Bericht über das Geschäftsjahr 2005

Vereinigte Wohnstätten 1 | 8 | 8 | 9 |

Vereinigte Wohnstätten 1|8|8|9|

INHALT

Editorial 2

Bericht des Vorstandes 5

Gesellschaftsrechtlicher Teil 33

Jahresabschluss 41

Bericht des Aufsichtsrates 51

116. Geschäftsjahr

Herr Dr. Wienbeck´s Großvater – ein engagierter Mann – war Gründungsmitglied der 1889. Er selbst war über 40 Jahre Mitglied des Aufsichtsrates aus dem er sich 2005 verabschiedete. Die Genossenschaft dankt Herrn Dr. Wienbeck für seine ehrenamtliche Tätigkeit und für sein herausragendes Wissen, das er stets in den Dienst der gemeinsamen Sache gestellt hat.

EDITORIAL In den letzten Jahren haben verstärkt ausländische Investoren große Wohnungsbestände in Deutschland erworben. Es wurden insgesamt ca. 20 Mrd. EUR bei diesen Transaktionen investiert. Der letzte und von seiner Brisanz wohl am meisten Aufsehen erregende Fall, war der Verkauf der WOBA in Dresden, ein kommunales Unternehmen, in dessen Bestände in den letzten Jahren wohl auch maßgeblich Gelder geflossen sein dürften, die die Bürger als Solidarzuschlag auf die Einkommenssteuer leisten. Die Stadt Dresden hat sich durch den Verkauf finanziell saniert und ihre finanzpolitische Handlungsfähigkeit wieder erlangt. Dies ist ganz sicher ein hoher Nutzen für die Kommune, aber zu wessen Lasten?

AUSLÄNDISCHE INVESTOREN Die Entwicklung ist wohl kaum noch aufzuhalten. Ausländische Investoren schwärmen vom deutschen Immobilienmarkt, in dem sie unter anderem erhebliche Mietsteigerungspotentiale sehen. Ein Unternehmen mit derzeit bereits über 200.000 Wohnungen plant weitere Zukäufe, bis zu einer Größenordnung von 500.000 WE. Das Geschäftsmodell dahinter ist für die Investoren so einfach wie genial und generiert erhebliche Gewinne. Die mit wenig Eigenkapital durchgeführten Ankäufe erwirtschaften hohe zweistellige Eigenkapitalrenditen. Für die Bestände werden die Investitionen für die Instandhaltung drastisch gekürzt, dadurch steigen die Unternehmensgewinne. Marktgängige Wohnungen werden an die Mieter privatisiert. Mit anderen Worten: Die stillen Reserven des deutschen Wohnimmobilienmarktes werden derzeit von einer kleinen Gruppe finanzstarker Investoren oder Fonds gehoben. Die stillen Reserven wohlgemerkt, die in Deutschland vielfach mit öffentlichen Mitteln aufgebaut wurden, öffentliche Mittel, die die Steuerzahler bereit gestellt haben. Die Frage ob dies nicht ein Ausverkauf von Vermögen ist, welches zumindest ideell im Eigentum derer steht, die es auch erwirtschaftet haben, ist an dieser Stelle nicht unzulässig. Am Ende des Tages wird man sehen, was nach dem Verwerten der guten Bestände übrig bleibt. Hier bleibt zu hoffen, dass die verbleibenden Problemlagen nicht wieder aus einem übergeordneten innenpolitischen Interesse heraus (z.B. Unbeherrschbarkeit der sozialen Konflikte) von der Gesellschaft zurück genommen werden müssen.

Erhebliche Zweifel bleiben im übrigen auch an der Nachhaltigkeit dieser Transaktionen für die Seite der Verkäufer. Der Verkauf der GAGFAH (ehemals im Eigentum der BfA) hat Nettoerträge erbracht, die die Rentenzahlungen von lediglich 2 Tagen in Deutschland sicher gestellt haben. Es darf darüber spekuliert werden, wie schnell die Begehrlichkeiten Aller jetzt den Nettoertrag aus dem Verkauf der Dresdner WOBA aufzehren werden.

GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN Es soll hier nicht der Eindruck erweckt werden, dass auf all diese Entwicklungen lediglich mit dem moralischen Zeigefinger der Entrüstung hingewiesen werden soll. Gerade uns Genossenschaften steht es mehr als gut zu Gesicht, sich den aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt aktiv zu stellen und in diesen Entwicklungen die erheblichen Entwicklungspotentiale für uns selbst zu erkennen. Noch selten zuvor in den vergangenen 50 Jahren ist so deutlich geworden, welche unschätzbaren Vorteile des Wohnens bei Genossenschaften bestehen. Mit dem Abschluss eines Dauernutzungsvertrags besteht für die Mitglieder ein sicheres und lebenslanges Wohnrecht. Hier muss niemand befürchten morgen nicht mehr zu wissen, wem die Nutzungsgebühr zu überweisen ist oder was mit diesem Geld passiert oder eben nicht mehr passiert. Für die Genossenschaften stehen ihre Mitglieder im Fokus des Handelns, und das wird auch so bleiben.

An dieser Stelle ist jedoch auch eine selbstkritische Randbemerkung unerlässlich. Aus den aufgezeigten Chancen, die aus steigenden Unsicherheiten für Mieter auf dem Wohnungsmarkt für die Genossenschaften entstehen, resultieren auch erhebliche Handlungserfordernisse. Belegt ist dies in den Empfehlungen der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften. Die Genossenschaften müssen sich hinsichtlich ihrer Größenstruktur und Leitungskompetenz zeitgemäß aufstellen, um die entstehenden Wettbewerbsvorteile am Markt auch für sich nutzen zu können. Mit den derzeitigen Strukturen wird dies vielfach nicht zu bewerkstelligen sein.

Karl-Heinz Range Manfred Cepek

Bericht des Vorstandes

LAGEBERICHT 6

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 6

Wohnungs- und Bauwirtschaft 9

Kapitalmarkt 15

UNTERNEHMENSSITUATION 16

Bewirtschaftung des Genossenschaftsbesitzes 16

Vermietung 16

Umsatzerlöse 18

Instandhaltung 18

NEUBAU UND MODERNISIERUNG 18

Neubau 18

Modernisierung 18

WIRTSCHAFTLICHE LAGE 19

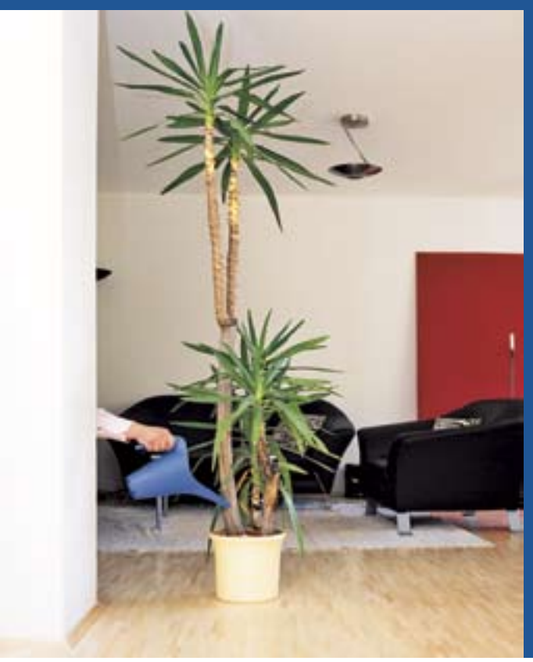
Vermögensstruktur 19

Kapitalstruktur 20

Rentabilität 21

Cashflow · Finanzlage 21

AUSBLICK UND RISIKEN 24



Die neue, eine ganze Etage umfassende, Wohnung von Jesus Nicolas Sola Requena *entstand erst kürzlich durch die Zusammenlegung zweier Wohnungen, die er im Dauerwohnrecht erworben hat.*

LAGEBERICHT WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN Die Weltwirtschaft

boomt und die Wirtschaftsleistung in der Bundesrepublik Deutschland und im Euroraum hinkt dieser Entwicklung weiter hinter her. Trotz des erheblichen Anstiegs der Ölpreise wuchs die weltweite Produktion um 4,3 Prozent. Das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland stieg dagegen nach vorläufigen Berechnungen lediglich um 0,9 Prozent. Das Wachstum resultierte weitgehend aus dem Export. Deutschland wurde auch in 2005 Exportweltmeister mit einer exzellenten Handelsbilanz. Die Binnennachfrage, die für die Konjunktur so bedeutsam ist, stagnierte jedoch erneut und leistete keinen Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt.

_____ Im europäischen Kontext bildet die Bundesrepublik Deutschland mit dieser Entwicklung zwar nicht das Schlusslicht, gehört allerdings mit Italien und Portugal zu den Ländern, deren Wirtschaftswachstum sich deutlich unterhalb des EU-Durchschnitts für 2005 lag (+1,4 Prozent).

