ZAHLEN + FAKTEN GESCHÄFTS BERICHT 2008

1889

VEREINIGTE WOHNSTÄTTEN 1889 EG

KENNZAHLEN 2005 – 2008

in TEUR		2008	2007	2006	2005
Bilanzsumme		100.102	98.899	97.983	97.946
Anlagevermögen		94.083	92.850	93.402	94.198
Eigenkapital		45.056	44.103	43.135	42.098
Eigenkapitalquote	%	45,0	44,6	44,0	43,0
Verbindlichkeiten		54.532	54.326	54.365	55.482
Jahresüberschuss		1.325	1.365	1.394	1.326
Cash-Flow (vor Tilgung)		4.990	4.904	4.850	4.700
Umsatzerlöse					
› aus der Hausbewirtschaftung		17.096	16.904	16.688	16.379
› aus dem Verkauf von Gebäuden		625	406	0	0
Instandhaltungsaufwand		4.901	4.954	4.550	4.630
Modernisierungsaufwand		3.500	2.200	2.800	3.100
Abschreibungen		3.663	3.539	3.465	3.300
Wohnungsbestand	WE	4.463	4.463	4.461	4.464
Mitglieder	Anzahl	7.175	7.134	7.103	7.069
Mitarbeiter	Anzahl	58	58	58	58

VEREINIGTE WOHNSTÄTTEN 1889 EG

AUFSICHTSRAT

Rudolf Cerny Ministerialdirigent a.D., Vorsitzender

Harald Loth Richter, Edertal-Bringhausen, stellv. Vorsitzender

Ute Bischoff Sparkassenbetriebswirtin, Kassel

Winfried Faulhammer Amtsrat a.D., Kassel

Petra Krug Diplom-Ökonomin, Kassel

Ralf Kruse Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel

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

Jutta Reinbold-Schaefers Diplom-Ingenieurin Stadtplanerin, Kassel

Ernst August Schaub Industriekaufmann i.R., Grebenstein, bis 19.06.2008

Klaus Weidner Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel

VORSTAND

Manfred Cepek Kaufmann, Immenhausen

Karl-Heinz Range Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel

EDITORIAL

6

BERICHT DES VORSTANDES

8

GESELLSCHAFTSRECHTLICHER TEIL

24

JAHRESABSCHLUSS

35

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

45

119. Geschäftsjahr

Ganz verstehen werden es wahrscheinlich nur Wenige, wie es soweit kommen konnte. Fakt ist aber, die Welt steckt in einer ihrer schwersten Krisen. Das Sichtbare ist vermutlich erst der Anfang. Wir alle stecken mittendrin. Exemplarisch für die vielen, die im Casino mitgezockt haben, werden wir versuchen, dem Leser dieser Zeilen die Mechanismen der weltweiten Geldvernichtungsmaschine anhand des einstmals größten US-amerikanischen Versicherungskonzerns AIG zu verdeutlichen. Es ist die Geschichte, die von Größenwahn, mangelnder Kontrolle und zu wenig Verantwortungsgefühl handelt. Einst der Liebling an den internationalen Börsen, musste der Konzern Anfang 2009 mit insgesamt 183 Milliarden Dollar Steuermitteln vor dem Bankrott gerettet werden. Warum? Versicherungen und Finanzierungen – eigentlich ein robustes und einträgliches Geschäftsmodell mag man denken – war es auch, bis der Konzern 1987 den Hedge Fonds AIG Financial Products gründete, der später begann sogenannte Absicherungsgeschäfte für Unternehmensanleihen abzuschließen, sogenannte Finanzderivate – despektierlich ausgedrückt echte Luftnummern. Einfach ausgedrückt kann man damit als Besitzer einer Unternehmensanleihe mit diesem Papier das Risiko eines Bankrotts dieser Firma an eine Gegenpartei veräußern. Käufer waren zumeist Banken und Hedge Fonds. Machte das Unternehmen Anfangs noch sensationelle Gewinne, begannen die Verantwortlichen irgendwann mit diesen Papieren zu spekulieren. Ohne ausreichende Rückversicherung erreichte der Wert dieser Papiere zeitweise 2,7 Billionen Dollar. Lange ging das Geschäft gut, doch dann brachen die US-Immobilienpreise ein und brachte viele Banken und Firmen in große Schwierigkeiten. Die Bonität vieler Unternehmen und ihrer Anleihen verlor an Stabilität. Jetzt war AIG wieder am Zug und musste ihren Gegenparteien Sicherheiten in Milliardenhöhe nachschießen. Die Gegenparteien waren unter anderem die großen international tätigen Banken, auch deutsche. Die ehemalige Geldmaschine verkehrte sich mit dieser Luftnummer in ihr Gegenteil und begann zuerst die Gewinne und anschließend das Kapital des Kerngeschäfts des Versicherungskonzerns aufzufressen. Der Rest ist bekannt – bislang 183 Milliarden – das Ende ist noch offen! Nur eine Geschichte risikoreicher Spekulation und beileibe nicht die Einzige. Warum wir das hier erzählen? Weil wir hier noch einmal klar stellen wollen, wo wir, die Genossenschaft, ihre 1889 steht! Wir sind in den vergangenen Jahren nicht gerade bescheiden mit dem Hinweis umgegangen, dass wir auf unseren hohen Eigenkapitalanteil von 45 Prozent ziemlich stolz sind. Örtliche Mitbewerber bringen es meist nicht mal auf die Hälfte dieses Werts. Damit sind wir wirtschaftlich bestens aufgestellt und unser Rating ist bei Banken exzellent und von höchster Bonitätsstufe. Wir haben eine mehr als solide Mieterschaft und Mitglieder, die uns jahrzehntelang die Treue halten, auch mit ihren Geschäftsanteilen. Am Markt genießen wir einen entsprechend guten Ruf. Unser Wohnungsbestand ist in einem guten Zustand und unsere Leerstandsquote tendiert gen Null. Wir wollen nicht zu viel versprechen, hoffen aber, dass sich am Zustand unserer Genossenschaft auch in Zukunft nicht allzu viel ändern wird.

Karl-Heinz Range Manfred Cepek

BERICHT DES VORSTANDES

9 LAGEBERICHT
9 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN
12 WOHNUNGS- UND BAUWIRTSCHAFT
15 KAPITALMARKT

15 UNTERNEHMENSSITUATION
15 BEWIRTSCHAFTUNG DES GENOSSENSCHAFTSBESITZES
16 VERMIETUNG
18 UMSATZERLÖSE
19 INSTANDHALTUNG

19 NEUBAU UND MODERNISIERUNG
19 NEUBAU
19 MODERNISIERUNG

20 WIRTSCHAFTLICHE LAGE
20 KAPITALSTRUKTUR
21 RENTABILITÄT
21 CASH-FLOW/FINANZLAGE

22 AUSBLICK UND RISIKEN

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IN DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

Die deutsche Wirtschaft ist nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2008 nur noch moderat gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt legte im Vergleich zum Vorjahr preisbereinigt um 1,3 Prozent zu. Die Wirtschaftsleistung war mit 2,5 Prozent (2007) bzw. 3,0 Prozent (2006) in den Jahren zuvor noch deutlich stärker gewachsen.
Getragen wurde das Wachstum 2008 ausschließlich von den Bruttoinvestitionen und dem Staatskonsum. Der Export als Wachstumsfaktor früherer Jahre konnte im Jahr 2008 nur noch um 3,9 Prozent zulegen im Vergleich zu 2006 mit 12,7 Prozent und 2007 mit 7,5 Prozent. Damit ging vom Außenhandel ein negativer Impuls für die Wirtschaftsentwicklung aus. Bei nahezu konstanten Importen ergibt sich im Jahr 2008 ein negativer Außenbeitrag, der das Wirtschaftswachstum insgesamt um 0,3 Prozent-Punkte schmälert.

DEUTSCHE WIRTSCHAFT STEHT 2009 VOR DER TIEFSTEN REZESSION DER NACHKRIEGSGESCHICHTE

Die Einschätzungen zur Lage der Weltwirtschaft haben sich im Laufe des Jahres 2008 infolge der internationalen Krise auf den Finanzmärkten tiefgreifend verschlechtert.
Ausgelöst durch die sogenannte Subprime-Krise des US-amerikanischen Immobilienmarktes sind inzwischen immense Wertberichtigungen bei Banken rund um den Globus notwendig geworden, die auch die deutsche Bankenlandschaft mit einbezieht. Der Internationale Währungsfonds schätzt allein den Abschreibungsbedarf für US-Kredite und die hierauf beruhenden verbrieften Wertpapiere bei internationalen Banken mittlerweile auf 2,2 Billionen Dollar (1,7 Billionen EUR). Der Umfang der notwendigen Abschreibungen und die Offenlegung des gesamten Wertberichtigungsbedarfs gilt derzeit als noch nicht vollständig dargelegt und birgt in sich noch ein erhebliches Gefährdungspotential für die Weltwirtschaft. Zur Stabilisierung der Finanzmärkte haben die Regierungen in allen Industrieländern den Geschäftsbanken öffentliche Gelder zur Verfügung gestellt, um ihre Eigenkapitalbasis zu stärken bzw. sie von risikoreichen Wertpapieren zu entlasten. Mit umfangreichen Bürgschaften soll zudem einer möglichen Kreditklemme vorgebeugt werden. Diese „Rettungsschirme“ sollen die Unsicherheiten der Märkte über mögliche Insolvenzen von Banken beseitigen und Risikoaufschläge bei der Kreditvergabe verhindern.
Die Krise des Finanzsystems hat sich inzwischen zu einer erheblichen Belastung für die Realwirtschaft ausgeweitet. Gestiegene Kreditkosten haben die Investitionsdynamik bereits spürbar gebremst. Der einsetzende wirtschaftliche Abschwung führt darüber hinaus auch zum Ausfall bisher guter Schuldner, was die Bilanzen der Banken weiter belastet. Die Bundesregierung hat zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage bislang zwei Konjunkturpakete auf den Weg gebracht. Beide Maßnahmenpakete sollen in den nächsten beiden Jahren Investitionen in Höhe von rund 100 Mrd. EUR anstoßen. Insbesondere öffentliche Investitionen und Investitionen in die energetische Gebäudesanierung werden gestärkt.

