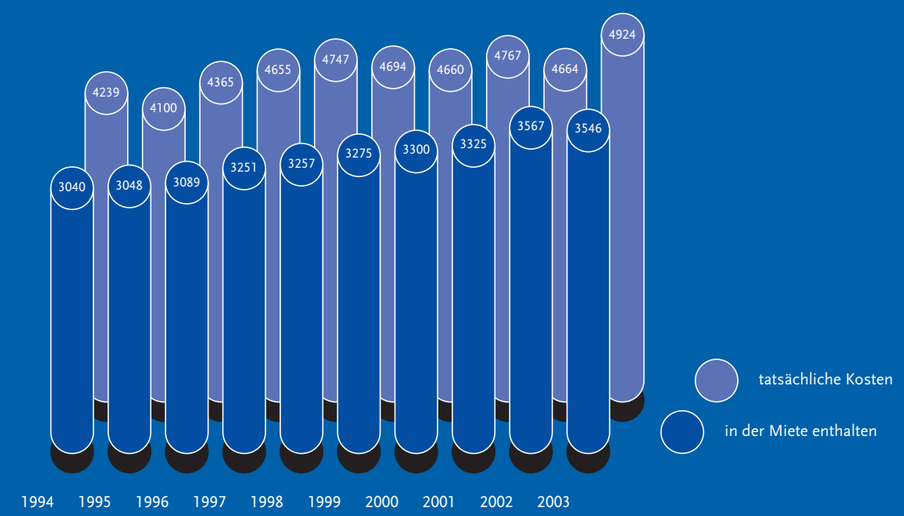
STADT WALDECK In der Stadt Waldeck existiert ein Wohnungsmarkt in diesem Sinne nicht. Nachfrage nach Wohnraum ist kaum bis gar nicht vorhanden. Wohnungen die durch Auszug frei werden, können im Regelfall nicht wieder vermietet werden. Für den Bestand der Genossenschaft (50 WE) sind mittelfristig alternative Verwertungen zu prüfen.

KAPITALMARKT Die EZB hat im Jahr 2003 die geldpolitischen Zügel gelockert. In zwei Schritten ermäßigte sie unter anderem die Zinsen für Hauptrefinanzierungsgeschäfte von 3,75 auf 3,00 Prozent. Die Leitzinsen wurden um insgesamt 0,75 Prozentpunkte vermindert. Bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung beträgt der Zinssatz zur Zeit ca. 4,70 Prozent bei einer Auszahlung von 100 Prozent.

Die Kreditwirtschaft befindet sich derzeit in einer Umbruchsituation. Unter dem Stichwort Basel II sind neue Anforderungen für die Unterlegung von Krediten mit Eigenkapital entstanden. Während bisher pauschal 8 Prozent Eigenkapital verlangt wurde, orientiert sich die künftige Eigenkapitalanforderung am Ausfallrisiko eines Kredites. Diese variable Unterlegung steht in Abhängigkeit zur Bonität des Kreditnehmers. Je höher die Eigenkapitalunterlegung angesetzt wird, desto mehr verteuert sich der Kredit. Die Einstufung der Kreditnehmer bezüglich des Ausfallrisikos erfolgt über so genannte Rating-Verfahren. Die Genossenschaft ist von ihrem Hauptkreditgeber mit der besten Bewertung, einem „GUT“, gerated worden. Die notwendigen Finanzierungen werden sich demnach nach bisherigen Erkenntnissen nicht verteuern.



TAB. A Gründe für den Wohnungswechsel / Kündigung



TAB. B Instandhaltungsaufwand in TEUR

UNTERNEHMENSSITUATION

Am 31.12.2003 umfasste der Gebäudebesitz der Genossenschaft 670 Häuser mit insgesamt 4.464 Wohnungen. Von den Wohnungen gelten 3.572 als frei finanziert, die übrigen unterliegen Belegungsbindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

670 Häuser mit

Wohnungen 4.464	Läden 18	Garagen 375
Craports 13	Motoradboxen 10	sonst. Mieteinh. 12
Dauerwohnrechtswhg. 33		

Die Wohn- und Nutzflächen für Wohnungen, Läden und sonstige Mieteinheiten betragen insgesamt 318.658,40 m², für Dauerwohnrechtswohnungen 2.916,35 m² und für Garagen 5.599,00 m². Von den Wohnungen befinden sich 3.951 in Kassel, 463 in Bad Wildungen und 50 in Waldeck.

VERMIETUNG

WOHNUNGSWECHSEL

Im Jahr 2003 erfolgten 449 Wohnungswechsel. Die Fluktuationsrate (Verhältnis der Wohnungswechsel zum Gesamtwohnungsbestand) stieg damit gegenüber dem Vorjahr um 1 Prozent auf ca. 10 Prozent an. Maßgeblich dafür war ein deutlich gestiegener Anteil der Wohnungswechsel in Bad Wildungen (67) und ein merklicher Anstieg in Kassel im Stadtteil West.

Ca. 20 Prozent der Wohnungswechsel (90 absolut) wurden von Mietern veranlasst, die innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen sind. 105 öffentlich geförderte Wohnungen sind an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet worden. Dies entspricht rund 23 Prozent der Wohnungswechsel. Die Gründe, die zu einer Kündigung des Nutzungs-/Mietverhältnisses geführt haben, sind in der der Graphik TAB. A erfasst.

Aus den Gründen für die vollzogenen Kündigungen sind Trends erkennbar, die in die strategische Planung der Genossenschaft einfließen müssen. Sieht man von den häufig nicht ergründbaren Fällen der Kündigung aus persönlichen Gründen ab, stellen Tod, Alter und gesundheitliche Gründe mit nahezu 25 Prozent einen der höchsten Anteile der Wohnungskündigungen dar. Dieser Anteil wird als Folge des Altersaufbaus der Mieterschaft der Genossenschaft weiter ansteigen. Bemerkenswert ist auch eine Zusammenfassung der Gründe aus Verbesserung, Vergrößerung und Eigentum, die mit zusammen über 26 Prozent den Wunsch nach höherer Qualität des Wohnraums bis hin zur Eigentumsbildung abbilden. Aus diesen Gründen leitet sich für die Genossenschaft ab, an ihrer Strategie der Modernisierung des Wohnungsbestandes auch durch Zusammenlegung von Wohnungen sowie dem Bau von Reihenhäusern im Dauerwohnrecht festzuhalten, um ihren Mitgliedern adäquate Angebote unterbreiten zu können. Als Ausdruck der Strukturschwäche unserer Region sind sicherlich die beruflichen Gründe und der Aspekt Stadtwechsel zu werten. Hier sind deutliche Hinweise auf ein nicht ausreichendes Arbeitsplatzangebot mit der Folge des Wegzugs in andere Regionen erkennbar.