ECKDATEN ZUR KONJUNKTURENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

BIP in Mrd. EUR (in Preisen von 1995)

	2002	2003	2004	2005
Nominales Bruttoinlandsprodukt	2.145,02	2.163,40	2.215,65	2.244,00
Privater Konsum*	1.230,89	1.250,01	1.274,70	1.293,77
Bauinvestitionen	216,52	212,97	210,70	204,97
Wohnungsbauinvestitionen	124,31	123,03	122,61	119,01
Veränderung BIP geg. dem Vorjahr				
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 0,1 %	- 0,2 %	+ 1,6 %	+ 0,9 %
Privater Konsum*	- 0,6 %	+ 0,1 %	+ 0,6 %	0,0 %
Öffentlicher Konsum	+ 1,4 %	+ 0,1 %	- 1,6 %	- 0,4 %
Bauinvestitionen	- 5,8 %	- 1,6 %	- 2,3 %	- 3,6 %
Wohnungsbauinvestitionen	- 5,9 %	- 1,0 %	- 1,6 %	- 3,7 %
Exporte	+ 4,2 %	+ 2,4 %	+ 9,3 %	+ 6,2 %
Arbeitsmarkt				
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	39.096	38.722	38.868	38.747
Veränderung gegenüber Vorjahr	- 0,6 %	- 1,0 %	+ 0,4 %	- 0,3 %
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	4.061	4.377	4.381	4.863
Arbeitslosenquote**	+ 9,8 %	+ 10,5 %	+ 10,8 %	+ 11,7 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2005 erste vorläufige Ergebnisse * nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck ** nationales Berechnungskonzept (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Lange haben Anke Kaschlik, Thomas Pristl und ihre Tochter Klara Fanny sich auf ihre neue Wohnung gefreut. Alle drei sind überzeugte Fahrradfahrer.

ARBEITSMARKT Die Lage auf dem Arbeitsmarkt bleibt weiterhin äußerst angespannt. Das geringe Wachstum reicht bei weitem nicht aus, um eine Senkung der Arbeitslosenzahlen zu erreichen. Wirklich durchgreifende Besserung ist für 2006 nicht zu erwarten, auch wenn durch die erwartete Besserung der Konjunkturlage derzeit mit einer Steigerung der Beschäftigtenzahl gerechnet wird. Als arbeilos waren in 2005 im Jahresdurchschnitt rund 4,8 Mio. Menschen registriert, wobei erneut die Arbeitslosenquote in den neuen Ländern wesentlich höher war als in den alten Bundesländern. In Hessen lag die Arbeitslosenquote im Februar 2006 mit 10,2 Prozent knapp unterhalb des Bundesdurchschnitts. Für den Arbeitsagenturbezirk Kassel werden für den gleichen Zeitpunkt 13,0 Prozent angegeben. Für die Stadt Kassel dokumentiert eine Arbeitslosenquote von ca. 19,0 Prozent das strukturelle Problem auf dem Arbeitsmarkt in Nordhessen. Weit drastischer im Ausmaß als angenommen, stellt sich für die Kommune auch die Herausforderung in Bezug auf das ALG II dar. Mit knapp 12.500 Bedarfsgemeinschaften hatte die AFK (Arbeitsförderung Kassel) vor Einführung Ende 2004 gerechnet. Derzeit leben allerdings ca. 29.000 Menschen in 16.000 Bedarfsgemeinschaften in der Stadt von ALG II.

ARBEITSMARKTENTWICKLUNG ARBEITSLOSE UND ARBEITSLOSENQUOTEN

Jahresdurchschnitte in 1.000 Personen

	2003	2004	2005
Bundesrepublik Deutschland	4.377	4.381	4.863
Arbeitslosenquote*	10,5 %	10,8 %	11,7 %
davon			
Bundesgebiet West	2.753	2.775	3.119
Arbeitslosenquote*	8,4 %	8,5 %	9,5 %
Bundesgebiet Ost	1.624	1.606	1.744
Arbeitslosenquote*	18,5 %	18,4 %	19,9 %

* Arbeitslose in % aller zivilen Erwerbspersonen

WOHNUNGS- UND BAUWIRTSCHAFT Die Wohnungsbauinvestitionen sind 2005 wieder deutlich stärker gesunken als in den beiden Vorjahren (- 3,7 Prozent). Rund 119 Mrd. EUR wurden im vergangenen Jahr in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Mit 58 Prozent aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbaubereich weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit dar.

FERTIGSTELLUNGSRATEN Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sank im Jahr 2005 in Deutschland die Fertigstellungsrate im Wohnungsbaubereich. Mit rund 239.000 Wohnungen lag sie mit ca. 39.000 Baufertigstellungen oder 14 Prozent unter dem Wert des Vorjahres. Von Januar bis Dezember 2005 wurden in Wohngebäuden ca. 214.000 Neubauwohnungen und ca. 25.000 Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden (z.B. Ausbau von Dachgeschossen) fertig gestellt. Auffällig an der Jahresstatistik ist, dass auch im Einfamilienhaus-Sektor ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen war und damit alle Sparten des Wohnungsbaus rückläufig waren.

BAUGENEHMIGUNGEN Der Rückgang der Baugenehmigungen, in denen sich das zukünftige Wohnungsbaugeschehen in den folgenden eineinhalb Jahren spiegelt, hat sich im Jahr 2005 weiter beschleunigt. War im Jahr 2004 ein Minus von 9,7 Prozent zu vermelden, so rutschten die Genehmigungszahlen 2005 im Vorjahresvergleich um 12,9 Prozent nach unten. Die derzeitige Bautätigkeit liegt damit spürbar unterhalb des jährlichen Neubaubedarfs, den beispielsweise das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung in seiner Raumordnungsprognose 2030 für den Zeitraum 2005 bis 2010 unter vergleichsweise pessimistischen Annahmen auf etwa 280.000 WE jährlich beziffert hat. Mittelfristig wird sich vor allem beim Geschosswohnungsbau eine Versorgungslücke aufbauen, sollte es nicht gelingen, die Bautätigkeit wieder anzuregen. Hierbei sind allerdings die starken regionalen Disparitäten der Nachfrage nach Wohnraum zu beachten. Für Nordhessen ist eine Entwicklung zu erwarten, bei der die prognostizierte Zunahme der Haushalte die Schrumpfung der Bevölkerung kompensieren könnte. Neubaubedarf wird hier nur als Ersatz für nicht mehr zeitgemäße Angebote gegeben sein.

Die Familie Azmaz in ihrem neuem zu Hause. Herr Azmaz: „Die Kinder sollen sich in den Schrank setzten? Ich glaube nicht, daß das ein gutes Foto wird.“

Während Herr Azmaz noch voll und ganz mit der Einrichtung der neuen Wohnung beschäftigt ist, suchen Yasemin und Mustafa ihr inneres Gleichgewicht.

ERRICHTUNG VON WOHNUNGEN NACH GEBÄUDEARTEN

Wohnungen in / durch	Jan. – Dez. 2004	Jan. – Dez. 2005	Veränderung gegenüber Vorjahr	Veränderung gegenüber Vorjahr
Wohn- und Nichtwohngebäude (alle Baumaßnahmen)	278.019	238.977	- 39.042	- 14,0 %
Neu errichteten Gebäuden	252.173	214.089	- 38.084	- 15,1 %
davon in Wohngebäuden	247.805	210.752	- 37.053	- 15,0 %
mit 1 Wohnung	144.095	120.781	- 23.314	- 16,2 %
mit 2 Wohnung	33.118	28.288	- 4.830	- 14,6 %
mit 3 und mehr Wohnungen	69.387	60.891	- 8.496	- 12,2 %
darunter Eigentumswohnungen	41.651	36.343	- 5.308	- 12,7 %
darunter Nichtwohngebäuden	4.368	3.337	- 1.031	- 23,6 %
Baumaßnahmen an bestehenden Geb.	25.846	24.888	- 958	- 3,7 %
davon in Wohngebäuden	25.487	24.681	- 806	- 3,2 %
davon in Nichtwohngebäuden	359	207	- 152	- 42,3 %

Quelle: Statistisches Bundesamt

ENTWICKLUNG DER MIETEN UND WOHNNEBENKOSTEN IN DEUTSCHLAND

Die Entwicklung der Mieten (einschl. Nebenkosten) blieb mit einer Steigerungsrate von 1,0 Prozent ausgesprochen moderat. Sie lag damit deutlich unterhalb der Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten, die für 2005 mit 2,1 Prozent angegeben wird. 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 in allen Segmenten, erheblich teurer geworden. Der Sachverhalt ist jedoch nicht auf die Nettokaltmieten zurück zu führen, die lediglich in wenigen Teilmärkten Steigerungspotentiale aufwiesen.

ENTWICKLUNG DER MIETEN UND WOHNNEBENKOSTEN

	Februar 2004	Februar 2005	Veränderung gegenüber Vorjahr
Wohnungsmiete insgesamt*	104,5	105,6	+ 1,1 %
Wohnungsmiete**	104,1	105,1	+ 1,0 %
Altbauwohnungen	105,4	106,7	+ 1,3 %
Neubauwohnungen	103,9	104,8	+ 0,9 %
Wohnungsnebenkosten	105,8	106,2	+ 0,4 %
Wasserversorgung	105,8	108,3	+ 2,5 %
Müllabfuhr	107,8	110,0	+ 2,2 %
Abwasser	108,8	109,8	+ 1,0 %
Andere Nebenkosten	105,8	106,2	+ 0,4 %

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

Das Verhältnis von Anja Löser zu ihrer Mutter Rosi Löser ist geschwisterlich locker. Erst vor kurzem ist sie in das Haus zu ihrer Mutter gezogen.

DIE WOHNUNGSMARKTSITUATION Die 1889 verfügt über Wohnungsbestand in Kassel (3.953 WE), Bad Wildungen (463 WE) und Waldeck (48 WE). Die Nachfragesituation in allen drei Teilmärkten ist weiterhin von einer anhaltenden Nachfrageschwäche gekennzeichnet.