KONJUNKTURELLE AUSSICHTEN Die konjunkturellen Aussichten für Deutschland weisen unter diesen Rahmenbedingungen auf eine deutliche Rezession hin. Die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für den Rückgang des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2009 schwanken zwischen 1 Prozent und 3 Prozent. Die Bundesregierung rechnet mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 2,3 Prozent. Inzwischen kursieren weit höhere Raten der Abnahme der Wirtschaftsleistung für das Jahr 2009. Die deutsche Wirtschaft steht damit vor dem deutlichsten Rückgang des Bruttoinlandsproduktes in ihrer Nachkriegsgeschichte.
Mit dem starken Einbruch der Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2008 ist nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes bereits ein statistischer Unterhang von 1,5 Prozent entstanden.
Zur Dauer der konjunkturellen Krise liegen unterschiedliche Einschätzungen vor. Diese bewerten vor allem auch die Wirksamkeit der weltweiten Reaktionen auf die deutlich verschlechterte Wirtschaftslage sehr unterschiedlich. So liegen für das Jahr 2010 bisher Prognosen vor, die eine Fortdauer der wirtschaftlichen Schwäche bei nahezu stagnierendem Bruttoinlandsprodukt erkennen sowie positiv gestimmte Szenarien, die im Laufe des Jahres 2010 eine deutliche und sich verstärkende Erholung der Konjunktur prognostizieren. Jüngste Prognosen gehen allerdings davon aus, dass sich die Krise weit stärker auswirken wird als bisher angenommen. Auch die Bundesregierung hat ihre „Wachstumsprognosen mit negativem Vorzeichen“ zwischenzeitlich noch einmal so deutlich erhöht, dass die tiefste Rezession der Nachkriegsjahre immer wahrscheinlicher wird.

KONSUMZURÜCKHALTUNG DER PRIVATEN HAUSHALTE HÄLT AN Der private Konsum, als wesentliches Element des Bruttoinlandsproduktes, erwies sich auch 2008 als schwach. Im Vergleich zum Vorjahr blieb der private Konsum unverändert und konnte somit keinen positiven Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung leisten. Die schwache Inlandsnachfrage der privaten Haushalte bedeutet gerade in der beginnenden Rezessionsphase eine ungünstige Ausgangslage für die deutsche Konjunktur. Die steigenden Unsicherheiten auf dem Arbeitsmarkt werden auch perspektivisch nach Einschätzung der Mehrheit der Wirtschaftsforschungsinstitute, trotz leichter Zuwächse beim Realeinkommen, keinen positiven Impuls für den privaten Konsum setzen können. Für die Jahre 2009 und 2010 werden trotz nachlassendem Preisauftrieb keine signifikanten Steigerungen erwartet. Dennoch bremst der private Konsum die Rezession. Insbesondere Ausgaben für Grundbedürfnisse wie Wohnen und Nahrungsmittel wirken stabilisierend.
Allein der Staatskonsum ist im Jahr 2008 aufgrund der deutlich gestiegenen Steuereinnahmen von Bund, Ländern und Kommunen um 2,2 Prozent gestiegen, so dass von den Konsumausgaben insgesamt noch ein positiver Impuls auf die Wirtschaftsentwicklung ausging.

ARBEITSMARKT 2008 ERREICHT BESCHÄFTIGUNGSHÖCHSTSTAND Der Arbeitsmarkt hat sich 2008 nochmals sehr positiv entwickelt. Die Zahl der Erwerbstätigen erreichte mit 40,4 Millionen den höchsten Beschäftigungsstand der Nachkriegszeit. Besonders erfreulich war, dass der Anstieg der Erwerbstätigkeit nahezu ausschließlich auf einem Zuwachs an vollständig sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnissen beruht. Spiegelbildlich sank 2008 auch die Zahl der registrierten Arbeitslosen um rund 500.000 Personen. Der Arbeitsmarkt reagierte damit ein bis zwei Quartale verzögert auf das bisherige Wachstum des Bruttoinlandsproduktes.
Die Monatswerte zum Jahreswechsel 2008/2009 zeigen einen grundlegenden Trendwechsel auf dem Arbeitsmarkt an. Die Zahl der Beschäftigten in Zeitarbeit ist deutlich gesunken, die Kurzarbeit hat sich immens ausgeweitet. Die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung am Arbeitsmarkt verdeutlicht auch die Spannbreite der von den Wirtschaftsforschungsinstituten genannten Höhe der möglichen Arbeitsplatzverluste im Jahr 2009. Die Prognosen reichen von 50.000 bis zu 500.000 Erwerbstätigen.

REGIONALER ARBEITSMARKT „Erstmals seit 1980 mehr Arbeitslose im März“ mit dieser Headline Ende März 2009 umreißt die in Kassel ansässige HNA die Problematik auf dem Arbeitsmarkt in Zeiten der Wirtschaftskrise. Im Bezirk der Agentur für Arbeit Kassel setzte sich nach dem starken Anstieg der Arbeitslosigkeit im Januar 2009 die negative Entwicklung auch im Februar, wenn auch schwächer, weiter fort. Anders als in den Vorjahren stieg die Zahl der Arbeitslosen im Agenturbezirk Kassel im Februar gegenüber dem Vormonat um 1,7 Prozent auf aktuell 26.937 Menschen an. Gegenüber dem Vorjahresmonat sind dies aber immer noch 0,9 Prozent Arbeitslose weniger.
Die Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) im Agenturbezirk Kassel stieg geringfügig um 0,1 Prozentpunkte auf aktuell 8,8 Prozent an (Vormonat 8,7 Prozent). Im Februar 2008 lag die Quote bei 8,8 Prozent. In der Stadt Kassel selbst stieg die Arbeitslosigkeit im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 Prozent auf nunmehr 13,4 Prozent (ca. 12.500 Personen). Betroffen davon sind vor allem jüngere Menschen unter 25 Jahren und die Altersgruppe der 55 – 65-jährigen.
Besorgniserregend ist der dramatische Anstieg der Anträge auf Kurzarbeit. Für den Berichtsmonat Februar gingen bei der Agentur für Arbeit Kassel insgesamt (außer Baugewerbe) 78 Anzeigen für 9.734 Arbeitnehmer auf konjunkturelles Kurzarbeitergeld ein (Vorjahr 10 Anzeigen für 83 Personen). Sollte sich die konjunkturelle Entwicklung nicht kurzfristig erholen, wovon sicher nicht auszugehen ist, muss nach Auslaufen dieser beschäftigungssichernden Maßnahme mit einem erheblichen Anstieg der Arbeitslosigkeit gerechnet werden, mit entsprechenden Konsequenzen auf dem Wohnungsmarkt.

ECKDATEN ZUR KONJUNKTURENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND / BIP in Mrd. € (in jeweiligen Preisen)

	2005	2006	2007	2008
Nominales Bruttoinlandsprodukt	2.244,60	2.322,20	2.422,90	2.489,40
Privater Konsum*	1.269,88	1.290,15	1.337,44	1.367,02
Bauinvestitionen	203,40	217,18	236,43	251,04
Wohnungsbauinvestitionen	117,38	125,21	135,69	140,76
VERÄNDERUNG BIP GEG. DEM VORJAHR				
Reales Bruttoinlandsprodukt	+0,8 %	+2,9 %	+2,5 %	+1,3 %
Privater Konsum*	+0,0 %	+1,1 %	-0,4 %	+0,0 %
Öffentlicher Konsum	+0,5 %	+0,9 %	+2,2 %	+2,2 %
Bauinvestitionen	-3,1 %	+4,3 %	+1,8 %	+2,7 %
Wohnungsbauinvestitionen	-3,8 %	+4,3 %	+0,3 %	+0,7 %
Exporte	+7,1 %	+12,5 %	+7,5 %	+3,9 %
ARBEITSMARKT				
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	38.823	39.081	39.694	40.283
Veränderung gegenüber Vorjahr	-0,1 %	+0,6 %	+1,7 %	+1,5 %
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	4.861	4.487	3.776	3.267
Arbeitslosenquote**	11,7 %	10,8 %	8,7 %	7,5 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2008 erste vorläufige Ergebnisse
*nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck
**nationales Berechnungskonzept (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

WOHNUNGSBAUINVESTITIONEN 2008 STABIL Die Wohnungsbauinvestitionen sind im Jahr 2008 erneut leicht um 0,7 Prozent gewachsen. Rund 141 Mrd. EUR wurden im vergangenen Jahr in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Mit 56 Prozent aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbaubereich weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit. Mit dem leichten Anstieg im Jahr 2008 sind die Wohnungsbauinvestitionen nach einer langen, sechs Jahre dauernden Phase der Schrumpfung schon im dritten Jahr in Folge gewachsen. Die stärkste Säule der Wohnungsbauinvestitionen ist derzeit die wachsende Nachfrage nach Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung bereits einen Anteil von 62 Prozent aller Wohnungsbauinvestitionen erreichen. Bezogen auf das Bruttoinlandsprodukt des Jahres 2008 erreichen die Wohnungsbauinvestitionen einen Anteil von 6 Prozent. Die Bauinvestitionen insgesamt machen 11 Prozent der gesamtwirtschaftlichen Leistung aus.

Für das Jahr 2009 wird erwartet, dass die Wohnungsbauinvestitionen durch einen anhaltenden Einbruch beim Neubau gekennzeichnet sein werden. Zwar haben sich die Realeinkommen der Haushalte durch wieder höhere Tarifabschlüsse gesteigert, doch erhöhte sich auf der anderen Seite zum Jahreswechsel 2008/2009 auch das Risiko der Arbeitslosigkeit. Im weiteren Verlauf des Jahres 2009 sehen die Haushalte damit zunehmenden Einkommensunsicherheiten entgegen – kein besonders günstiges Klima um den Erwerb von Wohneigentum in Erwägung zu ziehen.

Durch die weitere Aufstockung der Fördermittel zur Gebäudesanierung durch die Bundesregierung sollte sich die Modernisierung von Wohnraum weiterhin günstig entwickeln. Zusätzliche Gelder werden auch für Zinszuschüsse im Rahmen des Programms „Seniorengerechtes Wohnen“ bereit gestellt.

Nach Urteil der Institute werden diese positiven Impulse der Investitionstätigkeit im Bestand den Rückgang beim Wohnungsneubau 2009 aber nicht ausgleichen können, so dass mit einem leicht rückläufigen Wohnungsbauvolumen zu rechnen sein wird.

BAUGENEHMIGUNGEN SINKEN 2008 NOCH WEITER AB Die Zahl der Baugenehmigungen, in denen sich das zukünftige Wohnungsbaugeschehen spiegelt, ging im Jahr 2008 um rund 3,8 Prozent zurück. Die noch fehlenden Monatsergebnisse hinzu geschätzt, dürften 2008 nur noch 176.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Die Bautätigkeit sank damit noch unter die bisherigen historischen Tiefpunkte der Jahre 2005 und 2007. Im Geschosswohnungsbau wurden 2008 mit rund 60.000 Fertigstellungen rund 2,9 Prozent weniger Baugenehmigungen als im Jahr zuvor registriert. Dieser Rückgang vollzog sich vor allem bei Eigentumswohnungen. Die Zahl der genehmigten Mietwohnungen blieb mit rund 28.000 Einheiten 2008 nahezu unverändert zum Vorjahr.