BEWIRTSCHAFTUNG DES GENOSSENSCHAFTSBESITZES

WOHNUNGSBEWERBER

Die Anzahl der Wohnungsbewerber im März 2004 lag mit 614 etwa auf Vorjahresniveau. Der leichte Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Halbierung der Bewerberzahl in Bad Wildungen zurück zu führen. Der Focus der Nachfrage ist weiterhin auf die 3–4 Zimmer Wohnungen gerichtet.

Anzahl der Bewerber Stand März 2004

1-Zimmer-Whg. 16	2-Zimmer-Whg. 191	3-Zimmer-Whg. 332
4-Zimmer-Whg. 242	5-Zimmer-Whg. 79	6-Zimmer-Whg. 13

Durch Mehrfachnennung höhere Gesamtzahl als Bewerberanzahl

Die räumliche Verteilung der Wohnungswünsche ist nach wie vor sehr ungleichmäßig über die einzelnen Stadteile verteilt. Besonders gefragt sind weiterhin Wohnungen im vorderen Westen, der Südstadt, Wehlheiden, der Marbachshöhe und am Brasselsberg.

1

2

WOHNHAUS STRESEMANNSTRASSE 69/71
Bad Wildungen, Fassaden- und Dachsanierung
1 Straßenansicht Stresemannstraße
2 Fassadendetail

UMSATZERLÖSE Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2003 unter Einbeziehung der Bestandsveränderung einen Umsatz in Höhe von 16.225.604,47 EUR. Eine Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung trat ein infolge von durchgeführten Modernisierungen, Wegfall von Zins- und Aufwendungszuschüssen 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 280.544,34 EUR verbessert.

Der Verkauf von fünf Dauerwohnrechtswohnungen sowie Bestandsveränderungen aus dem Dauerwohnrecht, zusammen in Höhe von 336.127,53 EUR, sind in der Summe von 16.225.604,47 EUR enthalten.

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 2003 einschließlich erbrachter Eigenleistungen insgesamt 4.924.152,03 EUR aufgewendet. TAB. B (S. 19)

NEUBAU UND MODERNISIERUNGSTÄTIGKEIT NEUBAU Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2003 für Planung, Durchführung und Fertigstellung von Neubauprojekten insgesamt ca. 1,2 Mio. EUR investiert.

Mit der Fertigstellung der 6 Reihenhäuser in der Heinrich-Bertelmann-Straße wurde ein weiteres Projekt im Rahmen des eigentumsähnlichen Dauerwohnrechts realisiert. Die Dauerwohnrechte sind in der Zwischenzeit alle veräußert und die Häuser bis auf eines bezogen. Die besondere Form des Dauerwohnrechts hat durch die Initiative der Genossenschaft für Aufmerksamkeit innerhalb des Bundesverbandes der deutschen Wohnungswirtschaft (GDW) gesorgt, der dazu eine Planungshilfe heraus gegeben hat, mit dem Tenor: zur Nachahmung empfohlen!

Mit dem Neubau-Projekt „gemeinschaftlich wohnen auf der Marbachshöhe“ in der Wilhelmine-Halberstadt-Straße 19 haben wir gemeinsam mit dem Gemeinnützigen Siedlungswerk Frankfurt ein Projekt aufgegriffen, das auf die zunehmende Anfragen unserer Mitglieder nach Wohnformalternativen im Alter reagiert.

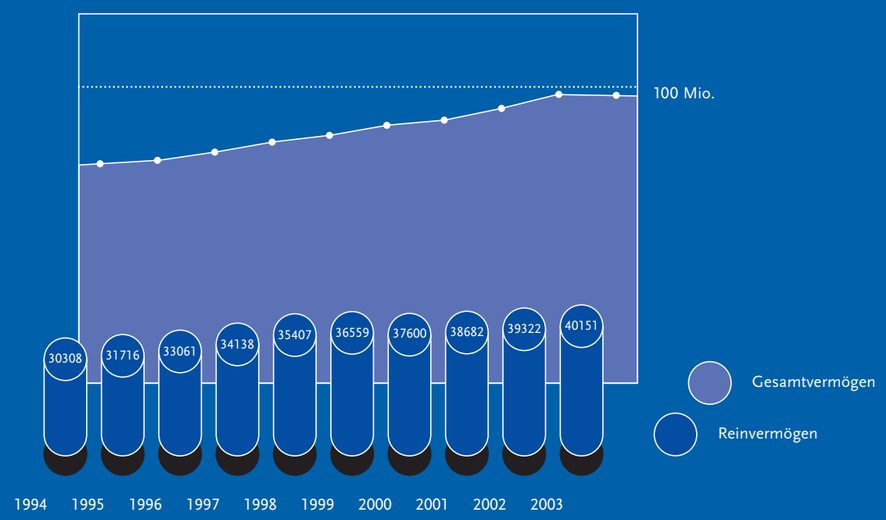
Die Projektidee baut sowohl auf die soziale als auch die finanzielle Beteiligung der Menschen, die dort ab Juni 2004 in 14 barrierefreien Wohnungen leben werden. Das Ziel ist, eine lebendige Hausgemeinschaft, Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit in der eigenen Wohnung, bis an das Lebensende, zu erreichen. Nach dem Genossenschaftlichen Prinzip der Selbsthilfe beteiligen sich die Mieterinnen und Mieter mit einem zinslosen Darlehen an der Finanzierung des Projekts. Im Vordergrund stand ein hohes Maß an Planungsbeteiligung, um das zukünftige Zuhause mitgestalten zu können. Neben den privaten Wohnräumen stehen der Hausgemeinschaft ein mit Küche ausgestatteter Gemeinschaftsraum und eine Gästewohnung zur Verfügung. Unser Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand e.V. wird bei Bedarf professionelle Unterstützung zur Sicherung der häuslichen Pflege leisten und für eine Vielzahl wohnbegleitender Dienstleistungen zur Verfügung stehen.