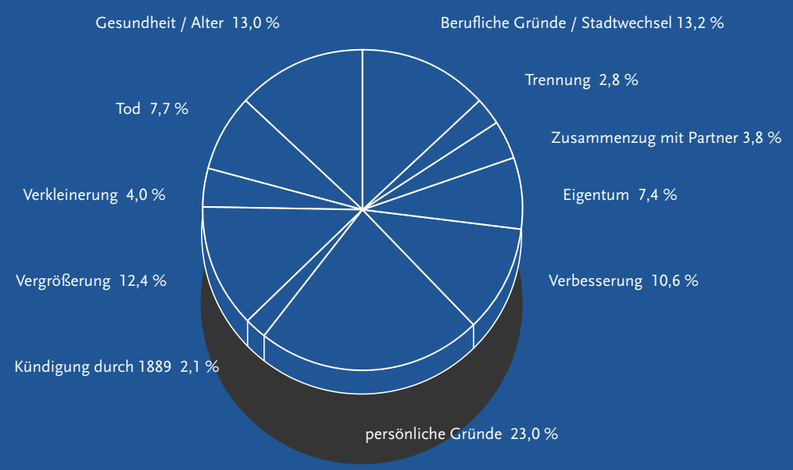
KASSEL In Kassel ist für den Berichtszeitraum keine nennenswerte Veränderung der Wohnungsmarktsituation eingetreten. Es bestehen weiterhin Leerstände, insbesondere bei den institutionellen Mitbewerbern. Der Wohnungsmarkt ist ein ausgeprägter Verdrängungswettbewerb, der durch eine hohe Fluktuationsrate gekennzeichnet ist. Es sind derzeit keine Anzeichen erkennbar, die auf eine nachhaltige Besserung der Situation hinweisen. Erstaunlich in diesem Zusammenhang ist die quantitative Zunahme der Nachfrage nach Wohnraum bei der Genossenschaft. Die Bewerber speisen sich nicht, wie vielleicht zu vermuten wäre, aus dem Kreis derer, die in Folge der Regelungen nach Hartz IV kleine oder sehr preiswerte Wohnungen suchen. Die Nachfrage richtet sich in ihrer Mehrzahl auf 3–4 Zimmer Wohnungen in den besseren Wohnlagen der Stadt (siehe Abschnitt Vermietung).

BAD WILDUNGEN In Bad Wildungen ist die Wohnungsmarktsituation ähnlich zu bewerten wie in Kassel. Die Nachfrage ist schwach und speist sich nahezu ausschließlich aus Zuzügen von Personen mit Migrationshintergrund (Aus- und Übersiedler aus den GUS-Staaten).

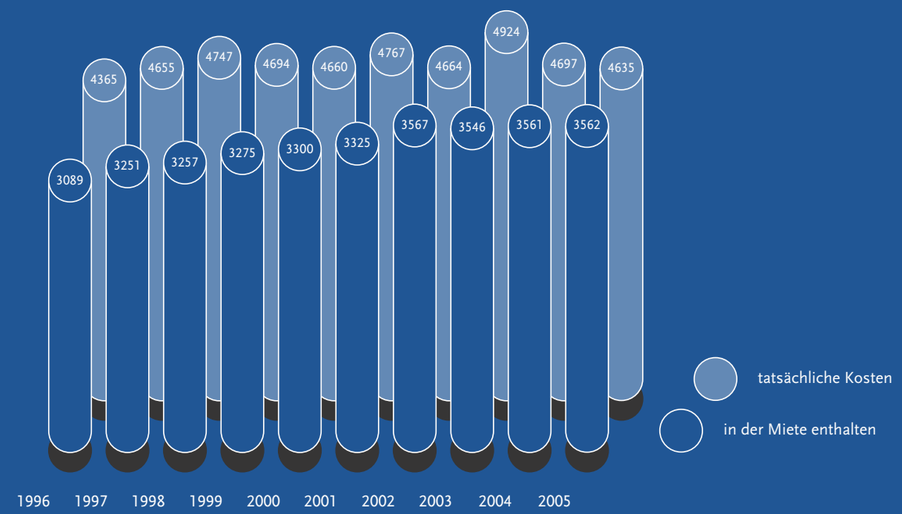
STADT WALDECK In der Stadt Waldeck existiert kein funktionierender Wohnungsmarkt. Nachfrage nach Wohnraum ist kaum bis gar nicht vorhanden. Wohnungen die durch Auszug frei werden, können im Regelfall nicht wieder vermietet werden. Die Genossenschaft hat bereits, wenn auch in kleinem Umfang, Wohnungen veräußert und wird diesen Weg kontinuierlich mit dem Ziel fortsetzen sich von diesem Bestand zu trennen.

KAPITALMARKT Die EZB hat im Jahr 2005 die Zinsen für Hauptrefinanzierungsgeschäfte von 3,0 Prozent auf 3,25 Prozent angehoben. Bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung beträgt der Zinssatz zur Zeit ca. 4,75 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 8,0 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, um so 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. Sollten Finanzierungen erforderlich sein, werden sie sich für die Genossenschaft nach bisherigen Erkenntnissen nicht verteuern.



TAB. A Gründe für den Wohnungswechsel / Kündigung



TAB. B Instandhaltungsaufwand in TEUR

UNTERNEHMENSSITUATION BEWIRTSCHAFTUNG DES GENOSSENSCHAFTSBESITZES

Am 31.12.2005 umfasste der Gebäudebesitz der Genossenschaft 669 Häuser mit insgesamt 4.464 Wohnungen. Von den Wohnungen gelten 3.600 als frei finanziert, die übrigen unterliegen Belegungsbindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

669 Häuser mit

Wohnungen 4.464	Läden 18	Garagen 375
Carports 13	Motorradboxen 10	sonst. Mieteinh. 12
Dauerwohnrechtswhg. 36		

Die Wohn- und Nutzflächen für Wohnungen, Läden und sonstige Mieteinheiten betragen insgesamt 319.068,44 m², für Dauerwohnrechtswohnungen 3.390,35 m² und für Garagen 5.599,00 m². Von den Wohnungen befinden sich 3.953 in Kassel, 463 in Bad Wildungen und 48 in Waldeck.

VERMIETUNG WOHNUNGSWECHSEL Im Jahr 2005 erfolgten 454 Wohnungswechsel. Die Fluktuationsrate (Verhältnis der Wohnungswechsel zum Gesamtwohnungsbestand) erhöhte sich damit auf knapp über 10 Prozent (10,1). Die Anzahl der Wohnungswechsel hat sich seit Jahren auf dem Wert von ca. 10 Prozent verstetigt. Dabei sind die Wohnbezirke unterschiedlich von Kündigungen betroffen. Ca. 22 Prozent der Wohnungswechsel (98 absolut) wurden von Mietern veranlasst, die innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen sind. 74 öffentlich geförderte Wohnungen sind an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet worden. Dies entspricht rund 16 Prozent der Wohnungswechsel. Die Gründe, die zu einer Kündigung des Nutzungs-/Mietverhältnisses geführt haben, sind in der Grafik TAB. A erfasst. Die Gründe für die vollzogenen Kündigungen belegen auch in 2005 die Trends, die seit einigen Jahren maßgeblich für den Großteil der Wohnungswechsel waren. Lässt man die meist nicht ergründbaren Fälle der Kündigung aus persönlichen Gründen außer Acht, stellen Tod, Alter und gesundheitliche Gründe mit nahezu 21 Prozent erneut einen hohen Anteil der Wohnungskündigungen dar. Mit diesem Anteil wird die Genossenschaft, als Folge des Altersaufbaus ihrer Mieterschaft, auch in Zukunft rechnen müssen. Weiter zugenommen hat der Anteil der Wohnungswechsel aus Gründen der Verbesserung, Vergrößerung und des Erwerbs von Eigentum. Ein Viertel aller Wohnungswechsel gehen auf diese Gründe zurück. Als Beleg für ein anhaltend unzureichendes Angebot an Erwerbsmöglichkeiten gelten die Kündigungen, die mit Umzug in eine andere Stadt, meist beruflich bedingt, begründet werden. Auf einen Sachverhalt soll hier noch kurz eingegangen werden. Die Befürchtung, dass in 2005 eine erhebliche Fluktuation einsetzen würde, die auf die Prüfung der Angemessenheit der Wohnung im Sinne des ALG II zurück zu führen wäre, hat sich bei der Genossenschaft als unbegründet erwiesen. Es gab lediglich eine entsprechend begründete Kündigung.

WOHNUNGSBEWERBER Als besonders erfreulich ist der in 2005 zu verzeichnende erhebliche Anstieg der Bewerber für Wohnungen bei der Genossenschaft zu bewerten. In der aktuellen Bewerberkartei werden ca. 900 Mitglieder und Interessenten geführt, die eine (andere) Wohnung bei der Genossenschaft suchen, davon ca. 270 die bereits Mieter sind. Die größte Nachfrage besteht weiterhin nach 3- und 4- Zimmer-Wohnungen. Es ist eine deutlich zunehmende Nachfrage nach größeren, aber auch nach ganz kleinen Wohnungen fest zu stellen. Der Anstieg der Nachfrage nach 1- und 2-Zimmer Wohnungen wird auf die Regelungen der Hartz IV Gesetzgebung zurück geführt.