Das aktuelle Baugeschehen entspricht damit bei Weitem nicht dem gegenwärtigen Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Langfristige Bedarfsprognosen – wie die vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung vorgelegte Raumordnungsprognose – gehen bis 2020 von einem jährlichen Neubaubedarf von etwa 120.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und insgesamt von 230.000 neu zu errichtenden Einheiten aus. Bei dieser Prognose sind allerdings starke regionale Disparitäten zu berücksichtigen, die eine Folge der demografischen Entwicklung und der weiter zunehmenden Konzentration der Wirtschaftskraft auf wenige Agglomerationsräume in Deutschland sind.

BAUGENEHMIGUNGEN / Anzahl der genehmigten Wohnungen

	2007	*2008	±
GENEHMIGUNGEN INSGESAMT (einschl. Bestandsmaßnahmen)	182.771	175.860	-3,8 %
WOHNUNGEN (NEUBAU) IN EIN- UND ZWEIFAMILIENHÄUSERN	94.703	88.599	-6,4 %
davon Einfamilienhäuser	78.711	73.528	-6,6 %
davon Zweifamilienhäuser	15.992	15.070	-5,8 %
WOHNUNGEN (NEUBAU) IN MEHRFAMILIENHÄUSERN	61.173	59.417	-2,9 %
davon Eigentumswohnungen	33.094	31.533	-4,7 %
davon Mietwohnungen	28.079	27.906	-0,6 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik. *2008 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2008

ENTWICKLUNG DER MIETEN UND MIETNEBENKOSTEN IN DEUTSCHLAND Die Entwicklung der Mieten (einschl. Nebenkosten) blieb in 2008 mit einer Steigerungsrate von 1,2 Prozent weiterhin moderat. Sie lag damit aber erstmals wieder über der allgemeinen Teuerungsrate von 0,9 Prozent. Sehr moderat im Vergleich zum Vorjahr blieb auch der Anstieg der Mietnebenkosten. Die Stadt Kassel hat für 2009 einmalig eine Senkung der Gebühren für die Abfallbeseitigung umgesetzt. Die Kosten werden allerdings in 2010 wieder steigen. Die tatsächliche Belastung der Mieterhaushalte muss allerdings unter Einrechnung der Energiekosten für Wärme, Warmwasser und Strom bewertet werden. Unter diesem Aspekt ist das Wohnen in Deutschland, durch die drastischen Energiepreissteigerungen, maßgeblich durch den Anstieg des Ölpreises, erheblich teurer geworden.

ENTWICKLUNG DER MIETEN UND MIETNEBENKOSTEN IN DEUTSCHLAND / 2005 = 100

	01.2008	02.2009	±
WOHNUNGSMIETE INSGESAMT*	103,0	104,2	+1,2 %
Wohnungsmiete**	103,0	104,1	+1,1 %
Altbauwohnungen	103,5	104,9	+1,4 %
Neubauwohnungen	102,9	104,0	+1,1 %
MIETNEBENKOSTEN			
Wasserversorgung	103,2	104,7	+1,5 %
Müllabfuhr	103,1	103,6	+0,5 %
Abwasser	103,2	103,8	+0,6 %
Andere Nebenkosten	104,5	106,6	+2,1 %
ENERGIEKOSTEN			
Strom	117,5	123,7	+5,3 %
Gas	123,2	147,8	+24,6 %
Flüssige Brennstoffe	127,9	104,2	-23,7 %
Feste Brennstoffe	107,4	111,2	+3,8 %
Zentralheizung/Fernwärme	120,3	139,5	+19,2 %

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

WOHNUNGSMARKTSITUATION Der Wohnungsmarkt in Nordhessen ist unverändert als schwach bis bestenfalls ausgeglichen zu bewerten. Die nordhessischen Landkreise sind dabei von mehr oder weniger Leerständen gekennzeichnet. Treffen die Prognosen des hessischen statistischen Landesamtes zu, wird die Bevölkerung im Regierungsbezirk Kassel bis 2025 um ca. 110.000 Personen schrumpfen. Der Landkreis Kassel verliert in diesem Zeitraum ca. 9 Prozent seiner Bevölkerung und die Stadt Kassel immerhin knapp 5 Prozent. Für den Kreis Waldeck-Frankenberg wird ebenfalls ein Rückgang der Wohnbevölkerung um etwas über 9 Prozent vorausgesagt. Mit der prognostizierten weiteren Zunahme der Haushalte bis ins Jahr 2030 kann erwartet werden, dass zumindest die Leerstandsproblematik weitgehend beherrschbar bleibt. Gleichwohl entwickeln sich Teilmärkte in Nordhessen für die institutionelle Wohnungswirtschaft bereits heute dramatisch. Es ist zu erwarten, dass in nicht allzu ferner Zukunft Bestände vom Markt genommen werden müssen. Die gute konjunkturelle Entwicklung des Jahres 2008 hat sicher zu einer gewissen Atempause bei Rückbauüberlegungen geführt. Mit der derzeitigen Finanz- und Wirtschaftkrise stehen gerade in der strukturschwachen nordhessischen Region diese Überlegungen wieder weit oben auf der Agenda. Die drei Teilmärkte in denen die Genossenschaft Wohnungsbestände besitzt, sind weiterhin als ausgeglichen oder entspannt zu bezeichnen.

KASSEL In Kassel ist für den Berichtszeitraum keine nennenswerte Veränderung der Wohnungsmarktsituation eingetreten. Im Stadtgebiet sind Leerstände augenfällig. Dabei handelt es sich maßgeblich um Bestände von Eigentümern, die aus unterschiedlichen Gründen nicht in der Lage oder Willens sind, deutlich mehr zur Aktualisierung und Entwicklung ihres Eigentums aufzuwenden. Die Gründe dafür liegen nicht zuletzt in dem vergleichsweise niedrigen Mietniveau, das auch aufgrund des geringen Marktdrucks wenig Spielräume für refinanzierbare Investitionen eröffnet. Am Wohnungsmarkt findet ein ausgeprägter Verdrängungswettbewerb statt, der durch eine hohe Fluktuationsrate gekennzeichnet ist. Die Entscheidung eine Wohnung anzumieten ist nahezu ausnahmslos von der Qualität des Produkts abhängig und wird sehr häufig über Lagekriterien entschieden. Auch im Jahr 2008 gab es keine fulminanten Anzeichen für eine dauerhafte und nachhaltige Belebung des Marktes. Die 1889 hält knapp 4 Prozent des Kasseler Wohnungsbestands. Alle Erkenntnisse weisen darauf hin, dass die Genossenschaft in Kassel auch weiterhin ihre starke Rolle im Kreise des Wettbewerbsumfelds behaupten wird. Die Nachfrage nach Wohnraum bei der Genossenschaft in Kassel ist weiterhin sehr erfreulich. Sie richtet sich in ihrer Mehrzahl auf 3 – 4 Zimmer Wohnungen in bestimmten Stadtquartieren (siehe Seite 16).

BAD WILDUNGEN In Bad Wildungen entwickelt sich die Wohnungsmarktsituation spürbar schwächer als in Kassel. Die Nachfrage nach Wohnraum hat weiter abgenommen. Die Anzahl der nicht vermieteten Wohnungen bei der Genossenschaft ist in 2008 weiter leicht gestiegen.

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

KAPITALMARKT Durch die sich zuspitzende Krise an den internationalen Finanzmärkten in 2008 und die Unsicherheit über die weitere Marktentwicklung sind die Risikoaversionen deutlich gestiegen. Vor diesem Hintergrund hat die deutsche Regierung Rettungspakete geschnürt, die den Finanzsektor durch erweiterte Absicherung für Bankeinlagen, eine umfangreiche Liquiditätsbereitstellung und durch starke Zinssenkungen seitens der Zentralbanken gestützt wurden. Diese Maßnahmen trugen an den Kapitalmärkten zu einer gewissen Entspannung bei. Gleichwohl hat die Finanzkrise zum Teil weitreichende Auswirkungen auf die Kreditfinanzierung von Immobilieninvestitionen, denn bei der Darlehnsvergabe werden durch Banken höhere Risiken „eingepreist“, die Margen – insbesondere bei schwacher Bonität und hohem Beleihungsauslauf – angehoben und Sicherheitsaufschläge bei Anschlussfinanzierungen durchgesetzt.
Die EZB hat im Jahr 2008 die Zinsen für Hauptrefinanzierungsgeschäfte in mehreren Schritten von 4,00 Prozent auf 2,50 Prozent gesenkt. Bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung beträgt der Zinssatz zur Zeit ca. 4,60 Prozent bei einer Auszahlung von 100 Prozent. Für die Genossenschaft ergaben sich im Berichtszeitraum aufgrund der ausgezeichneten Bonität keine Schwierigkeiten Dauerfinanzierungsmittel zu marktüblichen Konditionen zu erhalten.

BEWIRTSCHAFTUNG DES GENOSSENSCHAFTSBESITZES Am 31.12.2008 umfasste der Gebäudebesitz der Genossenschaft 669 Häuser mit insgesamt 4.463 Wohnungen. Davon befinden sich 3.952 WE in Kassel, 463 WE in Bad Wildungen und 48 WE in Waldeck. Von den Wohnungen gelten 3.716 als frei finanziert, die übrigen unterliegen Belegungsbindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Neben den Wohnungen gehören zum Genossenschaftsbesitz:

- 18 Läden
- 375 Garagen
- 13 Carports
- 10 Motorradboxen
- 12 sonst. Mieteinheiten
- 43 Dauerwohnrechtswohnungen

Die Wohn- und Nutzflächen für Wohnungen, Läden und sonstige Mieteinheiten betragen insgesamt 318.990,89 m², für Dauerwohnrechtswohnungen 4.109,52 m² und für Garagen 5.599,00 m².

VERMIETUNG Im Jahr 2008 erfolgten 388 Wohnungswechsel. Die Fluktuationsrate (Verhältnis der Wohnungswechsel zum Gesamtwohnungsbestand) ist damit erneut gegenüber dem Vorjahr um 1 Prozent gesunken und beträgt nunmehr 8,7 Prozent. Die Wohnquartiere sind dabei unterschiedlich von Kündigungen betroffen.
Die Anzahl der Wohnungswechsel, die innerhalb unseres Wohnungsbestandes vollzogen wurden, haben sich ebenfalls gegenüber dem Vorjahr um etwas mehr als die Hälfte verringert (45 Wohnungswechsel). Eine Fluktuation im engeren Sinne ist in diesen Fällen nicht gegeben, da die Mieter und Mitglieder die Genossenschaft nicht verlassen haben, sondern lediglich aus unterschiedlichen Gründen ihre geänderten Wohnwünsche realisiert haben. 98 öffentlich geförderte Wohnungen sind an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet worden. Dies entspricht einem Anteil von ca. 25 Prozent der vollzogenen Wohnungswechsel.