MODERNISIERUNG Für die Modernisierung wurde im Jahr 2003 ein Betrag von 2,5 Mio. EUR aufgewendet.

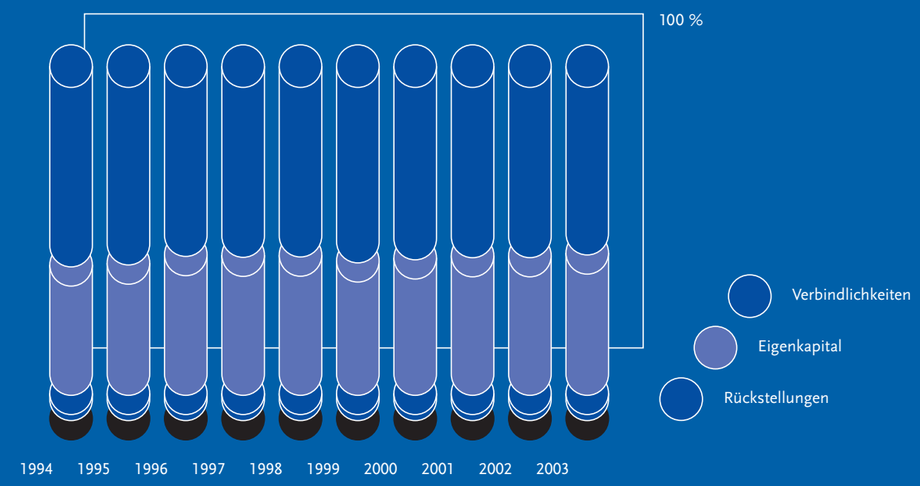
Schwerpunkte waren

Einbau von Etagenheizungen 33 WHG	Anbau von Balkonen 57 WHG
Fassadendämmung 55 WHG	Modernisierung von Bad und Küche 45 WHG
Wohnumfeldverbesserung 34 WHG	

Mit den Modernisierungen haben wir den betroffenen Besitz unter Berücksichtigung der Wünsche der Mieter und Mitglieder den Erfordernissen des Marktes angepasst.



TAB. C Vermögensentwicklung in TEUR



TAB. D Kapitalstruktur in %

WIRTSCHAFTLICHE LAGE Das Gesamtvermögen verzeichnet eine Verminderung von 46,0 TEUR. Dies ist im Wesentlichen auf geringes Umlaufvermögen zurückzuführen.

VERMÖGENSSTRUKTUR

	in TEUR 31. 12. 02	in % 31. 12. 02	in TEUR 31. 12. 03	in % 31. 12. 03
Anlagevermögen	93.414,4	94,41	94.639,2	95,69
Umlaufvermögen	5.493,7	5,55	4.226,5	4,27
Rechnungsabgrenzungsposten	35,4	0,04	31,8	0.04
Gesamtvermögen	98.943,5	100,00	98.897,5	100,00
Fremdmittel	59.621,9		58.746,2	
Reinvermögen	39.321,6		40.151,3	
Reinvermögen am Jahresanfang	38.692,3		39.321,6	
Vermögenszuwachs	629,3	1,63	829,7	2,11

KAPITALSTRUKTUR

	in TEUR 31. 12. 02	in % 31. 12. 02	in TEUR 31. 12. 03	in % 31. 12. 03
Eigenkapital	39.321,6	39,74	40.151,3	40,59
Rückstellungen	365,2	0,37	346,6	0,35
Verbindlichkeiten	59.256,7	59,89	58.399,6	59,06
Gesamtkapital	98.943,5	100,00	98.897,5	100,00

Am Ende des Jahres 2003 betrug das Eigenkapital der Genossenschaft 40.151,3 TEUR, das sind 40,59 Prozent des Gesamtkapitals. In diesem Betrag ist die Bauerneuerungsrücklage mit 9.164,5 TEUR (9,26 Prozent des Gesamtkapitals) enthalten. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beläuft sich auf 54.066,8 TEUR (54,7 Prozent). Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2003 mit einem Jahresüberschuss von 1.149,1 TEUR ab. Der erzielte Jahresüberschuss stellt eine Rentabilität des am 01.01.2003 eingesetzten Eigenkapitals von 2,92 Prozent dar.

RENTABILITÄT

	in TEUR 2002	in TEUR 2003
Hausbewirtschaftung	+ 1.418,5	+ 1.386,0
Verkaufstätigkeit	- 17,1	+ 14,3
Betreuungstätigkeit	+ 6,7	+ 11,0
Kapitaldisposition	- 140,5	- 166,7
Mitgliederverwaltung	- 137,4	- 146,8
Ordentliches Ergebnis	+ 1.130,2	+ 1.097,8
Außerordentliche Rechnung	- 31,6	+ 51,3
Ergebnis vor Steuer	+ 1.098,6	+ 1.149,1
Körperschaftssteuer	+ 0,0	+ 0,0
Jahresüberschuss	+ 1.098,6	+ 1.149,1

CASHFLOW · FINANZLAGE Der Cashflow als Kennzahl zeigt auf, was ein Unternehmen in einem Wirtschaftsjahr aus den Umsatzerlösen erwirtschaftet hat. Seine Höhe ergibt sich im Wesentlichen aus der Addition von Jahresüberschuss und 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. Aus Höhe und Entwicklung des Cashflows können Rückschlüsse auf die Ertragskraft, Selbstfinanzierungskraft und Kreditwürdigkeit gezogen werden. Die Ermittlungen zur Finanzlage der Genossenschaft ergeben auf der Grundlage des Cashflows, unter Beachtung aller erkennbaren Einflüsse aus der Investitionstätigkeit, eine ausreichende Finanzreserve.