Anzahl der Bewerber Stand März 2006

1-Zimmer-Whg. 56	2-Zimmer-Whg. 348	3-Zimmer-Whg. 532
4-Zimmer-Whg. 334	5-Zimmer-Whg. 123	6-Zimmer-Whg. 27

Durch Mehrfachnennung höhere Gesamtzahl als Bewerberanzahl

Die Wohnungswünsche richten sich unverändert sehr ungleichmäßig auf einzelne Stadtteile und Wohnbezirke. Besonders gefragt waren Wohnungen im Vorderen Westen, der Südstadt, Wehlheiden, und Wilhelmshöhe.

Das Ehepaar Otto blickt auf eine erfolgreiche sportliche Vergangenheit zurück. Beide gewannen in zahlreichen Wettbewerben Fußball- und Kegelpokale. Jetzt widmen sie sich voll und ganz ihrem Haus und Garten.

UMSATZERLÖSE Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2005 unter Einbeziehung der Bestandsveränderung einen Umsatz in Höhe von 16.414.416,58 Euro. 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. 240.000,00 Euro verbessert. Bestandsveränderungen in Höhe von 177.338,77 Euro sind in der Summe von 16.414.416,58 Euro 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 2005 einschließlich erbrachter Eigenleistungen insgesamt 4.634.521,25 Euro aufgewendet. TAB. B (S. 17)

NEUBAU UND MODERNISIERUNGSTÄTIGKEIT NEUBAU Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2005 keine Neubauten durchgeführt.

MODERNISIERUNG Für die Modernisierung wurde im Jahr 2005 ein Betrag von 3,1 Mio. EUR aufgewendet.

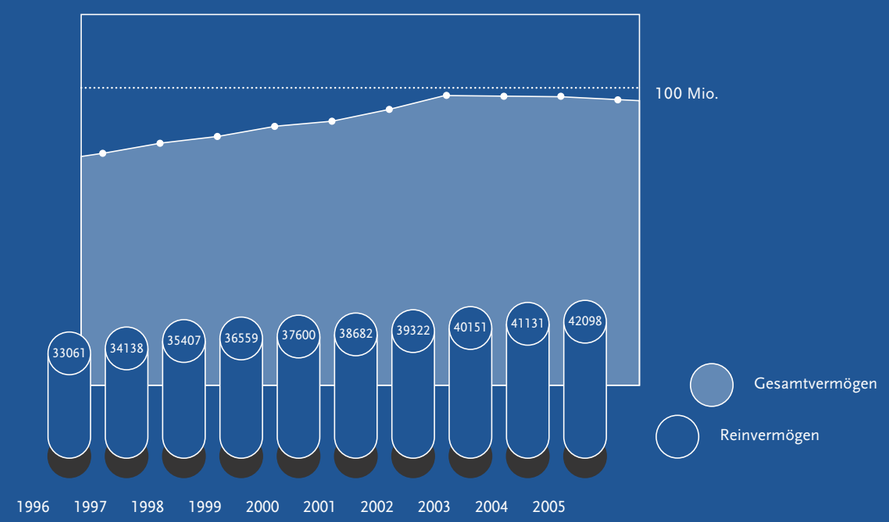
Schwerpunkte waren		
Einbau von Etagenheizungen 38 WHG	Anbau von Balkonen 58 WHG	Fassadendämmung 17 WHG
Modernisierung von Bad und Küche 57 WHG	Wohnumfeldverbesserung 67 WHG	
Einbau von Sammelheizungen mit zentr. Warmwasser-Bereitung 17 WHG		
Anschluss an die Nahwärmeversorgung in Kirchditmold 36 WHG		

Durch diese Modernisierungen wurden die Wohnanlagen, Wohnungen und das Wohnumfeld unter Berücksichtigung der Wünsche der Mieter und Mitglieder den Erfordernissen des Marktes angepasst. Mit dem Umbau des Wohnhauses Bardelebenstraße 10 zu einem barrierefreien Projekt, hat die Genossenschaft einen wichtigen Beitrag zur adäquaten Wohnungsversorgung ihrer älteren Mitglieder am Standort Kirchditmold geleistet.

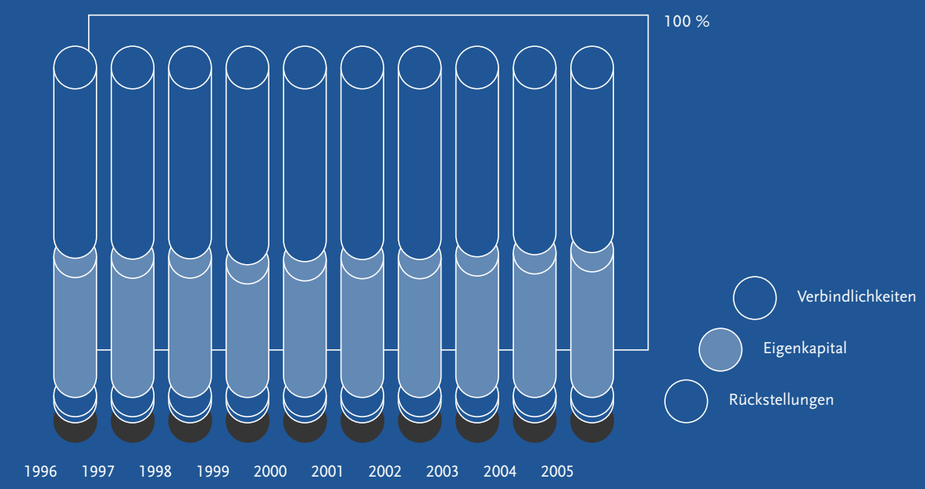
WIRTSCHAFTLICHE LAGE Das Gesamtvermögen verzeichnet eine Verminderung von 395,2 TEUR. Dies ist im Wesentlichen auf geringeres Anlagevermögen zurückzuführen.

VERMÖGENSSTRUKTUR

	in TEUR 31. 12. 04	in % 31. 12. 04	in TEUR 31. 12. 05	in % 31. 12. 05
Anlagevermögen	94.592,6	96,19	94.198,0	96,17
Umlaufvermögen	3.716,2	3,78	3.710,3	3,79
Rechnungsabgrenzungsposten	32,6	0,03	37,9	0,04
Gesamtvermögen	98.341,4	100,00	97.946,2	100,00
Fremdmittel	57.209,6		55.848,1	
Reinvermögen	41.131,8		42.098,1	
Reinvermögen am Jahresanfang	40.151,3		41.131,8	
Vermögenszuwachs	980,5	2,44	966,3	2,35



TAB. C Vermögensentwicklung in TEUR



TAB. D Kapitalstruktur in %

KAPITALSTRUKTUR

	in TEUR 31.12.04	in % 31.12.04	in TEUR 31.12.05	in % 31.12.05
Eigenkapital	41.131,8	41,83	42.098,1	42,98
Rückstellungen	349,6	0,36	365,8	0,37
Verbindlichkeiten	56.860,0	57,81	55.482,3	56,65
Gesamtkapital	98.341,4	100,00	97.946,2	100,00

Am Ende des Jahres 2005 betrug das Eigenkapital der Genossenschaft 42.098,1 TEUR, das sind 42,98 Prozent des Gesamtkapitals. In diesem Betrag ist die Bauerneuerungsrücklage mit 9.814,4 TEUR (10,02 Prozent des Gesamtkapitals) enthalten. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beläuft sich auf 50.915,2 TEUR (52,0 Prozent). Dauerfinanzierungsmittel wurden auch in 2005 durch Sondertilgungen verringert. Die in Zukunft ersparten Zinsen und Tilgungen stärken die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2005 mit einem Jahresüberschuss von 1.326,4 TEUR ab. Der erzielte Jahresüberschuss stellt eine Rentabilität des am 01.01.2005 eingesetzten Eigenkapitals von 3,22 Prozent dar.

RENTABILITÄT

	in TEUR 2004	in TEUR 2005
Hausbewirtschaftung	+ 1.689,0	+ 1.868,9
Verkaufstätigkeit	+ 31,2	0,0
Betreuungstätigkeit	+ 15,7	+17,8
Kapitaldisposition	- 137,9	- 129,1
Mitgliederverwaltung	- 242,1	- 271,0
Ordentliches Ergebnis	+ 1.355,9	+ 1.486,6
Außerordentliche Rechnung	- 28,7	- 160,2
Ergebnis vor Steuer	+ 1.327,2	+ 1.326,4
Körperschaftssteuer	0,0	0,0
Jahresüberschuss	+ 1.327,2	+ 1.326,4

CASHFLOW · FINANZLAGE Der Cashflow gibt Auskunft über den Betrag, den ein Unternehmen in einem Wirtschaftsjahr aus den Umsatzerlösen erwirtschaftet hat. Seine 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.
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.

Die Geschwister Moritz und Emma *verbindet ganz offensichtlich eine große Sammelleidenschaft und die Liebe zu Farben.*

Gemütlichkeit schreibt das Ehepaar Rode groß. Mit der dritten Schwangerschaft wurde geheiratet. Manche dachten, dass es Zeit wäre. Hier hat der Topf den richtigen Deckel gefunden: Eigentlich sollte es ja ein BMW werden – Drei Kinder als Lieblingshobby waren dann aber doch überzeugender.

AUSBLICK UND RISIKEN

Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan ergibt sich für das Jahr 2006 ein Überschuss von voraussichtlich 1.300 TEUR. Die Genossenschaft wird auch in 2006 über eine ausreichende Liquidität verfügen.