GRÜNDE FÜR DEN WOHNUNGSWECHSEL

Berufliche Gründe / Stadtwechsel	19,3 %
Gesundheit / Alter	14,8 %
Familie / Partner	11,7 %
Vergrößerung	11,1 %
Persönliche Gründe	10,8 %
Tod	8,8 %
Eigentum	7,0 %
Verbesserung	6,5 %
Verkleinerung	6,3 %
Finanzielle Gründe	2,7 %
Kündigung durch 1889	1,0 %

Die Gründe für die ausgesprochenen Kündigungen dokumentieren einmal mehr eine seit Jahren feststellbare Entwicklung. Die demografische Komponente, belegt durch Tod, Alter und gesundheitliche Gründe, nimmt mit über einem Viertel den höchsten Anteil der ausgesprochenen Kündigungen für sich ein. Dem folgt mit geringem Abstand ein Kündigungsgrund, der, wie in den vergangenen Jahren auch, den Kasseler Wohnungsmarkt mit prägt. Menschen verlassen die Stadt, um in einem wirtschaftlich dynamischeren Umfeld Arbeit zu finden oder Karrierechancen zu erhalten, die der Kasseler Arbeitsmarkt nicht abbilden kann (knapp 20 Prozent der Kündigungsgründe). Mehr als halbiert haben sich dagegen die Wünsche durch Kündigung der innegehaltenen Wohnung sich mit mehr Wohnraum durch Vergrößerung zu versorgen, wohingegen der Wunsch nach Verkleinerung zugenommen hat. Ein ebenfalls nun über Jahre feststellbarer Trend, ist die Zunahme der Veränderungen der traditionellen Familienkonstellationen. Trennung und Scheidung sind Gründe die gemeinsame Wohnung aufzugeben oder münden in dem Auszug einer der Partner. Ein nicht unerheblicher Anteil von ca. 7 Prozent der Mieter hat die Genossenschaft verlassen, um Eigentum zu bilden. Als besonders erfreulich ist heraus zu heben, dass die Anzahl der fristlosen Kündigungen, die durch die Genossenschaft ausgesprochen werden mussten, auf eine verschwindend geringe Anzahl gesunken ist.

WOHNUNGSBEWERBER Die Attraktivität der Genossenschaft als Dienstleister auf dem Wohnungsmarkt drückt sich in der anhaltend guten Nachfrage nach Wohnraum durch eine hohe Zahl von Wohnungsbewerbern aus. Die aktualisierte Bewerberdatei beinhaltet ca. 1.300 Bewerber, die nach Wohnraum bei der 1889 nachsuchen. Dies stellt gegenüber dem Vorjahr eine erneute leichte Steigerung dar. Von diesem Personenkreis sind ca. 520 noch nicht Mitglied in der Genossenschaft. Die gestiegene Zahl der Bewerber, die erst Mitglied der Genossenschaft werden, wenn sie auch eine geeignete Wohnung beziehen können belegt die Vermutung, dass nur durch den unmittelbaren Nutzen eine Bindung an die Genossenschaft erfolgt. Gleichwohl verlangt die Marktsituation, sich dieser Interessentengruppe nicht zu verschließen, zumal die Satzungsregelungen eine Mitgliedschaft nach Übernahme einer Wohnung zwingend erforderlich macht.
Die Wohnungsnachfrage in Bezug auf die gewünschten Wohnungsgrößen stellt sich in Folge eines geänderten Erhebungsmodus im Jahr 2008 erstmals deutlich differenzierter dar als in den Vorjahren. Hierbei wird deutlich, dass entgegen des allgemeinen Trends auf dem Wohnungsmarkt kleine Wohnungen nicht das Hauptnachfragesegment bei der Genossenschaft in Kassel sind. Die Hauptnachfrage richtet sich auf die 3 – 4 Zimmer Wohnungen. Weiterhin besteht eine hohe Nachfrage nach größeren Wohnungen bis hin zu 5 und mehr Zimmern. Hierin spiegeln sich nach unserer Einschätzung zwei maßgebliche Kriterien unserer genossenschaftlichen Geschäftspolitik. So bleiben zielgerichtet gesteuert die größeren Wohnungen sowohl für die jungen Familien bezahlbar, sprechen aber aufgrund ihrer hohen Attraktivität was die Lage und Ausstattung anbetrifft auch andere auf dem Wohnungsmarkt aktive Zielgruppen an. Bei der Analyse des Altersprofils der Bewerber fällt zudem auf, dass sich die vor Jahren eingeschlagene strategische Ausrichtung auf das Wohnen im Alter entsprechend in der Zunahme der Bewerber der über 60-jährigen bemerkbar macht.

WOHNUNGSBEWERBER – STAND MÄRZ 2009

Durch Mehrfachnennung höhere Gesamtzahl als Bewerberanzahl

- für 1–2 Zimmer-Whg. 175
- für 2–3 Zimmer-Whg. 1.624
- für 3–4 Zimmer-Whg. 1.582
- für 4–5 Zimmer-Whg. 953
- für 5 und mehr Zimmer-Whg. 161

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

ALTERSPROFIL DER AKTUELLEN BEWERBER

Alter	Gesamt	aktuelle Bewerber	Mitglied	kein Mitglied
18–19	10	10	2	8
20–29	242	223	65	158
30–39	327	290	163	127
40–49	412	329	227	102
50–59	277	229	156	73
60–69	161	125	88	37
70–79	92	72	52	20
80–90	39	17	11	6
SUMME	1.560	1.295	764	531

WOHNUNGSWÜNSCHE NACH WOHNBEZIRKEN	2009	2008
Wolfsanger	157	153
Wilhelmshöhe	743	700
West	926	876
Wesertor	49	68
Wehlheiden	763	717
Unterneustadt	385	343
Rothenditmold	74	70
Niederzwehren	273	201
Marbachshöhe	221	220
Kirchditmold	390	337
Karlsaue	532	461
Fasanenhof	195	181
Brasselsberg	96	87
Bettenhausen	127	104

UMSATZERLÖSE Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2008 unter Einbeziehung der Bestandsveränderung einen Umsatz in Höhe von 17.442.070,46 EUR. Eine Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung trat ein infolge von durchgeführten Modernisierungen, und eine unter Beachtung der gebotenen Gleichbehandlung angemessene Nutzungsgebührenerhöhung bei Wohnungswechseln. Die Neustrukturierung der Mieten bzw. die Bildung einer unternehmensbezogenen Wohnwertmiete hat entsprechend Berücksichtigung gefunden. Die Ertragslage wurde durch die entsprechenden Mietanpassungen um ca. 212.000,00 EUR verbessert. Bestandsveränderungen in Höhe von -302.768,82 EUR sind in der Summe von 17.442.070,46 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 2008 einschließlich erbrachter Eigenleistungen insgesamt 4.901.444,68 EUR aufgewendet.

NEUBAU Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2008 den Bau des Projekts „Wohnen am Park“ in der Samuel-Beckett-Anlage begonnen. Hier entstehen im Erdgeschoss 2 ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften, die in Kooperation mit einem Träger der freien Wohlfahrtspflege (AWO Nordhessen) betrieben werden. In den drei darüber liegenden Geschossen entstehen insgesamt 15 barrierefreie 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Diese Wohnungen sind bereits komplett vermietet.

MODERNISIERUNG Für die Modernisierung wurde im Jahr 2008 ein Betrag von ca. 3,5 Mio. EUR aufgewendet.

SCHWERPUNKTE DER MODERNISIERUNG	
Einbau von Etagenheizungen	10 WHG
Anbau von Balkonen	26 WHG
Fassadendämmung	12 WHG
Modernisierung von Bad und Küche	33 WHG
Wohnumfeldverbesserung	24 WHG
Einbau Sammelheizung mit zentraler Warmwasserbereitung (Fernwärme)	18 WHG
Anschluss an die Nahwärmeversorgung in Kirchditmold	93 WHG
Einbau zentrale Warmwasserbereitung	10 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 der umfassenden Modernisierung des Bestandes in der Bardelebenstraße 2 – 12 in Kirchditmold, wurde eine erhebliche Aufwertung des gesamten Quartiers erreicht. Die attraktiven neu geschnittenen Wohnungen garantieren die nachhaltige Vermietung in dieser Wohnanlage. Die Genossenschaft konnte bei der Finanzierung der Maßnahme in Höhe von ca. 2,0 Mio EUR zinsgünstige Modernisierungsmittel der Stadt Kassel einsetzen und wurde darüber hinaus durch Forschungsmittel des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung unterstützt. Nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen ist geplant, den zentralen Platz an der Bardeleben / Dalwigkstraße neu zu gestalten und zu einem Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Eine entsprechende Planung wird zu gegebener Zeit gemeinsam mit den Anwohnern des Quartiers erarbeitet. Die Hochbaumaßnahme ist inzwischen weitgehend abgeschlossen. Die Wohnungen sind bereits alle an teils neue Mitglieder vermietet.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE Das Gesamtvermögen verzeichnet eine Erhöhung von 1.203,0 TEUR. Dies ist im Wesentlichen auf höheres Anlagevermögen zurückzuführen.

VERMÖGENSSTRUKTUR

	31.12.07 in TEUR	31.12.07 in %	31.12.08 in TEUR	31.12.08 in %
Anlagevermögen	92.850,4	93,88	94.082,6	93,99
Umlaufvermögen	5.999,2	6,07	5.966,7	5,96
Rechnungsabgrenzungsposten	49,7	0,05	53,0	0,05
GESAMTVERMÖGEN	98.899,3	100,00	100.102,3	100,00
Fremdmittel	54.796,4	–	55.046,1	–
REINVERMÖGEN	44.102,9	–	45.056,2	–
Reinvermögen am Jahresanfang	43.135,0	–	44.102,9	–
VERMÖGENSZUWACHS	967,9	2,24	953,3	2,16

KAPITALSTRUKTUR Am Ende des Jahres 2008 betrug das Eigenkapital der Genossenschaft 45.056,2 TEUR, das sind 45,01 Prozent des Gesamtkapitals. In diesem Betrag ist die Bauerneuerungsrücklage mit 10.686.450,97 TEUR (10,68 Prozent des Gesamtkapitals) enthalten. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beläuft sich auf 49.119,0 TEUR (49,1 Prozent). Dauerfinanzierungsmittel wurden auch in 2008 durch Sondertilgungen verringert. Die in Zukunft ersparten Zinsen und Tilgungen stärken die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft.