DA HELFEN WIR MIT! – WOHNPROJEKTE MIT FINANZIELLER BETEILIGUNG DER MIETER

Mietwohnungsneubau ohne öffentliche Förderung führt zu meist unbezahlbaren Mieten. Der Wunsch eine schmucke Neubauwohnung zu beziehen kann bei der 1889 trotzdem in Erfüllung gehen.

Nach dem genossenschaftlichen Prinzip der Selbsthilfe beteiligen sich Mieterinnen und Mieter bei der Realisierung ihrer Neubauwohnung durch ein zinsloses Mieterdarlehen mit langer Laufzeit. Durch dieses Darlehen sinkt die monatliche Mietbelastung auf ein bezahlbares Niveau, lebenslanges Wohnrecht inklusive. Ein vorbildliches Beispiel nach dem Motto: gemeinsam schaffen wir´s!

1

WOHNPROJEKT „GEMEINSCHAFTLICH WOHNEN“
Kassel, Marbachshöhe,
Wilhelmine-Halberstadt-Straße 19
1 Straßenansicht
2 Gartenseite mit Gemeinschaftsraum

2

AUSBLICK UND RISIKEN

WEITERE ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan ergibt sich für das Jahr 2004 ein Überschuss von voraussichtlich 1.100 TEUR. Die Genossenschaft wird auch in 2004 über eine ausreichende Liquidität verfügen. Die weitere strategische Ausrichtung der Genossenschaft ist schon vielfach kommuniziert worden. Die entscheidenden Hinweise finden sich in dem vom Vorstand erarbeiteten Strategiepapier „Wohnen 2015“, dessen Kernaussagen für den baulichen Bereich hier noch einmal zusammengefasst werden.

1 Die Wohnungsbestände und hier insbesondere diejenigen, deren Grundrisslösungen in Bezug auf Wohnungsgrößen, Raumgrößen und Ausstattung im Bereich des Bades nicht mehr den Anforderungen der Nachfrage gerecht werden, sind konsequent entsprechend umzugestalten. Dabei können ehemals gültige Abschreibungsraten nicht in jedem Fall von Gültigkeit bleiben
2 Die notwendigen Anpassungen für die Gruppe der älteren Mieter sind vorzunehmen, um den Verbleib in der Wohnung so lange wie möglich zu gewährleisten
3 Das Wohnumfeld und das äußere Erscheinungsbild ist ständig zu optimieren
4 Die technische Gebäudeausrüstung muss auf den neuesten Stand gebracht werden (Zentralheizung, zentr. Warmwasserversorgung, Multimedia, Vollwärmeschutz, Elektroinstallation etc.)
5 Das Wohnraumangebot muss an neue Lebensstile angepasst oder erweitert werden (auch durch Neubau)
6 Der Mieterprivatisierung bei örtlichen Mitbewerbern ist durch konkurrierende Angebote im Sinne des Dauerwohnrechts auch durch Veräußerung im Bestand zu begegnen
7 Der Bestand ist in Bezug auf weitreichende Investitionen einer Portfolio Bewertung zu unterziehen. Investitionsentscheidungen müssen vor dem Hintergrund der Refinanzierbarkeit getroffen werden. Die Maßnahmen sind auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit zu prüfen
8 Bestände, die als nicht entwicklungsfähig bewertet werden, sind einer neuen Verwertung zuzuführen

Unverzichtbarer Bestandteil unserer Strategie ist die Fortentwicklung des sozialen Engagements, das wir mit Hand in Hand e.V. eingeleitet haben. Der notwendige Umbau der Sozialversicherungssysteme in Deutschland wird zwangsläufig zunehmende Aufgaben an eine mündige Bürgergesellschaft zurück delegieren. Der Rückzug des Staates aus der allgemeinen Daseinsvorsorge ist allen Orts deutlich spürbar. Dabei dürfen vor allem die Mitglieder unserer Genossenschaft nicht zu Leidtragenden dieser Entwicklung werden. Hand in Hand e.V. baut auf bürgerschaftliches Engagement und ehrenamtliche Hilfe von Nachbar zu Nachbar. Die bisherigen Erfolge, insbesondere die außergewöhnliche Bereitschaft einer großen Zahl von Mitgliedern ihren Nachbarn in den Quartieren helfend zur Seite zu stehen, bestätigt uns in der Einschätzung, dass in unserer Gesellschaft noch ausreichend Bindungskräfte vorhanden sind, die es zu wecken und zu fördern gilt.

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Für die Genossenschaft sind für die Jahre 2004 und 2005 unter Berücksichtigung des geplanten Investitionsvolumens keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten.

Ein Risikofeld bedarf allerdings der besonderen Aufmerksamkeit. Aus der demografischen Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland leiten sich für alle Wohnungsunternehmen neue Handlungserfordernisse ab. Mit Ausnahme der wirtschaftlich starken Agglomerationsräume werden viele Regionen erhebliche Einbußen im Bereich der Wohnbevölkerung hinnehmen müssen. Besonders betroffen ist davon auch die Region Nordhessen, mit den Standorten in denen die Genossenschaft über Wohnungsbestand verfügt. Die Inhalte des städtebaulichen Programms „Stadtumbau Ost“, die im Wesentlichen auf den geordneten Abriss von zu viel Wohnungen in den Städten der neuen Länder ausgerichtet sind, gewinnen zunehmend auch in den alten Bundesländern an Bedeutung. Rückläufige Einwohnerzahlen, als Folge einer sehr geringen Geburtenrate, werden in Zukunft auch die sogenannten strukturschwachen Räume in den alten Bundesländern treffen. Für die Genossenschaft bedeutet dies, Bestandsveränderungen verstärkt zu prüfen und zu realisieren. Die daraus geschöpften Potenziale dienen der weiteren Qualifizierung der entwicklungsfähigen Bestände.