_____ Die Geschäftspolitik der Genossenschaft steht auch für die nächsten Geschäftsjahre unter den Vorzeichen Kontinuität und Entwicklung. Kontinuität in Bezug auf die Stärkung der Eigenkapitalbasis und Finanzkraft, um eine weitgehende Abkopplung von den Unwägbarkeiten des Kapitalmarkts zu erreichen. Dazu hat die von der Vertreterversammlung beschlossene Absenkung der Dividende einen erheblichen Anteil beigetragen. Als weitere Maßnahmen im Bereich der mittel- bis langfristigen Finanzierungsstrategie bleiben jährliche Sondertilgungen von Verbindlichkeiten auf der Agenda des Vorstands. Die so verminderte Zinsbelastung trägt ebenfalls dazu bei, die Finanzkraft in nicht unerheblichem Ausmaß weiter zu stärken. Die Entwicklung alternativer Finanzierungsinstrumente, so wie sie von der Vertreterversammlung in 2005 beschlossen wurden, schließt den Kreis der Maßnahmen, die darauf abzielen, die Eigenfinanzierungskraft der Genossenschaft weiter zu erhöhen. Ziel dieser Strategie ist, die Finanzierung aller geplanten Modernisierungsmaßnahmen aus Eigenmitteln der Genossenschaft. Dies kommt letztlich vor allem durch die verbesserten Gestaltungsspielräume der Wirtschaftlichkeitsberechnungen für notwendige Umlagen den Genossenschaftsmitgliedern, hier insbesondere den Mietern der Genossenschaft, zu Gute.

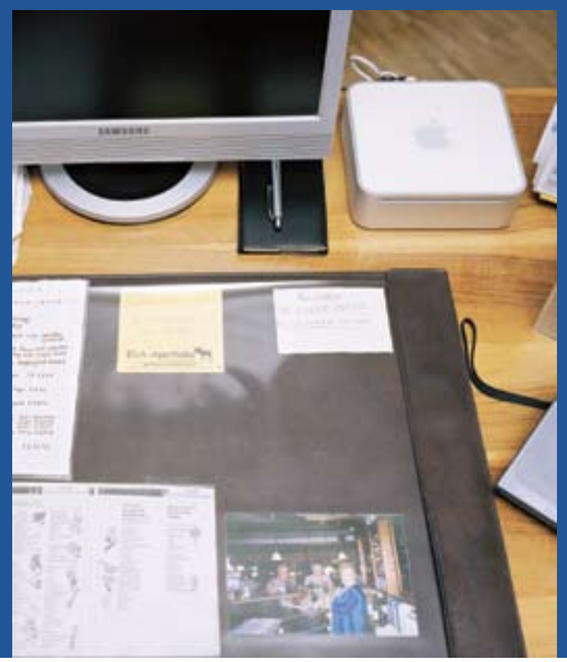
_____ Unter dem Aspekt Entwicklung bestehen derzeit begründete Hoffnungen, dass die seit vielen Jahren investierte Arbeit im Bereich des ehemaligen Bereitschaftspolizeigeländes in Kassel, nun zu einem für die Genossenschaft gutem Ergebnis kommt. Es laufen Verhandlungen über den Ankauf von Grundstücken, mit deren Bebauung die Genossenschaft zwei Ziele verfolgt. Die zentrale Lage

WEITERE ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT

des Quartiers, mitten im Vorderen Westen, verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Sie ist in besonderer Weise geeignet für ein Wohnprojekt für ältere Menschen, deren selbständige Lebensführung im Rahmen ihrer Möglichkeiten hier gewährleistet ist. Daneben bleibt es ein Ziel der Genossenschaft Wohnprojekte zu entwickeln, die ähnlich der Marbachshöhe auf gemeinschaftliches Wohnen abzielen. Dieser Wohnform wird gerade für das Wohnen im Alter ein hoher Stellenwert beigemessen. Zur Finanzierung dieser Projekte sollen soweit möglich Finanzmittel aus den Inhaberschuldverschreibungen eingesetzt werden.

_____ Die Entwicklung unserer Bestände steht ebenfalls unter den Vorzeichen Kontinuität und Entwicklung. Ihre weitere Qualifizierung und Aufwertung bleibt ein vorrangiges Ziel der Genossenschaft. Dies sichert unter den gegebenen Marktverhältnissen die Vermietbarkeit der Wohnungen und trägt den ständig steigenden Ansprüchen der Nachfrager Rechnung. Die geplanten Modernisierungen und Instandhaltungen werden unvermindert im Rahmen der finanziellen Leistungsfähigkeit fortgesetzt. Insbesondere die energetische Sanierung nimmt vor dem Hintergrund der rasant gestiegenen Energiepreise einen hohen Stellenwert ein. Hier werden künftig verstärkt die neuen Technologien zur Nutzung regenerierbarer Energien wie Solarthermie und Photovoltaik und erstmals auch die Beheizung auf der Basis von Holzpellets in die Planungen mit einbezogen.
Auf die im nächsten Jahr zur Einführung anstehenden Energieausweise für Gebäude ist die Genossenschaft damit bestens vorbereitet. Hier besteht zu Recht die Hoffnung, dass die bereits in den 80er Jahren begonnene energetische Sanierung der Gebäude, die zu günstigen Heizenergieverbräuchen der Mieter geführt hat, sich zunehmend als Marktvorteil für die kritischer werdenden Verbraucher (Mieter) darstellen wird.

Der Hörgeräteakustikmeister Heinz Schmidt *erhielt für sein besonderes Engagement in diesem Handwerk das Bundesverdienstkreuz.*
Der Bau des Wohnprojektes „gemeinschaftlich wohnen“ auf der Marbachshöhe wurde von ihm vom ersten Spatenstich bis zu ihrem Einzug in allen Phasen festgehalten.
Für ihre besondere Leidenschaft – dem surfen im Internet – hat sich Liselotte Schmidt *einen Mini-Mac zugelegt.*



RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG Für die Genossenschaft sind für die Jahre 2007 und 2008 unter Berücksichtigung des geplanten Investitionsvolumens keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten. Die weiterhin guten Geschäftserwartungen der Genossenschaft sind Folge der langfristig angelegten Geschäftspolitik, die auf Risikominimierung und Weiterentwicklung im Einklang mit den vorhandenen Ertragspotentialen ausgerichtet bleibt. Diese Politik wird auch in Zukunft das Handeln der 1889 bestimmen. In diesem Kontext steht die besondere Beachtung der derzeit relevanten Risikofaktoren, die die Wohnungswirtschaft tangieren. Diese Risiken betreffen insbesondere die Unternehmen, die in wirtschaftlich schwachen Regionen ansässig sind.

BEVÖLKERUNGSVERLUST Die jüngsten Prognosen des BBR verweisen mit aller Deutlichkeit auf den drohenden Bevölkerungsverlust in der Region Nordhessen. Dieser ist nicht nur eine Folge der in der gesamten Bundesrepublik extrem niedrigen Geburtenrate, sondern maßgeblich der wirtschaftlichen Strukturschwäche geschuldet. Das als „letzter Strohhalm“ gehandelte Argument des Anstiegs der Haushaltszahlen bis 2020, wird bestenfalls zu einer Abschwächung des Verlaufs führen, die strukturellen Probleme aber nicht beseitigen können. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die weitere Singularisierung der Gesellschaft nahezu ausschließlich ein Phänomen der Alterung bleibt, mit der Folge, dass auf Wohnungsunternehmen ein erheblicher Anpassungsdruck zur Veränderung des Standardprodukts Wohnung zu kommen wird. Dieser Sachverhalt zwingt bereits aus heutiger Sicht zu einem aktiven Handeln, wie es die Genossenschaft seit mehreren Jahren mit Erfolg betreibt.

EINKOMMENSPOLARISIERUNG Die Einkommenspolarisierung hat mit den Hartz IV Gesetzen noch keinen Abschluss gefunden. Dabei ist die Anzahl der von ALG II lebenden Menschen auf allen Ebenen der Gebietskörperschaften erheblich unterschätzt worden. Für die Bundesrepublik hat dies zu einer drastischen Mehrbelastung des Haushalts geführt. In Kassel, hier hatte man mit ca. 12.500 sogenannten Bedarfsgemeinschaften gerechnet, leben aber tatsächlich ca. 16.000 Bedarfsgemeinschaften oder 29.000 Menschen unter diesen finanziellen Bedingungen. Die Kosten für die Unterkunft dieser Menschen sind durch entsprechende Regelungen gedeckelt. Jüngste Äußerungen von Seiten der Politik, die die Höhe des gezahlten ALG II in Frage stellen, belegen, dass hier ein weiteres, nicht zu unterschätzendes Risiko für den Kasseler Wohnungsmarkt besteht und sich möglicherweise noch auszuweiten droht. Diese Einschätzungen treffen uneingeschränkt für alle drei Teilmärkte der 1889 zu.