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.07 in TEUR	31.12.07 in %	31.12.08 in TEUR	31.12.08 in %
EIGENKAPITAL	44.102,9	44,59	45.056,2	45,01
Rückstellungen	470,5	0,48	513,8	0,51
Verbindlichkeiten	54.325,9	54,93	54.532,3	54,48
GESAMTKAPITAL	98.899,3	100,00	100.102,3	100,00

RENTABILITÄT Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2008 mit einem Jahresüberschuss von 1.324,9 TEUR ab. Der erzielte Jahresüberschuss stellt eine Rentabilität des am 01.01.2008 eingesetzten Eigenkapitals von 3,0 Prozent dar.

RENTABILITÄT

	2007 in TEUR	2008 in TEUR
Hausbewirtschaftung	+1.829,3	+1.738,4
Verkaufstätigkeit	+106,6	+60,9
Betreuungstätigkeit	+21,4	+31,9
Kapitaldisposition	-142,6	-32,8
Mitgliederverwaltung	-343,2	-353,5
ORDENTLICHES ERGEBNIS	+1.471,5	+1.444,9
AUSSERORDENTLICHE RECHNUNG	-106,5	-118,0
Ergebnis vor Steuer	+1.365,0	+1.326,9
Körperschaftsteuer	0,0	-2,0
JAHRESÜBERSCHUSS	+1.365,0	+1.324,9

CASH-FLOW/FINANZLAGE Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2008 wiederum einen ausreichenden Cashflow erwirtschaftet. Das langfristig angelegte Konzept der nachhaltigen Entschuldung und Stärkung der Eigenkapitalausstattung des Unternehmens konnte trotz erheblicher Investitionen erfolgreich fortgeführt werden. Die Implementierung alternativer Finanzierungsmittel, mit dem Ziel der zumindest partiellen Abkopplung von der klassischen Bankenfinanzierung konnte weiter ausgebaut werden. So gelingt es für die Zukunft Finanzierungsspielräume zu generieren und die ohnehin gute Position gegenüber Kreditinstituten weiter zu stärken. Die Genossenschaft hat schon seit Jahren ein langfristig ausgerichtetes Finanzrisikomanagement implementiert, das einem intensiven monitoring unterliegt. Im Bereich der Finanzierungspartner sind keine risikobehafteten Institute zu erkennen. Das Beleihungsmanagement generiert ausreichende Finanzierungsräume. Im Darlehensmanagement mit den Schwerpunkten Effizienz der Darlehensstrukturen, Vermeidung von Klumpenrisiken und Steuerung von Zinsausläufen und Prolongationen erfolgen die notwendigen Optimierungen und Anpassungen. Entsprechende Terminierungen wurden mit Sondertilgungen, Umschichtungen und Forwarddarlehen vorgenommen.
Die Finanzierungen für die geplanten kurz- bis mittelfristigen Bauvorhaben sind gesichert. Die Ermittlungen zur Finanzlage ergeben auf der Grundlage des Cashflows, unter Beachtung aller erkennbaren Einflüsse aus der Investitionstätigkeit, eine ausreichende Finanzreserve.

WEITERE ENTWICKLUNG DER GENOSSENSCHAFT Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan ergibt sich für das Jahr 2009 ein Überschuss von voraussichtlich 1.350 TEUR. Die Genossenschaft wird auch in 2010 über eine ausreichende Liquidität verfügen. Die Geschäftspolitik der Genossenschaft bleibt auch in Zukunft maßgeblich auf die Förderung ihrer Mitglieder ausgerichtet. Im baulichen Bereich stehen dabei bis zur Mitte des Jahres 2010 weitere Investitionen in ein Neubauvorhaben an.

Nach dem Abschluss der Baumaßnahme „Wohnen am Park“ entsteht mit einer Adresse an der Breitscheidstraße ein weiteres Neubauprojekt für gemeinschaftliches Wohnen, mit generationsübergreifendem Ansatz. Dieses Projekt wird sich bei Vorlage dieses Berichts im Bau befinden. Es gibt ein hohes Interesse an diesen Wohnungen, die teilweise vermietet und teilweise im Dauerwohnrecht veräußert werden sollen. Auch dieses Neubauprojekt ist wie „Wohnen am Park“ und die Modernisierungsmaßnahme in Kirchditmold Bestandteil des EXWOST Projekts „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“, wird entsprechend durch Forschung begleitet und erhält eine finanzielle Förderung durch das Bundesbauministerium.

Nach heutigen Erkenntnissen des Vorstands wird das Neubauprogramm der Genossenschaft nach der Fertigstellung des Projekts Samuel-Beckett-Anlage 12 vorerst einen Abschluss finden. Dabei sei angemerkt, dass aus Sicht des Vorstands eine Weiterentwicklung des Bestands auch durch bedarfsgerechten Neubau für ein Unternehmen wie die 1889 unerlässlich ist. Mit Blick auf die Baualtersklassen des Bestandsportfolios ergeben sich dazu die nötigen Handlungserfordernisse. Ein Hauptaugenmerk bleibt wie bisher die Bestandspflege und Bestandsentwicklung. Dabei spielen Nachhaltigkeitsaspekte eine immer stärker werdende Rolle.

CHANCEN UND RISIKEN Für die Genossenschaft sind für die Jahre 2009 und 2010 unter Berücksichtigung des geplanten Investitionsvolumens keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen könnten.

Die Genossenschaft verfügt auch in Zukunft über gute Aussichten die Vermietung ihrer Bestände sicher zu stellen. Die gute Lage ihrer Wohnanlagen und ihr guter Modernisierungsgrad sind dabei die entscheidenden Parameter. Als Wohnungsanbieter in einer Region, die in besonderem Maße von der demografischen Entwicklung in Deutschland heute bereits betroffen ist und in Zukunft verstärkt sein wird, ist der von der Genossenschaft schon zu einem sehr frühen Zeitpunkt eingeschlagene Weg der Gestaltung altersgerechter Wohnformen als die entscheidende unternehmerische Entscheidung zu bewerten (nach Berechnungen des hessischen statistischen Landesamtes wird in der Stadt Kassel bis 2025 der Anteil der Bewohner mit einem Alter über 79 Jahren um weitere 10 Prozent steigen). Diese Ausrichtung mit der Entwicklung entsprechender Wohnungsangebote und Dienstleistungen, gekoppelt mit der sehr erfolgreichen Arbeit unseres Nachbarschaftshilfevereins ist ein Garant für die außergewöhnliche Marktstellung des Unternehmens. Ohne Übertreibung darf festgestellt werden, dass im konzeptionellen und operativen Ansatz dieses Wohnungsmarktsegments die 1889 eine strategisch herausragende Bedeutung gewonnen und sich damit zum ersten Ansprechpartner in dieser Kommune entwickelt hat.

Eine besondere Herausforderung in der Zukunft besteht für Wohnungsunternehmen in der Qualifizierung der Gebäudebestände im Sinne der Energieeffizienz. Wenngleich die 1889 schon in den frühen 1980er Jahren begonnen hat, insbesondere die Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren energetisch zu ertüchtigen, ergibt sich aus den drastischen Energiepreissteigerungen der vergangenen Jahre schon aus einem hohen Eigeninteresse ein erheblicher Handlungsbedarf. Der ab 1. Juli 2008 gesetzlich geforderte Energieausweis, hat für unsere Bestände aufgezeigt, wie positiv sich die energetischen Sanierungsmaßnahmen der Vergangenheit ausgewirkt haben. In Zukunft wird es verstärkt darum gehen, die durch die Bundesregierung mit ihrer Klimaschutz- und Energieeinsparpolitik formulierten Rahmensetzungen intelligent und wirtschaftlich vertretbar in den Beständen umzusetzen. Ein erster Ansatz dazu wird für den Standort Kirchditmold mit einem Gutachten derzeit erarbeitet. Es soll geprüft werden, wie es gelingt durch den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung und Photovoltaik nicht nur Wärme, sondern auch Strom aus regenerativen Ressourcen zu gewinnen und verfügbar zu machen.

Als Dienstleister in der Wohnungswirtschaft ist die Genossenschaft mit einer Vielzahl von Risiken konfrontiert. Dies ist unmittelbar mit ihrem unternehmerischen Handeln verknüpft, welches darauf abzielt, die Risiken gering zu halten und die Chancen möglicher Wertschöpfung zu nutzen. Nicht nur als Folge des KonTraG hat die Genossenschaft ihr Risikomanagement in den vergangenen Jahren erheblich ausgeweitet. Mit diesem Instrument steuert und überwacht der Vorstand alle unternehmerischen Aktivitäten. Es besteht ein umfangreiches Monitoring mit entsprechenden Berichtspflichten für alle wesentlichen Risikoindikatoren wie:

► Leerstandsentwicklung und Fluktuation ► Entwicklung der Mietforderungen ► Kosten- und Budgetüberwachung ► Liquiditätsplanung und -steuerung ► aktives Zinsmanagement der langfristigen Verbindlichkeiten.

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

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

25 MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

27 ORGANE DER GENOSSENSCHAFT
27 VERTRETERVERSAMMLUNG
27 AUFSICHTSRAT
27 GESCHÄFTSFÜHRUNG
28 PERSONAL- UND SOZIALBERICHT
28 GESETZLICHE PRÜFUNG
29 BETEILIGUNGEN

30 HAND IN HAND E.V.

WAHLBEZIRK 1

1.	Leitschuh, Wilfried	Blücherstr. 6 – KS
2.	Schwarz, Volker	Blücherstr. 5 – KS
3.	Claus, Rüdiger	Akademiestr. 17 – KS
4.	Leitschuh, Marcus	Blücherstr. 12 – KS
5.	Weber, Willi	Körnerstr. 11 – KS
6.	Scherrer, Carlo	Menzelstr. 8 – KS
7.	Wanisch, Sandra	Blücherstr. 16 – KS
8.	Loll, Wilfried	Blücherstr. 14 – KS
9.	Kisselbach, Robert	Menzelstr. 16 – KS
	† am 07. Januar 2009	
	Hess, Horst	Kleeweg 5 – Grebenstein
	Nachgerückt	
10.	Gnuschke, Maria	Blücherstr. 11 – KS

WAHLBEZIRK 2

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

WAHLBEZIRK 3

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

WAHLBEZIRK 4

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

WAHLBEZIRK 5

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

WAHLBEZIRK 6

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

Kassel (KS) / Bad Wildungen (Bad W.)