Gesellschaftsrechtlicher Teil

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT 30

Vertreterversammlung 30

Aufsichtsrat 30

Geschäftsführung 30

Personal- und Sozialbericht 31

gesetzliche Prüfung 32

Beteiligungen 32

Hand in Hand e.V. 33

1

2

WOHNHAUS KOHLENSTRASSE 63

Energetische Sanierung durch Fassaden-Vollwärmeschutz, Dämmung von Dach- und Kellerdecke

1 Ansicht Eingangsseite

2 Ansicht vom Parkdeck

3 Gartenfassade mit Kinderspielplatz

3

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VERTRETERVERSAMMLUNG Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 119 Mitgliedern. Sie wurden am 25. Mai 1999 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 2004 stattfindenden ordentlichen Vertreterversammlung. Wahlen zur Vertreterversammlung für die folgende Amtsperiode finden in diesem Jahr in der Zeit zwischen dem 15. – 25. Mai statt. Die neugewählten Vertreterinnen und Vertreter werden dann erstmals zu der ordentlichen Vertreterversammlung im Jahr 2005 eingeladen.

Am 18. Juni 2003 hat unsere ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden. Es wurden die nach der Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst. Insbesondere wurden die Wahlen zum Aufsichtsrat vorgenommen. Ferner wurde die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2002 beschlossen. Die Dividende wurde den Mitgliedern im Juni 2003 ausgezahlt bzw. ihren Geschäftsguthaben zugeschrieben.

Den Vertreterinnen und Vertretern danken wir sehr herzlich für ihre ehrenamtliche Mitarbeit zum Wohle aller Mitglieder der Genossenschaft.

AUFSICHTSRAT Der Aufsichtsrat der Genossenschaft besteht aus 11 Personen, deren Amtszeit 3 Jahre beträgt. Am 18. Juni 2003 hat die Vertreterversammlung Frau Bischoff sowie die Herren Faulhammer und Most, die nach Ablauf der Amtszeit ausgeschieden waren, erneut in den Aufsichtsrat gewählt. In diesem Jahr scheiden Frau Reinbold-Schaefers sowie die Herren Cerny, Doering und Loth aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl ist nach unserer Satzung zulässig.

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

Stand 31. März 2004 (Vorjahr)

	männlich	weiblich	insgesamt	davon Teilzeit
Vorstand	2 (2)	– (–)	2 (2)	– (–)
Prokurist	1 (1)	– (–)	1 (1)	– (–)
Handlungsbevollmächtigter	1 (1)	1 (–)	2 (1)	– (–)
Kaufm. Angestellte	6 (5)	19 (20)	25 (25)	5 (5)
Techn. Angestellte	5 (5)	– (–)	5 (5)	– (–)
Auszubildende	0 (0)	5 (4)	5 (4)	– (–)
Regiehandwerker	9 (10)	– (–)	9 (10)	– (–)
Hauswarte	3 (3)	– (–)	3 (3)	– (–)
Raumpflegerinnen	– (–)	8 (8)	8 (8)	8 (8)
	27 (27)	33 (32)	60 (59)	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. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben zum guten Jahresergebnis beigetragen.

1

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS MÖRIKE STRASSE 2

Fassaden- und Dachsanierung

1 Ansicht Ihringshäuser Straße

2 Ansicht Mörike Straße mit Hauseingang und Reformhaus

2

VERWALTUNG Die Verwaltungskosten unserer Genossenschaft betrugen im Jahr 2003 je Wohnung und Jahr 348,00 EUR. Sie liegen nach Feststellung des Prüfungsverbandes weiterhin an der unteren Grenze vergleichbarer Wohnungsunternehmen. Die Kosten liegen jedoch über dem Betrag, der in der Zweiten Berechnungsverordnung festgesetzt ist.

GESETZLICHE PRÜFUNG Der gesetzliche Prüfungsverband, der Prüfungsverband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Frankfurt / Main, hat die vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft in der Zeit vom 29. September bis 17. Oktober 2003 durchgeführt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, des Rechnungswesens, des Jahresabschlusses 2002 und des Lageberichtes 2002 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. Alleinige Gesellschafterin ist die Vereinigte Wohnstätten 1889 eG. Die GmbH ist unter der Nummer HRB 13327 am 21. August 2003 in das Handelsregister eingetragen worden. Ihre Aufgaben sind im § 2 der Satzung formuliert:

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 e.G. ausgerichtet sind.

HAND IN HAND E.V. VEREINSENTWICKLUNG 2003 Der Verein hat sich in der Kürze seines Bestehens ausgesprochen erfreulich entwickelt. Bis April 2004 konnten wir 342 Mitglieder gewinnen, 100 mehr gegenüber dem Bestand des Vorjahrs. So erfreulich die Zahl ist, haben wir unser Ziel, mindestens 500 Mitglieder zu gewinnen, noch nicht erreicht. Wir sind überzeugt, dies in zwei weiteren Jahren erreichen zu können, wenn uns die Genossenschaftsmitglieder dabei aktiv unterstützen.
Bei der Mitgliederentwicklung fällt auf, dass in den Quartieren, wo bereits räumliche Angebote vorgehalten werden, auch die Mitgliedszahlen am höchsten sind. Dies veranlasst uns sehr intensiv über weitere räumliche Angebote nach zu denken. Im Vorderen Westen, der im Stadtteilvergleich den höchsten Mitgliederanteil aufweist und über eine ausgesprochen aktive Gruppe ehrenamtlicher Helfer verfügt, ist die Einrichtung eines Treffs bereits für Mai 2004 geplant.

PRÜFUNG DURCH DAS FINANZAMT Hand in Hand e.V. ist 2003 erstmalig vom Finanzamt geprüft worden. Hier stand die Frage der Gemeinnützigkeit auf dem Prüfstand. Durch den positiven Bescheid ist für die nächsten drei Jahre gesichert, dass der Verein Spenden entgegennehmen darf.

VEREINSAKTIVITÄTEN Zuallererst sind die Aktivitäten anzusprechen, die im Wesentlichen aus Initiativen der ehrenamtlichen Helfer resultieren. In diesen Aktivitäten spiegelt sich die Lebendigkeit des Vereins wider – bei gleichzeitig hoher Ausstrahlungskraft der Vereinsidee in die jeweiligen Wohnquartiere hinein. Im vergangenen Jahr wurden ausgesprochen erfolgreiche Sommerfeste im Fasanenhof, in Kirchditmold und im Vorderen Westen veranstaltet. Es gab Weihnachtsbasare und einen Osterbasar, die dazu beigetragen haben, den Verein breiter bekannt zu machen. Des Weiteren wurden Ausflugsfahrten in den Harz und zum Edersee organisiert, die großen Anklang gefunden haben.
Für 2004 sind erneut vier Ausflugsfahrten geplant.