CHANCEN AUSBAU DER GUTEN MARKTPOSITION Mit dem Aufbau einer quartiersbezogenen Gemeinwesenarbeit wurde ein tragfähiges Fundament für die veränderten Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts gelegt. Diese Arbeit, mit ihrem aktivierenden Ansatz, schafft neue, auf Begegnung ausgerichtete Nachbarschaftsverbünde, auch über Generationen hinweg. Sie leistet zudem alle erdenklichen Hilfestellungen für das Wohnen im Alter, von der Wohnungsanpassung über Beratungsleistungen bis zu wohnbegleitenden Alltagshilfen, um eine eigenständige Lebensführung im sozialen Umfeld zu gewährleisten. Die Intensität, mit der Hand in Hand e.V. agiert, wird nicht nur von den Mietern der 1889 außerordentlich geschätzt. Dies wird durch die stetig steigende Zahl der Mitglieder belegt. Auch andere Quartiersbewohner nehmen die vielfältigen Angebote des Vereins wahr oder bestreiten, ganz im bürgerschaftlichen Sinne, eigene Veranstaltungen in den vier Nachbarschaftstreffs. Dadurch gelingt eine Vernetzung aller in den Quartieren aktiven Kräfte, was letztlich zu einer erheblichen Steigerung des Wohnwertes und des Sicherheitsgefühls führt. Mit Hand in Hand e.V. verfügt die Genossenschaft über ein exzellentes Alleinstellungsmerkmal im lokalen Wohnungsmarkt. Seine Arbeit findet bundesweit Anerkennung und verschafft der Genossenschaft ein hervorragendes Image.

Vivien Birungi und Natalie Wanzek
Natalie schminkt Vivian jedesmal bevor beide tanzen gehen: „das könnte ich nicht – wenn Natalie im Urlaub wäre, müsste ich jemanden anderes fragen.“

MIETPOLITIK MIT AUGENMASS Die traditionell mit Augenmaß und Weitsicht betriebene Mietenpolitik hat dazu geführt, das der genossenschaftliche Förderauftrag auch heute noch seine Wirkung entfalten kann oder anders ausgedrückt, auch heute keine Menschen ihre Wohnung bei der Genossenschaft aufgeben müssen, weil sich ihre Einkommenssituation verschlechtert hat.
Mit der Einführung der wohnwertbezogenen Unternehmensmiete ist es gelungen eine weitgehende Mietengerechtigkeit herzustellen. Diesen Weg gilt es weiter zu beschreiten. Die Genossenschaft verfügt dadurch über Wohnungen in allen Mietpreissegmenten und ist jederzeit in der Lage, auf individuelle Notlagen zu reagieren. Dies ist allein dem umsichtigen Handeln vergangener Jahre geschuldet, in der darauf verzichtet wurde, die auf Vermieterseite günstige Marktsituation der frühen 90er Jahre voll auszuschöpfen.

WOHNLAGEN Die Genossenschaft verfügt über einen Wohnungsbestand in überwiegend guten bis sehr guten Wohnlagen. Dies ist ein Garant für die anhaltende und in 2005 deutlich gestiegene Nachfrage. Die Bestände weisen darüber hinaus einen sehr guten Modernisierungsgrad auf. Wie schon angedeutet, gewinnt unter den Bedingungen des bald geforderten Energieausweises für Gebäude, gerade die energetische Beschaffenheit zunehmende Bedeutung. Vermieter müssen künftig nach einem von ihnen zu wählenden Verfahren Auskunft über die Energiebedarfe oder Energieverbräuche der jeweiligen Liegenschaften geben. Durch die schon sehr früh begonnene energetische Sanierung vieler Gebäude der Genossenschaft, müssen wir keinen Vergleich scheuen, sondern erwarten eher weiter steigende Marktvorteile. Daneben werden eine Vielzahl unserer Wohnhäuser durch Fernwärme mit Heizenergie und Warmwasser versorgt. Fernwärme unterliegt bei der Preisbildung nicht der Kopplung an Heizöl sondern an Steinkohle. Deren Preise weisen längst keine so dynamische Entwicklung auf wie Öl und Gas.

VERÄNDERTE EIGENTUMSFÖRDERUNG Die neue Bundesregierung hat durch entsprechende Gesetzgebung für veränderte Bedingungen der Förderung des Eigentums gesorgt. Die Eigenheimzulage wurde ersatzlos gestrichen. Daneben ist die sogenannte degressive Gebäudeabschreibung entfallen und es ist geplant, die Umsatzsteuer um 3 Prozent anzuheben. Zusammengefasst wirken absehbar alle drei Merkmale dämpfend auf das Baugeschehen und erzeugen dadurch verbesserte Chancen auf den Mietwohnungsmärkten. Das Ausmaß dieser Entwicklung ist zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer einzuschätzen. Die Wohnungsbestände werden aber allemal von diesen Maßnahmen profitieren.

IMAGEKAMPAGNE In 2005 hat die Genossenschaft eine umfängliche Imagekampagne unter dem Motto „Glücklich in Kassel“ gestartet. Diese Aktion umfasste eine Postkartenaktion in der Kasseler Gastronomie, bei der innerhalb weniger Tage ca. 30.000 Postkarten vergriffen waren. Daneben stand ein werblicher Auftritt durch Großplakate im gesamten Kasseler Stadtgebiet. Die Resonanz auf diese Marketingaktivitäten war sehr erfolgreich und hat dazu beigetragen, die Bekanntheit der Genossenschaft als Vermieter mit besonderem Profil zu erhöhen. „In Kassel gibt`s auch glückliche Mieter – bei der 1889“ ist aus unserer Sicht die erfolgreichste Kampagne eines Wohnungsunternehmens in dieser Stadt, mit messbarem Erfolg auf der Seite der Vermietungssituation.

Das Ehepaar Braunmüller lernte sich bei einem Kuraufenthalt Herrn Braunmüllers in Kassel kennen. Herr Braunmüller – ein Bayer mit ausgeprägten Dialekt – arbeitete lange bei der Bahn: „Es gibt in Bayern nicht einen Bahnhof, den ich nicht umgebaut hätte.“

Gesellschaftsrechtlicher Teil

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT 34

Vertreterversammlung 34

Aufsichtsrat 34

Geschäftsführung 35

Personal- und Sozialbericht 35

gesetzliche Prüfung 36

Beteiligungen 36

Hand in Hand e.V. 37

Das Ehepaar Braunmüller ist erst kürzlich eingezogen. Beide sind sehr stolz auf die klare, altersgerechte Einrichtung der Wohnung. Alle Pflanzen sind künstlich: „Da hat man weniger Arbeit und es sieht trotzdem schön aus. Richtige, gute Blumen wären doch schon längst vertrocknet.“

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VERTRETERVERSAMMLUNG Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 121 Mitgliedern. Sie 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 16. Juni 2005 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 2004 beschlossen, die zuvor durch Beschluss der Vertreterversammlung von ehemals 6,5 Prozent auf 5 Prozent abgesenkt wurde. Der Vorstand bedankt sich ganz herzlich für dieses verantwortungsvolle Votum der Vertreter. Damit gelingt es die Eigenkapitalbasis zu stärken und die weiterhin positive Entwicklung der Genossenschaft zu befördern. Die Dividende wurde den Mitgliedern im Juni 2005 ausgezahlt bzw. ihren Geschäftsguthaben zugeschrieben. Des weiteren hat die Vertreterversammlung die Einführung alternativer Finanzierungsinstrumentarien gebilligt. Die Genossenschaft wird künftig, nach Zulassung durch die Aufsichtsbehörde (BaFin), Inhaberschuldverschreibungen ausgeben und sich so weiter vom Kapitalmarkt abkoppeln. Die eingehenden Beträge aus diesem Finanzierungsinstrument werden satzungsgemäß ausschließlich projektbezogen zur Finanzierung eingesetzt und finden keine Verwendung im Sinne einer Unternehmensfinanzierung. 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 16. Juni 2005 hat die Vertreterversammlung die Herren Ickler, Weidner und Schaub, die nach Ablauf der Amtszeit ausgeschieden waren, erneut in den Aufsichtsrat gewählt. Herr Dr. Werner Wienbeck. Ltd. Magistratsdirektor a.D. ist nach über 40-jähriger verantwortlicher Tätigkeit aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Bereits 1964 war er in den Aufsichtsrat der Kasseler Wohnstätten eGmbH gewählt worden. Nach deren Verschmelzung mit der Wohnungsgenossenschaft 1889 Kassel eG zu der heutigen Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, wurde er dort zunächst stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender und übernahm ab 1987 den Vorsitz in diesem Gremium, den er bis 1997 inne hatte.

Herr Dr. Wienbeck hat einen maßgeblichen Beitrag zur Fusion dieser beiden Genossenschaften geleistet und damit schon vor fast 30 Jahren erheblichen Weitblick bewiesen. Die Genossenschaft ist Herrn Dr. Wienbeck für seine ehrenamtliche Tätigkeit und vor allem für sein herausragendes Wissen, das er stets in den Dienst der gemeinsamen Sache gestellt hat, zu außerordentlichem Dank verpflichtet. Als Nachfolger für Herrn Dr. Wienbeck wurde Herr Dipl.-Ing. Architekt Ralf Kruse in den Aufsichtsrat gewählt. In diesem Jahr scheiden Frau Bischoff und die Herren Faulhammer und Most 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 2006 (Vorjahr)

	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	4 (4)	1 (1)	5 (5)	– (–)
Auszubildende	2 (1)	3 (5)	5 (6)	– (–)
Regiehandwerker	8 (9)	– (–)	8 (9)	– (–)
Hauswarte	4 (3)	– (–)	4 (3)	– (–)
Raumpflegerinnen	– (–)	8 (8)	8 (8)	8 (8)
	28 (27)	32 (34)	60 (61)	13 (13)

Herr Bozkusluoglu ist viel herumgekommen: „In Europa brauche ich keine Landkarte.“ Sohn Ibrahim hat den schwarzen Gürtel in Taekwon-Do, spielt jetzt aber nur noch Fußball und möchte gerne so gut wie Ronaldinho werden.