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG

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

WAHLBEZIRK 8	
1. Metz, Horst	Wilhelm-Schmidt-Str. 18 – KS
2. Harbusch, Georg	Wilhelm-Schmidt-Str. 06 – KS
3. Siebert, Ulrike	Wilhelm-Schmidt-Str. 14 – KS
4. Krug, Thomas	Wilhelm-Schmidt-Str. 18 – KS
5. Karl, Edda	Wilhelm-Schmidt-Str. 24 – KS
6. Prof. Walter Sons	Wilhelm-Schmidt-Str. 22 – KS
7. Holzfuß, Ewald	Wilhelm-Busch-Weg 14 – KS
8. Krumm, Lothar	Wilhelm-Schmidt-Str. 22 – KS

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

WAHLBEZIRK 10	
1. Faust, Dieter	Wendeweg 2 – Waldeck

WAHLBEZIRK 11	
1. Degen, Edeltraud	Tannenweg 11 – Staufenberg
2. Klocke, Heike	Pettenkoferstr. 25 – KS
3. Belz, Wolfgang	Fr.-Ebert-Str. 57 – Niestetal
4. Windus, Katrin	Aßbachstr. 29 – Vellmar
5. Luft, Tanja	Niederfeldstr. 44 – KS
6. Butzbach, Helga	Luisenstr. 10A – KS
7. Kunsch, Wolfgang	Heideweg 3 – KS
8. Spangenberg-Paul, Nadine	B.-Grimm-Str. 60 – KS
9. Faulhammer, Gitta	An der Kurhessenhalle 49 – KS
10. Prof.Dr.Ing. Haberland, D.	V.d.P.quelle 33 – KS
11. Schwan, Ingo	Huttenplatz 10 – KS
12. Boxan, Boris	Kirchweg 15A – KS
13. Garbe, Ingrid	Hans-Böckler-Str. 55 – KS
14. Nehm, Heidemarie	Brüder-Grimm-Str. 153A – KS
15. Baumbach, Werner	Pfeifferstr. 59 – KS
16. Rieß, Kerstin	Brückenstr. 1 – Lohfelden
17. Schnitzerling, Paul	Breitscheidstr. 42 – KS
18. Haeßler, Hannelore	Kaupertweg 16 – KS
19. Andres, Karl	Kunoldstr. 47A – KS
20. Kremer, Winfried	Akademiestr. 11 – KS
21. Greven, Thomas	Birkenweg 8 – Niedenstein
22. Sporr, Claudia	Sarsinaer Str. 20 – Grebenstein
23. Hesemeier, Horst	Kastanienweg 7 – Ahnatal
24. Gerke, Karl-Heinz	Leimbornstr. 33 – KS
25. Wiegand, Gerhard	Am Hange 17 – KS
† am 02. August 2008	
Weidemann, Manfred	Zum Stegweg 4 – Borken
Nachgerückt	
26. Stephan, Heinz-Günther	Menzelstr. 40 – KS
27. Warlies, Gerhard	Esmarchstr. 39 – KS
28. Fahrenbach, Lothar	Frankfurter Str. 106B – KS
29. Eberhardt, Harald	Blücherstr. 3 – KS
30. Frohnapfel, Karin	Rittergasse 7 – Fulda
31. Leick, Ronald	Forstbachweg 23 – KS
32. Daum, Walter	Rubensstr. 5 – KS
33. Dulitz, Heinz	Landgraf-Karl-Str. 21A – KS
34. Blumenstiel, Harald	Spessartweg 17 – Fuldabrück
35. Bohnen, Rainer	Am Hange 20 – KS
36. Müller, Horst	Zum Berggarten 26 – KS
37. Klages, Helmut	Grillparzer Str. 53A – KS
38. Grisel, Hans-Jochen	Grüner Weg 26 – Söhrewald
39. Sieghardt, Horst	Osterbergstr. 54 – Vellmar
40. Siebert, Horst	Südring 8 – Vellmar
41. Setzchen, Horst	Hunsrückstr. 60 – KS

VERTRETERVERSAMMLUNG Die Vertreter wurden am 25. Mai 2004 einschließlich der erforderlichen Ersatzvertreter von den Mitgliedern der Genossenschaft in geheimer schriftlicher Wahl in ihr Amt berufen. Die Amtszeit dieser Vertreter endet mit Ablauf der im Jahr 2009 stattfindenden ordentlichen Vertreterversammlung. Am 19. Juni 2008 hat unsere ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden. Es wurden die nach der Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst. Insbesondere wurden die Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt, sowie die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2007 beschlossen.
Die Dividende wurde den Mitgliedern im Juni 2008 ausgezahlt bzw. Geschäftsguthaben zugeschrieben.
Den Vertreterinnen und Vertretern danken wir sehr herzlich für ihre ehrenamtliche Mitarbeit zum Wohle aller Mitglieder der Genossenschaft.
Am 26. Mai 2009 fand die Wahl zur Vertreterversammlung statt. Die Amtszeit der neu gewählten Vertreter und Vertreterinnen beginnt nach der diesjährigen Vertreterversammlung. Durch einen Anstieg der Mitgliederzahl der Genossenschaft steigt auch die Zahl der zu wählenden Vertreter von derzeit 121 auf insgesamt 124 sowie 28 Ersatzvertreter. Es ist als besonders erfreulich zu bezeichnen, dass weit mehr Kandidaten als erforderlich zur Wahl vorgeschlagen wurden, wodurch ein hohes Interesse der Mitglieder an der verantwortlichen Mitarbeit in diesem Organ dokumentiert wird.

AUFSICHTSRAT Der Aufsichtsrat der Genossenschaft besteht aus 9 Personen, deren Amtszeit 3 Jahre beträgt. Am 19. Juni 2008 hat die Vertreterversammlung Herrn Ralf Kruse und Herrn Klaus Weidner, die nach Ablauf der Amtszeit ausgeschieden waren, erneut in den Aufsichtsrat gewählt.
In diesem Jahr scheidet Frau Bischoff und Herr Faulhammer aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von Frau Bischoff und Herrn Faulhammer ist nach unserer Satzung zulässig. Herr Fritz Most, dessen Amtszeit in diesem Jahr ebenfalls endet, wird in Folge der in die Satzung aufgenommenen Altersbegrenzung für Organmitglieder nicht erneut für den Aufsichtsrat kandidieren. Herr Ernst-August Schaub ist im Jahr 2008 als Mitglied aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Herr Schaub war über 31 Jahre an verantwortlicher Stelle für die Vereinigten Wohnstätten 1889 eG tätig. Zuvor hatte er sich bereits seit 1972 in der auf die 1889 verschmolzene Kassel-Bad Wildunger Wohnstätten ehrenamtlich engagiert. Während seiner Mitgliedschaft hatte Herr Schaub verschiedene Funktionen innerhalb des Aufsichtsrats inne. So war er Mitglied im Prüfungsausschuss, im Mitglieder- und Schlichtungsausschuss sowie dem Ausschuss für Satzungs- und Steuerfragen. Nach dem Ausscheiden seines Vorgängers Herr Kalden, übernahm Herr Schaub ab 1999 das Amt des Schriftführers, das er bis im Jahr 2006 mit großem Engagement und in enger Abstimmung mit dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates führte. Die Genossenschaft ist Herrn Schaub für sein jahrzehntelanges ehrenamtliches Engagement zu Dank verpflichtet.

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

PERSONAL- UND SOZIALBERICHT 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.

BESCHÄFTIGUNGSSTAND – STAND 31. MÄRZ 2009 / (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	5 (6)	20 (19)	25 (25)	5 (5)
Techn. Angestellte	5 (5)	– (–)	5 (5)	– (–)
Auszubildende	1 (2)	5 (4)	6 (6)	– (–)
Regiehandwerker	8 (8)	– (–)	8 (8)	– (–)
Hauswarte	4 (4)	– (–)	4 (4)	– (–)
RaumpflegerInnen	– (–)	8 (8)	8 (8)	8 (8)
GESAMT	27 (29)	34 (32)	61 (61)	13 (13)

GESETZLICHE PRÜFUNG Der gesetzliche Prüfungsverband, der Prüfungsverband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Frankfurt/Main, hat die vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft in der Zeit vom 20. Oktober bis 31. Oktober 2008 durchgeführt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, des Rechnungswesens, des Jahresabschlusses 2007 und des Lageberichtes 2007 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. Die GmbH ist unter der Nummer HRB 13327 am 21. August 2003 ins Handelsregister eingetragen worden. Alleinige Gesellschafterin ist die Vereinigte Wohnstätten 1889 e.G. Der Aufsichtsrat der Alleingesellschafterin hat in 2006 eine Kapitalerhöhung für die Egenotec 1889 GmbH um 600.000 EUR beschlossen. Diese wurde in zwei Tranchen vollzogen. Im Oktober 2006 wurden der Tochter 150.000 EUR und Anfang 2007 die noch ausstehenden 450.000 EUR zur Verfügung gestellt. Der in der Tochter gebildete fakultative Aufsichtsrat wurde aufgelöst. Beide Satzungsänderungen wurden im Handelsregister eingetragen und veröffentlicht. Die Aufgaben der Tochtergesellschaft sind im § 2 der Satzung formuliert. Dort heißt es:

(1) Die Gesellschaft dient der Förderung des Erwerbs und der Wirtschaft der Mitglieder der Vereinigten 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 2008 überwiegend im Bereich Dienstleistungen für kleinere Genossenschaften tätig (Buchhaltung / EDV). Das Eigenkapital der Egenotec 1889 GmbH beträgt zum 31. 12. 2008 – 737.005,95 EUR. Das Jahresergebnis weist in 2008 ein Jahresüberschuss in Höhe von 16.421,33 EUR aus.

VEREINSENTWICKLUNG Ergänzend zu den wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen der Genossenschaft (Wohnumfeldgestaltung, Wohnungsanpassung. Modernisierungen etc.), die zur Verbesserung der Lebensqualität in den Stadtteilen beitragen, hat der Nachbarschaftshilfeverein geeignete Strukturen entwickelt, die einen direkten Kontakt zu den Bewohnern ermöglicht und sie zu einer Teilhabe am gesellschaftlichen Leben aktiviert. In den Quartieren sind Orte der Kommunikation, der Begegnung und der sozialen Vernetzung entstanden, die vom großen persönlichen Engagement der Mitglieder getragen werden. Das gute soziale Klima zieht Interessierte an, die nicht nur in den Quartieren leben, sondern auch Mitwirken und Mitgestalten wollen. Neben dem Interesse am geselligen Beisammensein und dem Wunsch, Bekannte und Freunde im Verein zu finden, ist zunehmend die Bereitschaft gewachsen, sich innerhalb der Nachbarschaft einzusetzen und auf soziale Erfordernisse in Eigeninitiative zu reagieren. Diese nachbarschaftlichen Beziehungen nachhaltig zu stärken und dabei die Zusammenarbeit mit den jeweiligen Stadtteilakteuren und den aktiven Bewohnern weiter zu intensivieren, darin lagen im Jahr 2008 die Aufgabenschwerpunkte des Vereins. Darüber hinaus stand das Ziel im Vordergrund, Bewohner/innen für ein zeitgemäßes bürgerschaftliches Engagement zu interessieren, ihnen entsprechende Räumlichkeiten zur Verfügung zu stellen und sie in ihrer sozialen Tätigkeit beratend zu begleiten und weiter zu qualifizieren.
Mit 67 Neubeitritten im Jahr 2008 zählte der Verein am Ende des Geschäftsjahres insgesamt 704 Mitglieder, die sich in vielfältiger Weise am Vereinsleben beteiligten und den visionären Ansatz von gelebter Nachbarschaft weiter vermittelt haben.