1

2

3

WOHNHÄUSER WILHELM-SCHMIDT-STR. 14/16
Fassaden- und Dachsanierung
1 Straßenansicht
2 + 3 Detailansichten

AKTIVITÄTEN IN DEN TREFFS Die Aktivitäten, die sich in der kurzen Zeit eines Jahres entwickelt haben, sind richtungweisend im Sinne einer lebendigen Gemeinschaft in den jeweiligen Quartieren. Insgesamt wurden in dem Zeitraum bis September in den Nachbarschaftstreffs Fasanenhof und Kirchditmold 140 Veranstaltungen für ältere Menschen, 110 generationsübergreifend für Alt und Jung und 200 Veranstaltungen für Kinder durchgeführt.

KOOPERATION VON HAND IN HAND MIT DER FASANENHOFSCHULE In der Trägerschaft von Hand in Hand e.V. wird an fünf Tagen in der Woche professionelle Hausaufgabenhilfe in den Räumen der Fasanhofschule angeboten. Die Schule hätte dies aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht leisten können und hat mit Hand in Hand einen kompetenten Partner gewonnen. Gerade in solchen Projekten liegen die Chancen einer vernetzten Stadtteilarbeit von der alle in besonderer Weise profitieren.

PROFESSIONELLE ARBEIT DES VEREINS Zivildienstleistende und Sozialarbeiterinnen haben in 2003 über 200 Einsätze für alle Arten von Alltagshilfen geleistet. Daneben wurden ca. 1.200 Beratungen telefonisch, in den Treffs aber auch in den Wohnungen unserer Mitglieder durchgeführt, deren Inhalt über die klassischen Themen wie Pflege zuhause und Wohnungsanpassung bis zu Infos über den Verein reichten. Diese bemerkenswerten Ergebnisse belegen, dass wir mit der Vereinsgründung und der inhaltlichen Ausgestaltung der Vereinsarbeit einen mehr als richtigen Weg eingeschlagen haben.

NACHBARSCHAFTSHILFEKARTEI In der von Hand in Hand e.V. aufgebauten Nachbarschaftshilfekartei haben sich bislang über 100 Personen aufnehmen lassen, um ihren unmittelbaren Nachbarn durch unentgeltliche Hilfe zur Seite zu stehen. Davon wird bislang noch nicht ausreichend durch unsere Mitglieder Gebrauch gemacht. Die Angebote werden über die Sozialarbeiterinnen der Treffs vermittelt. Wir gehen davon aus, dass bei weiter steigender Bekanntheit dieser Angebote ihre Inanspruchnahme auch zunehmen wird.

AUSBLICK Die bislang sehr erfolgreiche Vereinsarbeit soll fortgeführt und weiter ausgebaut werden. Neu hinzukommt, dass erstmalig in den Sommerferien 2004 Ferienspielangebote für Kinder geplant sind. Angebote für Kinder und Jugendliche werden in den nächsten Jahren verstärkt Ziel der Vereinsarbeit sein.

DER DANK DES VORSTANDS gilt vor allem denen, die im vergangenen Jahr mit besonderer Tatkraft die Ziele des Vereins vorangetrieben haben. Heraus zu heben sind hier alle ehrenamtlichen HelferInnen in den Treffs in Kirchditmold, am Fasanenhof, in der Unterneustadt und die Gruppe der Aktiven im Vorderen Westen.

Jahresabschluss

BILANZ · GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 38

Bilanz zum 31.12.2003 38

Gewinn- und Verlustrechnung 40

ANHANG 41

A. Allgemeine Angaben 41

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 41

C. Angaben zur Bilanz 44

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung 45

E. Sonstige Angaben 46

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 47

BILANZ zum 31. 12. 2003

AKTIVA	EUR	31. 12. 2003 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		93.555,16	18.665,16
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.375.713,09		90.430.873,09
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.393.193,95		1.478.931,06
3. Grundstücke ohne Bauten	129.658,66		129.658,66
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.019,73		168.525,28
5. Anlagen im Bau	941.050,24		262.669,81
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	93.015.635,67	78,34
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	100.000,00		0,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.427.071,94		922.064,11
3. Andere Finanzanlagen	2.968,78	1.530.040.72	2.942,66
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	180.942,03		893.792,86
2. Unfertige Leistungen	2.755.986,26		2.639.296,95
3. Andere Vorräte	116.487,40	3.053.415,69	105.472,91
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	197.720,77		204.221,77
2. Sonstige Vermögensgegenstände	70.791,47	268.512,24	193.438,06
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	904.525,81	904.525,81	1.457.445,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		31.845,26	35.386,80
Bilanzsumme		98.897.530,55	98.943.463,31

PASSIVA	EUR	31. 12. 2003 EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	394.138,66		389.443,94
2. der verbleibenden Mitglieder	9.189.473,70		8.954.595,81
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	62.000,00	9.645.612,36	50.220,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr: 27.332,86)	18.125,10		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.010.000,00		5.890.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 110.000,00)	120.000,00		
2. Bauerneuerungsrücklage	9.164.450,50		9.016.606,21
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 117.945,91)	147.844,29		
3. Andere Ergebnisrücklagen	14.750.000,00	29.924.450.50	14.450.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 300.000,00)	300.000,00		
III. Bilanzgewinn		581.285,18	570.692,51
Eigenkapital		40.151.348,04	39.321.558,47
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	132.331,00		145.937,00
2. Sonstige Rückstellungen	214.250,00	346.581,00	219.250,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.791.877,30		49.365.225,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.274.916,94		5.387.063,15
3. Erhaltene Anzahlungen	3.137.147,43		2.986.368,73
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	129.691,58		135.203,44
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	697.316,89		1.073.952,46
6. Sonstige Verbindlichkeiten	368.651,37	58.399.601,51	308.904,58
davon aus Steuern (Vorjahr: 1.269,12)	2.720,46		
Bilanzsumme		98.897.530,55	98.943.463,31