_____ 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.

GESETZLICHE PRÜFUNG Der gesetzliche Prüfungsverband, der Prüfungsverband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Frankfurt / Main, hat die vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft in der Zeit vom 31. Oktober bis 14. November 2005 durchgeführt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, des Rechnungswesens, des Jahresabschlusses 2004 und des Lageberichtes 2004 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 Aufsichtsrat 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. 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 e.G. ausgerichtet sind.

_____ Die EGENOTEC 1889 GmbH war im Jahre 2005 überwiegend im Bereich Dienstleistungen für kleinere Genossenschaften tätig (Buchhaltung / EDV). Sie erzielte dabei Umsätze in Höhe von 11,4 TEUR. Als Jahresüberschuss vor Steuern verbleibt ein Betrag von 6,1 TEUR.

HAND IN HAND E.V. VEREINSENTWICKLUNG Mit 124 Neubeitritten konnte im Jahr 2005 die magische Zahl von 500 Mitgliedern erreicht werden. Wir sind sehr erfreut über dieses Ergebnis, werden aber nicht müde in unseren Aktivitäten neue Mitglieder zu gewinnen. Bereits vier Nachbarschaftstreffs konnten sich bislang als Begegnungsstätten für Jung und Alt etablieren, deren Angebotsstruktur ausschließlich vom bürgerschaftlichen Engagement der StadtteilbewohnerInnen getragen wird. Die kontinuierlich wachsende Angebotspalette reicht inzwischen vom Freizeittreff für Kinder mit Spielen, Basteln, Feste feiern, über den selbstorganisierten „Mittagstisch von Nachbarn für Nachbarn“ bis hin zum „Hand in Hand - Chor“. Über 200 Menschen unterschiedlichen Alters werden wöchentlich mit diesen Gruppenangeboten erreicht. Diese wöchentlichen Zusammentreffen bilden die Grundlage für ein tragfähiges, soziales Netz im Nahraum, um bei Bedarf auch auf die Problemlagen der Einzelnen reagieren zu können. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die ehrenamtlichen Angebote verdoppelt.

Ehrenamtliche Angebote insgesamt

Veranstaltungen für ältere Menschen	782	Angebote für Alt und Jung	282	Angebot für Kinder	86

Die 24 Mietparteien zählende Hausgemeinschaft versteht sich so gut, dass sie kein Fest auslässt, um es gemeinsam zu feiern. Viele kennen sich durch ihre Arbeit im Regierungspräsidium. Anläßlich der Geburt eines Kindes wurde vor dem Haus eine Linde gepflanzt.

Zusätzlich gab es auch 2005 wieder eine ganze Reihe Einzelveranstaltungen in den Treffs. Verschiedene Lesungen, ein Bücherflohmarkt in Kooperation mit der Stadtbibliothek, ein Kammermusikkonzert zugunsten des Vereins, mehrere Ausstellungen mit gut besuchten Vernissagen gaben Gelegenheit zur Begegnung. Ein Frühlingsbrunch, mehrere Sommerfeste und Adventsfeiern lockten nicht nur Hunderte älterer Menschen an, sondern auch eine Vielzahl von Kindern mit ihren Eltern. Das inzwischen fest verankerte Angebot von Busfahrten zu Ausflugszielen in die nähere Umgebung Kassels wurde auch 2005 mit drei Halbtagesfahrten und einer Ganztagesfahrt erfolgreich weitergeführt (205 TeilnehmerInnen).

EUROPÄISCHER AUSTAUSCH Im Mai 2005 startete eine Vertreterin von Hand in Hand e.V. zu einem ersten europäischen Austausch von Ehrenamtlichen in der Altenarbeit. Ein dreiwöchiger Aufenthalt in einer Prager Einrichtung der Altenhilfe diente dazu, die Arbeit der GastgeberInnen zu erleben und den fachlichen Austausch mit den dort tätigen Ehrenamtlichen zu suchen. Für den gleichen Zeitraum begleitete eine in der Altenarbeit erfahrene tschechische Seniorin unser Vereinsgeschehen. Dieses Austauschprojekt soll in 2007 erneut stattfinden.

FERIENSPIELE FÜR KINDER Fester Bestandteil der Vereinstätigkeiten sind inzwischen auch diverse Ferienspielangebote für Kinder. Innerhalb der stadtteilbezogenen „Ferienbündnisse“, d.h. der Kooperation von ortsansässigen Geschäftsleuten, von Vereinen und AkteurInnen aus der Kinder- und Jugendarbeit, sowie dem Jugendamt der Stadt Kassel, nahmen 65 Kinder an den Angeboten von Hand in Hand e.V. teil (vom Batikkurs bis zu „Alte Spiele neu entdecken“). Darüber hinaus konnte zum zweiten Mal eine Ferienspielwoche in der Goetheanlage organisiert werden. Die Beteiligung übertraf alle Erwartungen. Waren es im Vorjahr 40 Kinder, beteiligten sich in 2005 täglich bis zu 100 Kinder im Alter zwischen 3 und 12 Jahren – oftmals in Begleitung ihrer Eltern bzw. Großeltern. Für das Jahr 2006 ist eine Ausweitung des Angebotes geplant.

ALTENBERATUNG UND ALLTAGSHILFEN Die Zahl von Beratungsanfragen älterer Menschen und ihrer Angehörigen steigt kontinuierlich. Neben 2605 Anfragen wurden 470 Einzelberatungen in Anspruch genommen. Hand in Hand leistet damit einen bedeutenden Beitrag, um die eigenständige Lebensführung hilfsbedürftiger Menschen im vertrauten Umfeld zu stärken und somit zur Verbesserung ihrer Wohn- und Lebensqualität beizutragen. Zudem bietet der Verein für seine Mitglieder kostengünstige Alltagshilfen an (z.B. Fahrdienste, Erledigung der Hausordnung). Um die auch hier gestiegene Nachfrage erfüllen zu können, beschäftigt der Verein seit August 2005 eine zweite Person im Freiwilligen Sozialen Jahr (FSJ) für den Mobilen Sozialen Hilfsdienst. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich mit 1072 Einsätzen die Anzahl der geleisteten Alltagshilfen verdoppelt.

AUSBLICK Die Entwicklung lebendiger Nachbarschaften, die stärkere Vernetzung in den Stadtteilen und die Ausweitung informellen Hilfestrukturen wurde auch 2005 durch die Vereinsaktivitäten wesentlich vorangetrieben. Mit ihrer Bereitschaft Verantwortung zu übernehmen, haben ehrenamtlich Aktive nicht nur für sich ein attraktives Handlungsfeld gefunden; sie schaffen damit den Rahmen für gemeinschaftliche Aktivitäten als Basis für zuverlässige soziale Bindungen im Quartier. Ein Auszubildender der 1889 fasste dies wie folgt zusammen: „Von 18 bis 89 – glücklich wohnen bei der 1889“. In diesem Sinne werden wir für unsere Mitglieder die positive Vereinsentwicklung weiter unterstützen, um ein lebenswertes Miteinander der Generationen in den Stadtteilen zu fördern.

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

Jahresabschluss

BILANZ · GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 42

Bilanz zum 31. 12. 2005 42

Gewinn- und Verlustrechnung 44

ANHANG 45

A. Allgemeine Angaben 45

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 45

C. Angaben zur Bilanz 48

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung 49

E. Sonstige Angaben 50

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 51

BILANZ zum 31. 12. 2005

AKTIVA	EUR	31. 12. 2005 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		25.330,16	75.311,16
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.912.407,49		91.204.821,04
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.223.754,95		1.299.726,10
3. Grundstücke ohne Bauten	129.658,66		129.658,66
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	188.102,22		145.921,22
5. Anlagen im Bau		92.453.923,32	
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.000,00		100.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.615.802,32		1.634.219,49
3. Andere Finanzanlagen	2.968,78	1.718.771,10	2.968,78
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.777.248,87		2.599.910,10
2. Andere Vorräte	111.946,48	2.889.195,35	91.048,25
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	154.934,81		151.463,92
2. Sonstige Vermögensgegenstände	134.869,57	289.804,38	51.393,91
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	531.350,79	531.350,79	822.357,09
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		37.850,95	32.650,54
Bilanzsumme		97.946.226,05	98.341.450,26

PASSIVA	EUR	31. 12. 2005 EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	450.302,98		457.230,11
2. der verbleibenden Mitglieder	9.517.538,52		9.311.295,47
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.160,00	9.979.001,50	111.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr: 17.895,73)	13.449,07		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.290.000,00		6.150.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 140.000,00)	140.000,00		
2. Bauerneuerungsrücklage	9.814.448,31		9.492.777,76
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 328.327,26)	321.670,55		
3. Andere Ergebnisrücklagen	15.550.000,00	31.654.448,31	15.150.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 400.000,00)	400.000,00		
III. Bilanzgewinn		464.696,94	458.884,76
Eigenkapital		42.098.146,75	41.131.788,10
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	115.262,00		131.881,00
2. Sonstige Rückstellungen	250.500,00	365.762,00	217.750,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.326.763,93		47.175.849,99
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.588.436,63		5.481.529,93
3. Erhaltene Anzahlungen	3.034.903,98		2.964.439,86
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	121.581,10		122.584,84
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	951.223,12		726.263,21
6. Sonstige Verbindlichkeiten	459.408,54	55.482.317,30	389.363,33
davon aus Steuern (Vorjahr: 0,00)	0,00		
Bilanzsumme		97.946.226,05	98.341.450,26