OFFENE ANGEBOTE IN DEN NACHBARSCHAFTSTREFFS Mit seinen vier Nachbarschaftstreffs als quartiersnahe Anlaufstellen für Information, Beratung und Kommunikation hat der Verein Orte für ein zeitgemäßes nachbarschaftliches Miteinander geschaffen. Die Gruppenaktivitäten verbinden gleichermaßen Menschen jeden Alters, Geschlechts und kultureller Identität mit ihren unterschiedlichen Lebenseinstellungen und -entwürfen. Die anhaltende Attraktivität der Angebote und das wachsende Interesse am Vereinsgeschehen verdankt Hand in Hand nicht zuletzt seinen ehrenamtlich aktiven Mitgliedern, die sich mit großem persönlichem Einsatz engagieren. Sie tragen entscheidend zu der Angebotsvielfalt des Vereins bei und ermutigen mit ihrem persönlichen Vorbild andere dazu, ebenfalls für das Gemeinwohl tätig zu werden. In den Stadtteilen Fasanenhof, Unterneustadt, West und Kirchditmold wurden im Jahr 2008 in den Bereichen Freizeit, Kultur, Sport und Bildung insgesamt 2118 Veranstaltungen durchgeführt, davon speziell für Kinder 348 und für Senioren 684 Angebote.

QUARTIERSPLATTFORM Seit Anfang des Jahres 2008 ist der Verein an dem bundesweiten Forschungsprogramm „Quartiersentwicklung und neue Technologien“ beteiligt und hat mit finanzieller Unterstützung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine eigene Quartiersplattform entwickelt, um die Kommunikation in den Quartieren über ein breit angelegtes Internetforum interaktiv auszubauen. Ab Sommer 2009 wird die Plattform unter www.handinhand-kassel.de für Interessierte zur Verfügung stehen. Die Quartiersplattform bietet rund um die Uhr, von zu Hause aus, Zugang zu den gewünschten Informationen und persönlichen Beiträgen der Stadtteilbewohner/innen.

KOOPERATIONEN Die konstruktive Zusammenarbeit mit den sozialen Akteuren in den verschiedenen Stadtquartieren wurde im Jahr 2008 im Interesse der unterschiedlichen Zielgruppen (Kinder, Jugend, Familien, allein Erziehende, Senioren) erfolgreich fortgesetzt. Insbesondere haben die Kooperationen mit dem Referat für Altenarbeit der Stadt Kassel, dem Bürger- und Heimatverein Kirchditmold, dem Kasseler Hospital e.V., dem Verein Kassel West und dem Mädchenhaus Kassel e.V. entscheidend zum Erfolg der Vereinsarbeit beigetragen. Von besonderer Bedeutung war zudem die gute Zusammenarbeit innerhalb der verschiedenen quartiersbezogenen „Ferienbündnisse“. An dieser Stelle können die wirksamen Kooperationen nicht in ihrer Gesamtheit dargestellt werden. Hervorzuheben sind folgende Beispiele an erfolgreichen Projekten:

1. TRAUER-TREFF In Kooperation mit dem Kasseler Hospital, Verein für Palliativ- und Hospizarbeit, konnte dem Bedarf der Bewohner/innen nach Informationen und Angeboten zu den Themen Sterben, Tod, Trauer und Trauerbewältigung nachgekommen werden. Inzwischen gibt es im Nachbarschaftstreff West einmal im Monat einen Gesprächskreis zur Begegnung und Unterstützung für Trauernde und für Menschen, die sich mit den oben genannten Themen auseinandersetzen wollen.

2. SPIELE UND SPIELFLÄCHEN – GESTERN – HEUTE –, MORGEN Wie lebte es sich in der Vergangenheit als Kind im Stadtteil West? Wo und was spielen die Kinder heute? Wie erleben Kinder und alte Menschen die Veränderungen im Freiraum? Mit diesen Fragestellungen startete nach den Sommerferien 2008 in Kooperation mit dem Büro für Partizipation und Freiraumplanung ein Generationen übergreifendes Projekt mit Schülern der Königstorschule und Senioren, die ihre Kindheit im Vorderen Westen verbracht haben. Die Ergebnisse wurden in Form einer kleinen Ausstellung der Öffentlichkeit präsentiert.

3. „SICHER LEBEN IM ALTER – FÖRDERUNG VON SICHERHEIT IN NACHBARSCHAFTEN“ Neben baulich-technischen Maßnahmen stärken gute nachbarschaftliche Beziehungen das Sicherheitsgefühl der Bevölkerung. Mit zunehmendem Alter wächst unter der älteren Generation die Angst vor Kriminalität. Sie fürchten sich davor, im Wohnumfeld persönlich und mit ihrem Besitz nicht ausreichend geschützt zu sein. In der Altersgruppe von 80 bis 89 Jahren ist nach polizeilichen Daten zudem das Risiko Opfer eines Trickdiebstahls zu werden rund zehnmal so hoch wie unter den 40- bis 49-Jährigen. In Kooperation mit dem „1. Mädchenhaus Kassel“ wurde das im Vorjahr in Kirchditmold begonnene Projekt im Stadtteil Fasanenhof weitergeführt. Mit ausgewählten Übungen zur Selbst- und Fremdwahrnehmung konnten die Teilnehmerinnen das Thema mit der notwendigen Sensibilität bearbeiten.

4. FERIENSPIELE In Zusammenarbeit mit dem Jugendamt der Stadt Kassel, den ortsansässigen Gewerbetreibenden, den Kirchengemeinden, verschiedenen Vereinen und Akteuren aus der Kinder- und Jugendarbeit beteiligte sich Hand in Hand zum fünften Mal an der Durchführung der Sommerferienspiele im Fasanenhof und in Kirchditmold. Zum ersten Mal wurde zudem eine Ferienspielwoche im Stadtteil Unterneustadt durchgeführt. Neben Verkleidungsaktionen, Jonglage und Akrobatik, entstand an mehreren Tagen unter dem Motto „Wir bauen eine Bewegungslandschaft“ ein Parcour, der die Kinder und ihre (Groß)eltern zum Springen, Kriechen, Balancieren und Kräfte messen einlud. An den insgesamt 15 Spieltagen nahmen 118 Kinder im Alter zwischen 6 und 12 Jahren an den attraktiven Spielaktionen teil, oftmals in Begleitung ihrer jüngeren Geschwister im Vorschulalter.

BERATUNG Neben der Vernetzung und der Koordination der Nachbarschaftshilfe bietet der Verein über seine hauptamtlich beschäftigten Fachkräfte an fünf Tagen in der Woche in den Nachbarschaftstreffs und als zugehende Beratung im häuslichen Umfeld Senioren- und Wohnberatung, sowie Allgemeine Sozialberatung an. Der Verein hat sich im bestehenden Netz der sozialen Beratungsdienste in Kassel etabliert und vermittelt regelmäßig Ratsuchende zu den verschiedensten Beratungsstellen und Selbsthilfegruppen. Die Zahl von Beratungsanfragen ist in Folge der umfangreichen Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit im Vergleich zum Vorjahr von 3.588 auf 3.904 Anfragen deutlich angestiegen. Zusätzlich wurden 237 Einzelfallberatungen in Anspruch genommen.
Inhalte der Beratungen waren häufig die Themen barrierefreies Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen im Alter, häusliche Pflege und Versorgungsleistungen, Betreuungsrecht und die finanzielle Absicherung im Alter. Desweiteren standen nachbarschaftliche- und familiäre Konflikte (Altersdepression, Einsamkeit und Trauerbewältigung) bzw. die Überforderung bei der Pflege naher Angehöriger im Vordergrund der Beratungsgespräche. Darüber hinaus suchten vermehrt Angehörige und Nachbarn von an Demenz erkrankten Rat und Hilfe.
Innerhalb der Wohnberatungen wurde mit der Suche nach individuellen Lösungen dem Wunsch der Ratsuchenden entsprochen, das Leben in der eigenen Wohnung angenehmer und gefahrloser zu gestalten bzw. die häusliche Pflege zu erleichtern. Neben der Beschaffung von Pflegehilfsmitteln, dem Auffinden von Stolperfallen, dem Anbringen von Handläufen und Haltegriffen, waren es vor allem Anfragen im Bereich der Badsanierung, die in enger Zusammenarbeit mit der technischen Abteilung der Genossenschaft bearbeitet wurden.

MOBILER SOZIALER HILFSDIENST Insbesondere für pflegebedürftige Personen, aber auch im Vorfeld der Pflegebedürftigkeit besteht für Senioren ein erhöhter Bedarf nach haushaltsnahen Dienstleistungen, um die Selbstständigkeit im Alltag möglichst lange sicherzustellen. Neben der Vermittlung von nachbarschaftlichen Hilfen kam der Verein 2008 diesem Bedarf mit einer breiten Palette an mobilen sozialen Alltagshilfen nach. Die von zwei jungen Menschen im Freiwilligen Sozialen Jahr geleisteten Hilfen – nicht nur für Senioren, sondern auch für Behinderte und Kranke – reichten von hauswirtschaftlichen Leistungen, über Fahrdienste und Einkaufshilfen bis hin zu privaten Vorlesestunden. Die große Nachfrage der Kunden hat auch im Jahr 2008 unvermindert angehalten. Im Vergleich zu 1.454 Einsätzen im Vorjahr stieg die Zahl der Dienstleistungen auf 1.485 im Jahr 2008.

AUSBLICK Unmittelbar an den bestehenden Interessen der Bewohner/innen orientiert, ist es mit den zahlreichen Vereinsaktivitäten im Jahr 2008 zukunftsweisend gelungen, das soziale Engagement in den Quartieren zu fördern und einen Beitrag zur Stärkung der Gemeinschaft in den Stadtteilen zu leisten. Im nächsten Jahr wird der Verein neben den bestehenden Angeboten für Senioren verstärkt auf den Bedarf der jüngeren Generation reagieren und in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Kinderschutzbund unter dem Titel „Starke Eltern – Starke Kinder“ Gesprächskreise für Eltern anbieten, um ihnen Unterstützung und fachliche Anregungen für den familiären Alltag zu geben. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls das Angebot an Familienfreizeiten und Ferienaktivitäten, die zur Entlastung von (berufstätigen) Eltern beitragen, weiterentwickelt werden.