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. 01. 2003 bis 31. 12. 2003

	EUR	31. 12. 2003 EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	15.733.329,47		15.555.278,48
b. aus dem Verkauf von Gebäuden	1.048.978,36		417.725,47
c. aus Dauerwohnrecht	7.143,61		6.321,20
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.314,55	16.821.765,99	17.686,20
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum			
Verkauf best. Grundst. mit fertigen und unfertigen			
Bauten sowie unfertigen Leistungen		-596.161,52	457.098,05
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		274.775,51	212.887,15
4. Sonstige betriebliche Erträge		110.634,39	28.686,72
		16.611.014,37	16.695.683,27
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.514.383,84	6.352.231,87
b. Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden		321.871,10	830.948,30
		9.774.759,43	9.512.503,10
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	1.969.180,43		1.917.972,89
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für			
Altersversorgung und für Unterstützung	562.221,64	2.531.402,07	531.216,36
davon für Altersversorgung (Vorjahr: 133.528,73)	138.391,50		
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände			
des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.096.819,90	2.988.065,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		599.423,23	553.347,29
		3.547.114,23	3.521.900,66
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und			
Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		60.314,38	41.776,65
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		37.340,52	53.508,07
		3.644.769,13	3.617.185,38
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.996.657,05	2.021.467,49
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.648.112,08	1.595.717,89
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8,25	+10,78
14. Sonstige Steuern		498.974,36	497.090,25
15. Jahresüberschuss		1.149.129,47	1.098.638,42
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		567.844,29	527.945,91
17. Bilanzgewinn		581.285,18	570.692,51

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2003 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

a. Immaterielle Vermögensgegenstände Hierunter sind die Anschaffungskosten diverser EDV-Anwender-Software ausgewiesen, deren Gesamtnutzungsdauer auf drei Jahre festgelegt ist.
b. 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.
c. Finanzanlagen Die anderen Finanzanlagen und die Beteiligung wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die sonstigen Ausleihungen wurden mit dem Buchwert angesetzt.

UMLAUFVERMÖGEN

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

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS zum 31. 12. 2003

	Anschaffungs- und Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31. 12. 2003 EUR	Abschreibungen 2003 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	131.397,95	112.340,20	0,00	0,00	0,00	150.182,99	93.555,16	37.450,20
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	139.081.890,50	2.670.955,53	37.765,43	196.938,56	0,00	51.536.306,07	90.375.713,09	2.885.288,66
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.399.415,27	7.730,74	0,00	0,00	0,00	1.013.952,06	1.393.193,95	93.467,85
3. Grundstücke ohne Bauten	129.658,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	129.658,66	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	827.879,61	99.231,64	26.813,12	0,00	0,00	724.278,40	176.019,73	80.613,19
5. Anlagen im Bau	262.669,81	876.368,51	1.049,52	-196.938,56	0,00	0,00	941.050,24	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	78,34	0,00	78,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	142.832.990,14	3.766.626,62	65.706,41	0,00	0,00	53.424.719,52	93.109.190,83	3.096.819,90
III. Finanzanlagen								
1. Beteiligungen	0,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	922.064,11	564.766,80	59.758,97	0,00	0,00	0,00	1.427.071,94	0,00
3. Andere Finanzanlagen	2.942,66	26,12	0,00	0,00	0,00	0,00	2.968,78	0,00
	925.006,77	664.792,92	59.758,97	0,00	0,00	0,00	1.530.040,72	0,00
Anlagevermögen insgesamt	143.757.996,91	4.431.419,54	125.465,38	0,00	0,00	53.424.719,52	94.639.231,55	3.096.819,90

ANGABEN ZU VERBINDLICHKEITEN

	insgesamt EUR	Restlaufzeiten unter 1. Jahr EUR	Restlaufzeiten 1 bis 5 Jahre EUR	Restlaufzeiten über 5 Jahre EUR	Davon gesichert d. Grundpfandrechte EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.791.877,30	1.828.135,89	6.472.309,67	40.491.431,74	48.669.069,01
Vorjahr	49.365.225,48	1.820.525,59	6.595.963,31	40.948.736,58	49.208.605,59
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.274.916,94	124.325,95	440.933,46	4.709.657,53	4.967.540,62
Vorjahr	5.387.063,15	117.648,45	421.689,03	4.847.725,67	5.109.704,84
Erhaltene Anzahlungen	3.137.147,43	3.137.147,43	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	2.986.368,73	2.986.368,73	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	129.691,58	129.691,58	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	135.203,44	135.203,44	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	697.316,89	697.316,89	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	1.073.952,46	1.073.952,46	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	368.651,37	299.962,58	68.688,79	0,00	0,00
Vorjahr	308.904,58	244.223,36	64.681,22	0,00	0,00
Gesamtbetrag	58.399.601,51	6.216.580,32	6.981.931,92	45.201.089,27	53.636.609,63
Vorjahr	59.256.717,84	6.377.922,03	7.082.333,56	45.796.462,25	54.318.310,43

C. ANGABEN ZUR BILANZ

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

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 Geysostraße 24 A / 26 ist unter Grundstücke mit Geschäftsbauten bilanziert. ____ Im Geschäftsjahr wurden 2.978.756,51 EUR planmäßig abgeschrieben. ____ Unter Anlagen im Bau ist das Projekt „gemeinschaftlich wohnen, Kassel Marbachshöhe“ ausgewiesen. ____ Sonstige Ausleihungen betreffen die verkauften Dauerwohnrechtswohnungen in Kassel Marbachshöhe, sowie Heinrich-Bertelmann-Straße. ____ Mit den anderen Finanzanlagen ist eine Haftsumme von 1.102,00 EUR verbunden. ____Unter der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten ist ein Gebäude aus dem Dauerwohnrecht Kassel Heinrich-Bertelmann-Straße enthalten.
Bei den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen von 3.137.147,43 EUR unter „Erhaltene Anzahlungen“ gegenüber. ____ Andere Vorräte ergeben sich am 31. 12. 2003 aus den Beständen von Heizmaterial in Höhe von 116.487,40 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. ____ Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben gliedern sich in Kassenbestand und Postbankguthaben in Höhe von 8.712,90 EUR und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 895.812,91 EUR. ____ Andere Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Betriebskosten, die auf mehrere Jahre verteilt werden.