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01. 01. 2005 bis 31. 12. 2005

		EUR	31. 12. 2005 EUR	Vorjahr EUR
1.	Umsatzerlöse			
a.	aus der Hausbewirtschaftung	16.201.779,55		16.292.795,10
b.	aus dem Verkauf von Gebäuden	0,00		243.000,00
c.	aus Dauerwohnrecht	8.146,96		7.902,00
d.	aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.151,30	16.237.077,81	34.541,79
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf best. Grundst. mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		177.338,77	-337.018,19
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		214.753,26	187.679,99
4.	Sonstige betriebliche Erträge		82.103,16	72.045,30
			16.711.273,00	16.500.945,99
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.324.565,07	6.287.005,04
b.	Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden		0,00	30.880,82
			10.386.707,93	10.183.060,13
6.	Personalaufwand			
a.	Löhne und Gehälter	1.991.440,46		1.983.455,52
b.	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	569.466,86	2.560.907,32	591.711,02
	davon für Altersversorgung (Vorjahr: 179.439,25)	155.908,28		
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.309.699,93	3.265.539,23
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		883.122,90	695.003,68
			3.632.977,78	3.647.350,68
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		82.019,26	75.378,39
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		37.319,68	45.792,38
			3.752.316,72	3.768.521,45
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.879.290,94	1.943.318,73
12.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.873.025,78	1.825.202,72
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		21,92	14,68
14.	Sonstige Steuern		546.636,37	497.976,02
15.	Jahresüberschuss		1.326.367,49	1.327.212,02
16.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		861.670,55	868.327,26
17.	Bilanzgewinn		464.696,94	458.884,76

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2005 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. 2005

	Anschaffungs- und Herstellungskosten EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	Zuschreibungen EUR	Abschreibungen (kumuliert) EUR	Buchwert am 31. 12. 2005 EUR	Abschreibungen 2005 EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	281.855,44	1.601,59	0,00	0,00	0,00	258.126,87	25.330,16	51.582,59
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	145.787.548,00	3.169.733,42	357.550,39	0,00	0,00	57.687.323,54	90.912.407,49	3.104.596,58
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.407.146,01	18.915,35	0,00	0,00	0,00	1.202.306,41	1.223.754,95	94.886,50
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	869.211,64	127.991,26	39.817,04	0,00	0,00	769.283,64	188.102,22	58.634,26
5. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	149.475.419,75	3.318.241,62	397.367,43	0,00	0,00	59.917.040,46	92.479.253,48	3.309.699,93
III. Finanzanlagen								
1. Beteiligungen	100.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	100.000,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.634.219,49	45.000,00	63.417,17	0,00	0,00	0,00	1.615.802,32	0,00
3. Andere Finanzanlagen	2.968,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.968,78	0,00
	1.737.188,27	45.000,00	63.417,17	0,00	0,00	0,00	1.718.771,10	0,00
Anlagevermögen insgesamt	151.212.608,02	3.363.241,62	460.784,60	0,00	0,00	59.917.040,46	94.198.024,58	3.309.699,93

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	45.326.763,93	1.746.375,11	6.262.110,51	37.318.278,31	45.231.770,93
Vorjahr	47.175.849,99	1.844.599,44	6.446.516,65	38.884.733,90	47.066.512,02
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.588.436,63	145.827,46	448.685,17	4.993.924,00	4.804.229,45
Vorjahr	5.481.529,93	144.022,26	469.899,61	4.867.608,06	4.865.323,36
Erhaltene Anzahlungen	3.034.903,98	3.034.903,98	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	2.964.439,86	2.964.439,86	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	121.581,10	121.581,10	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	122.584,84	122.584,84	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	951.223,12	951.223,12	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	726.263,21	726.263,21	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	459.408,54	389.360,72	70.047,82	0,00	0,00
Vorjahr	389.363,33	326.696,09	62.667,24	0,00	0,00
Gesamtbetrag	55.482.317,30	6.389.271,49	6.780.843,50	42.312.202,31	50.036.000,38
Vorjahr	56.860.031,16	6.128.605,70	6.979.083,50	43.752.341,96	51.931.835,38

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 3.199.483,08 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, 2 Wohnungen Maulbeerplantage 16, 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 3.034.903,98 EUR unter „Erhaltene Anzahlungen“ gegenüber. ___ Andere Vorräte ergeben sich am 31.12.2005 aus den Beständen von Heizmaterial in Höhe von 111.946,48 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 5.677,00 EUR gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten. ____ Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben gliedern sich in Kassenbestand und Postbankguthaben in Höhe von 25.790,04 EUR und Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von 505.560,75 EUR. ____ Andere Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Betriebskosten, die auf mehrere Jahre verteilt werden.

PASSIVA

Die Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 206.243,05 EUR 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 2005 zugeführt. ____ Durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2005 erhöhte sich die Bauerneuerungsrücklage um 321.670,55 EUR.

Die anderen Ergebnisrücklagen umfassen die Rücklage für

Bunge-Stiftung	128.293,36 EUR
Freie Rücklage	15.421.706,64 EUR

____ Aus dem Jahresüberschuss wurden in die freie Rücklage 400.000,00 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 Verwaltungsberufsgenossen.	20.000,00 EUR
Urlaubsansprüche	101.900,00 EUR
Arbeitnehmerjubiläen	13.100,00 EUR
Bauleistungen	25.000,00 EUR
Gesamt	250.500,00 EUR

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Art der Sicherung ergeben sich aus der Übersicht (S. 46). ____ Bei erhaltenen Anzahlungen handelt es sich um abzurechnende Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. ____ Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen überzahlte Mieten (23.379,80 EUR) sowie die gezahlten Barabgeltungen für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen (98.201,30 EUR). ____ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich im Wesentlichen aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (798.836,90 EUR) und Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (152.386,22 EUR) zusammen.

RESTLAUFZEITEN DER FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSSTÄNDE

	insgesamt EUR	Restlaufzeiten bis 1 Jahr EUR	Restlaufzeiten über 1 Jahr EUR
Forderungen aus Vermietung	154.934,81	129.282,66	25.652,15
Vorjahr	151.463,92	110.041,76	41.422,16
Sonstige Vermögensgegenstände	134.869,57	134.869,57	0,00
Vorjahr	51.393,91	51.393,91	0,00
Gesamtbetrag	289.804,38	264.152,23	25.652,15
Vorjahr	202.857,83	161.435,67	41.422,16

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind ausgewiesen:

Verbindlichkeiten geg. Mitgliedern	224.398,05 EUR
Verbindlichkeiten aus Kapitaldienst	9.481,36 EUR
Verbindlichkeiten geg. Dauerwohnberechtigten aus der Instandhaltung und der Jahresabrechnung	215.677,62 EUR
Sonstige Ansprüche	9.851,51 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 Erhöhungen des Bestandes zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen resultiert aus Betriebskosten. ____ 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 von zwei Wohnungen. ____ Die periodenfremden Erträge belaufen sich auf 3.620,64 EUR.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	2.704.505,75 EUR
Instandhaltungskosten	3.611.609,72 EUR
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Erbbauzinsen)	8.449,60 EUR

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, Spenden, Aufwendungen für unbebaute Grundstücke, Abschreibungen auf Mietforderungen und den Kosten für Mitgliederbetreuung. Die periodenfremden Aufwendungen belaufen sich auf 787,89 EUR. ____ Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens betreffen hauptsächlich Stundungszinsen aus Dauerwohnrechten in Höhe von 81.879,37 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, Umsatzsteuer und Kraftfahrzeugsteuer.

E. SONSTIGE ANGABEN

Aus der Fertigstellung der laufenden Bauvorhaben bestehen keine finanziellen Verpflichtungen.

ARBEITNEHMER

Im Geschäftsjahr 2005 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
Johannes Meise, Ehrenvorsitzender

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Rudolf Cerny, Vorsitzender
Ute Bischoff
Jörg Doering
Winfried Faulhammer
Gerhard Ickler
Ralf Kruse (ab 16. 06. 2005)
Harald Loth
Fritz Most
Jutta Reinbold-Schaefers
Ernst August Schaub
Klaus Weidner
Dr. jur. Werner Wienbeck (bis 16. 06. 2005)

MITGLIEDERBEWEGUNG

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	
7.007 Mitglieder mit 15.164 Anteilen	
Zugang	
453 Mitglieder mit 1.221 Anteilen	
Abgang	
391 Mitglieder mit 875 Anteilen	
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	
7.069 Mitglieder mit 15.510 Anteilen	

ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSGUTHABEN VERBLEIBENDER MITGLIEDER

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	9.293.935,47 EUR
Zugang	685.066,03 EUR
Abgang	461.462,98 EUR
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	9.517.538,52 EUR

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

BETEILIGUNG

Die Genossenschaft ist zu 100 Prozent an der EGENOTEC 1889 GmbH beteiligt.

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 464.696,94 EUR für die Ausschüttung einer Dividende von 5,0 Prozent zu verwenden.

Kassel, den 23. Mai 2006

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 2005 fanden 4 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, 2 Aufsichtsratssitzungen 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 2005 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 23. Mai 2006

Der Vorsitzende

Cerny

IMPRESSUM

HERAUSGEBER Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

KONZEPT UND GESTALTUNG Ralf Janik

FOTOGRAFIE Martin Richter / Hamburg

TEXT Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

DRUCK UND VERARBEITUNG Druckerei BOXAN

TITELBILD Anke Kaschlik, Thomas Pristl und Klara Fanny