PASSIVA

Die Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 234.877,89 EUR ist im Wesentlichen auf die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile und den Beitritt neuer Mitglieder zurückzuführen. ____ Der gesetzlichen Rücklage wurden 120.000,00 EUR aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2003 zugeführt. ____ Durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2003 erhöhte sich die Bauerneuerungsrücklage um 147.844,29 EUR.

Die anderen Ergebnisrücklagen umfassen die Rücklage für

Bunge-Stiftung	128.293,36 EUR
Freie Rücklage	14.621.706,64 EUR

____ Aus dem Jahresüberschuss wurden in die freie Rücklage 300.000,00 EUR eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich zusammen aus Rückstellungen für

interne Jahresabschlusskosten	24.500,00 EUR
Prüfungskosten	60.000,00 EUR
Kosten der Veröffentlichung	1.000,00 EUR
Beiträge zur Verwaltungsberufsgenossen.	23.000,00 EUR
Urlaubsansprüche	92.500,00 EUR
Arbeitnehmerjubiläen	13.250,00 EUR
Gesamt	214.250,00 EUR

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Art der Sicherung ergeben sich aus der Übersicht (S. 42).
____ Bei erhaltenen Anzahlungen handelt es sich um abzurechnende Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen.
____ Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen überzahlte Mieten (25.278,37 EUR) sowie die gezahlten Barabgeltungen für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen (104.413,21 EUR). ____ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich im Wesentlichen aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (590.182,09 EUR) und Verbindlichkeiten aus Betriebskosten (95.427,78 EUR) zusammen.

RESTLAUFZEITEN DER FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSSTÄNDE

	insgesamt EUR	Restlaufzeiten bis 1. Jahr EUR	Restlaufzeiten über 1. Jahr EUR
Forderungen aus Vermietung	197.720,77	146.077,68	51.643,09
Vorjahr	204.221,77	156.878,37	47.343,40
Sonstige Vermögensgegenstände	70.791,47	70.791,47	0,00
Vorjahr	193.438,06	193.438,06	0,00
Gesamtbetrag	268.512,24	216.869,15	51.643,09
Vorjahr	397.659,83	350.315,43	47.343,40

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind ausgewiesen:

Verbindlichkeiten geg. Mitgliedern	196.599,09 EUR
Verbindlichkeiten aus Kapitaldienst	10.676,87 EUR
Verbindlichkeiten geg. Dauerwohnberechtigten aus der Instandhaltung und der Jahresabrechnung	152.967,83 EUR
Sonstige Ansprüche	8.407,58 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 betreffen fünf veräußerte Häuser im Dauerwohnrecht Kassel, Heinrich-Bertelmann-Straße. Die Verminderung des Bestandes zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen ergibt sich aus Dauerwohnrechten in denen Fremdkosten und verrechneten Eigenleistungen in Höhe von (712.850,83 EUR) enthalten sind, sowie Erhöhungen aus Betriebskosten in Höhe von (116.689,31 EUR).
____ Im Anlagevermögen aktivierte Verwaltungsleistungen ergeben die anderen aktivierten Eigenleistungen.
____ Sonstige betriebliche Erträge ergeben sich im Wesentlichen aus gezahlten Eintrittsgeldern, Erträge aus verjährten Verbindlichkeiten, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und dem Verkauf einer Dauerwohnrechtswohnung Kassel, Murhardstraße. Die periodenfremden Erträge belaufen sich auf 134,16 EUR.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	2.636.672,44 EUR
Instandhaltungskosten	3.870.388,98 EUR
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Erbbauzinsen)	7.322,42 EUR

Die Aufwendungen für den 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. ____ 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, und den Kosten für Mitgliederbetreuung.
Die periodenfremden Aufwendungen belaufen sich auf 1.751,21 EUR. ____ Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens betreffen hauptsächlich Stundungszinsen aus Dauerwohnrechten in Höhe von 60.062,27 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.

E. SONSTIGE ANGABEN

Aus der Fertigstellung der laufenden Bauvorhaben bestehen keine finanziellen Verpflichtungen.

ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2003 waren durchschnittlich 58 Arbeitnehmer bei der Genossenschaft beschäftigt. Davon entfallen auf Angestellte 40 Personen und gewerbliche Arbeitnehmer 18 Personen.

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Manfred Cepek
Karl-Heinz Range
Johannes Meise, Ehrenvorsitzender

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Rudolf Cerny, Vorsitzender
Jörg Doering, stellv. Vorsitzender
Ute Bischoff
Winfried Faulhammer
Gerhard Ickler
Rudolf Lange
Harald Loth
Fritz Most
Jutta Reinbold-Schaefers
Ernst August Schaub
Dr. jur. Werner Wienbeck

MITGLIEDERBEWEGUNG

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres
6.933 Mitglieder mit 14.592 Anteilen
Zugang
482 Mitglieder mit 1.266 Anteilen
Abgang
432 Mitglieder mit 877 Anteilen
Bestand am Ende des Geschäftsjahres
6.983 Mitglieder mit 14.981 Anteilen

ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSGUTHABEN VERBLEIBENDER MITGLIEDER

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	8.954.595,81 EUR
Zugang	702.765,83 EUR
Abgang	467.887,94 EUR
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	9.189.473,70 EUR

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

NAME UND ANSCHRIFT DES PRÜFUNGSVERBANDES

Prüfungsverband Südwestdeutscher
Wohnungsunternehmen e.V.
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt / Main

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 581.285,18 EUR für die Ausschüttung einer Dividende von 6,5 Prozent zu verwenden.

Kassel, den 24. Mai 2004

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 2003 fanden 1 Aufsichtsratssitzung, 6 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und 23 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 2003 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 Mitarbeitern für die geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Kassel, den 24. Mai 2004

Der Vorsitzende
Cerny

IMPRESSUM

HERAUSGEBER Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

KONZEPT UND GESTALTUNG Ralf Janik

FOTOGRAFIE Elvira Zickendraht

TEXT Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

DRUCK UND VERARBEITUNG Druckerei BOXAN

TITELBILD Kohlenstraße 63