DANK Der besondere Dank des Vorstandes gilt den ehrenamtlich aktiven Mitgliedern, die mit ihrem gemeinwesenorientierten Engagement an der Förderung einer lebendigen Nachbarschaft mitgewirkt haben. Nicht zuletzt richtet sich der Dank auch an alle Quartiersbewohner/innen, die mit ihren großzügigen Spenden die Vereinsarbeit unterstützt und in ihrem Bekannten- und Freundeskreis für eine Mitgliedschaft bei Hand in Hand geworben haben. Wir freuen uns auch zukünftig auf ein buntes, kreatives, solidarisches Miteinander in den Quartieren.

JAHRESABSCHLUSS

36 BILANZ, GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
36 BILANZ ZUM 31.12.2008
38 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

39 ANHANG
39 A. ALLGEMEINE ANGABEN
39 B. ANGABEN ZU BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN
42 C. ANGABEN ZUR BILANZ
43 D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
44 E. SONSTIGE ANGABEN

45 BERICHT DES AUFSICHTSRATES

B I L A N Z zum 31.12.2008

AKTIVA		31.12.2008	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		20.274,16	36.511,16
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	88.979.447,70		88.880.398,30
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	947.093,78		1.033.981,94
3. Grundstücke ohne Bauten	10.236,91		466.541,61
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.164,22		150.900,22
5. Anlagen im Bau	1.827.987,21		0,00
6. Bauvorbereitungskosten		91.911.929,82	64.551,97
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	700.000,00		700.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.447.692,13		1.514.568,30
3. Andere Finanzanlagen	2.662,00	2.150.354,13	2.968,78
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		476.805,91
2. Unfertige Leistungen	3.355.278,71		3.181.241,62
3. Andere Vorräte	108.072,82	3.463.351,53	71.643,72
II. Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	99.451,60		138.739,52
2. Sonstige Vermögensgegenstände	116.674,45	216.126,05	213.290,15
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, und Guthaben bei Kreditinstituten	2.287.318,88	2.287.318,88	1.917.455,74
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		52.983,97	49.707,05
BILANZSUMME		100.102.338,54	98.899.305,99

PASSIVA			31.12.2008	Vorjahr
		EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	414.966,04		411.333,72
2.	der verbleibenden Mitglieder	9.839.178,43		9.711.918,29
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	21.106,40	10.275.250,87	40.920,00
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 14.718,23 (Vorjahr: 15.244,79)			
II. Ergebnisrücklagen				
1.	Gesetzliche Rücklage	6.710.000,00		6.570.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 140.000,00)	140.000,00		
2.	Bauerneuerungsrücklage	10.686.450,97		10.436.125,46
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 292.437,77)	250.325,51		
3.	Andere Ergebnisrücklagen	16.900.000,00	34.296.450,97	16.450.000,00
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 450.000,00)	450.000,00		
III. Bilanzgewinn			484.575,17	482.617,16
	Eigenkapital		45.056.277,01	44.102.914,63
B. Rückstellungen				
1.	Rückstellungen für Pensionen	74.594,00		83.285,00
2.	Sonstige Rückstellungen	439.200,00	513.794,00	387.200,00
C. Verbindlichkeiten				
1.	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	43.578.793,52		44.307.582,98
2.	Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	5.540.170,08		5.428.772,53
3.	Erhaltene Anzahlungen	3.409.508,46		3.331.007,77
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	112.284,76		111.354,70
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.276.567,12		565.732,58
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	614.943,59	54.532.267,53	581.455,80
	davon aus Steuern 0,00 (Vorjahr: 0,00)			
BILANZSUMME			100.102.338,54	98.899.305,99

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2008 bis 31.12.2008

		31.12.2008	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	17.096.462,75		16.863.077,05
b. aus dem Verkauf von Gebäuden	624.600,00		406.440,00
c. aus Dauerwohnrecht	9.682,80		8.896,97
d. aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.093,73	17.744.839,28	12.642,98
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf best. Grundst. mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-302.768,82	206.190,63
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		203.620,94	154.570,54
4. Sonstige betriebliche Erträge		108.301,35	112.229,18
		17.753.992,75	17.764.047,35
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.937.714,04	6.804.683,37
b. Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden		86.941,19	460.621,97
		10.729.337,52	10.498.742,01
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.234.513,14		2.022.596,69
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für	658.196,55	2.892.709,69	607.446,48
Altersversorgung 235.979,00 (Vorjahr: 187.654,94)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.663.497,47	3.538.922,64
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		864.279,83	912.180,72
		3.308.850,53	3.417.595,48
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		71.832,43	76.026,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		139.760,26	65.768,60
		3.520.443,22	3.559.390,83
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.673.575,38	1.676.779,89
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.846.867,84	1.882.610,94
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.017,95	17,36
14. Sonstige Steuern		519.949,21	517.573,37
15. Jahresüberschuss		1.324.900,68	1.365.054,93
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		840.325,51	882.437,77
17. BILANZGEWINN		484.575,17	482.617,16

ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2008 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 13a, 15a, 17a 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 wurden der Bestand und die Zugänge planmäßig nutzungsbedingt linear abgeschrieben. Die Zugänge bei den geringwertigen Wirtschaftsgütern wurden, wie in den Vorjahren, voll abgeschrieben.

c. FINANZANLAGEN Die anderen Finanzanlagen und die Anteile an verbundenen Unternehmen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet. Die sonstigen Ausleihungen wurden mit dem 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 Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben.

RÜCKSTELLUNGEN

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

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

ANHANG

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS zum 31.12.2008

		Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2008	Abschreibungen 2008
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**	328.575,98	295,12	0,00	0,00	**0,00**	**308.596,94**	**20.274,16**	**16.532,12**
II.	**Sachanlagen**								
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.236.464,03	3.482.038,74	242,26	121.794,13	0,00	67.860.606,94	88.979.447,70	3.504.541,21
2.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.426.061,36	8.855,32	0,00	0,00	0,00	1.487.822,90	947.093,78	95.743,48
3.	Grundstücke ohne Bauten	466.541,61	0,00	0,00	-456.304,70	0,00	0,00	10.236,91	0,00
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.011.926,65	68.954,66	26.010,00	0,00	0,00	907.707,09	147.164,22	46.680,66
5.	Anlagen im Bau	0,00	1.428.924,67		399.062,54	0,00		1.827.987,21	
6.	Bauvorbereitungskosten	64.551,97	0,00	0,00	-64.551,97	0,00	0,00	0,00	0,00
		157.534.121,60	**4.989.068,51**	**26.252,26**	**0,00**	**0,00**	**70.564.733,87**	**91.932.203,98**	**3.663.497,47**
III.	**Finanzanlagen**								
1.	Beteiligungen	700.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700.000,00	0,00
2.	Sonstige Ausleihungen	1.514.568,30	0,00	66.876,17	0,00	0,00	0,00	1.447.692,13	0,00
3.	Andere Finanzanlagen	2.968,78	0,00	306,78	0,00	0,00	0,00	2.662,00	0,00
		2.217.537,08	**0,00**	67.182,95	0,00	0,00	0,00	2.150.354,13	0,00
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT		159.751.658,68	4.989.068,51	93.435,21	0,00	0,00	70.564.733,87	94.082.558,11	3.663.497,47

DIE FRISTIGKEITEN DER VERBINDLICHKEITEN

	insgesamt	Restlaufzeiten unter 1 Jahr	Restlaufzeiten 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeiten über 5 Jahre	Davon gesichert d. Grundpfandrechte
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.578.793,52	1.716.798,47	5.914.376,17	35.947.618,88	43.547.670,23
Vorjahr	44.307.582,98	2.607.257,20	6.121.153,43	35.579.172,35	43.271.381,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.540.170,08	160.375,02	381.078,94	4.998.716,12	4.660.041,88
Vorjahr	5.428.772,53	264.405,90	405.797,04	4.758.569,59	4.623.570,20
Erhaltene Anzahlungen	3.409,508,46	3.409.508,46	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	3.331.007,77	3.331.007,77	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	112.284,76	112.284,76	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	111.354,70	111.354,70	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.276.567,12	1.276.567,12	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	565.732,58	565.732,58	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	614.943,59	547.721,89	67.221,70	0,00	0,00
Vorjahr	581.455,80	510.720,40	70.735,40	0,00	0,00
GESAMTBETRAG	54.532.267,53	7.223.255,72	6.362.676,81	40.946.335,00	48.207.712,11
Vorjahr	54.325.906,36	7.390.478,55	6.597.685,87	40.337.741,94	47.894.951,28

C. ANGABEN ZUR BILANZ

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

AKTIVA

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind alle fertiggestellten Wohnungen, Geschäftsräume und Garagen bilanziert. Der Zugang ergibt sich im Wesentlichen aus Modernisierungskosten und nachträglichen Herstellungskosten. → Das Verwaltungsgebäude Geysostr. 24A/26 ist unter Grundstücke mit Geschäftsbauten bilanziert. → Im Geschäftsjahr wurden 3.504.541,21 EUR planmäßig abgeschrieben. → Unter Anlagen im Bau ist der Neubau in der Parkstrasse 62 bilanziert. → Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die Egenotec 1889 GmbH. → Sonstige Ausleihungen betreffen die verkauften Dauerwohnrechtswohnungen in Kassel Marbachshöhe, Heinrich-Bertelmann-Straße, Knaustwiesen 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 3.409.508,46 EUR unter „Erhaltene Anzahlungen“ gegenüber. → Andere Vorräte ergeben sich am 31.12.2008 aus den Beständen von Heizmaterial in Höhe von 108.072,82 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 10.493,73 EUR gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten. → Die flüssigen Mittel gliedern sich wie folgt:

Kassenbestand	2.820,98 €
Guthaben bei Kreditinstituten	2.284.497,90 €

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

PASSIVA

Die Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 127,3 TEUR ist maßgeblich auf die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile und den Beitritt neuer Mitglieder zurückzuführen. → Der gesetzlichen Rücklage wurden 140.000,00 EUR aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2008 zugeführt. → Durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2008 erhöhte sich die Bauerneuerungsrücklage um 250.325,51 EUR.

Die anderen Ergebnisrücklagen umfassen die:

Rücklage für „Bunge-Stiftung“	128.293,36 €
Freie Rücklage	16.771.706,64 €

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich zusammen aus Rückstellungen für:

interne Jahresabschlusskosten	24.500,00 €
Prüfungskosten	65.000,00 €
Kosten der Veröffentlichung	1.000,00 €
Beiträge zur Verwaltungsberufsgen.	20.000,00 €
Urlaubsansprüche	119.600,00 €
Arbeitnehmerjubiläen	12.800,00 €
Altersteilzeit	196.300,00 €
Gesamt	439.200,00 €

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

Bei erhaltenen Anzahlungen handelt es sich um abzurechnende Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. → Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen überwiegend überzahlte Mieten (20.818,29 EUR) sowie die gezahlten Barabgeltungen für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen (91.466,47 EUR). → Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (1.098.429,99 EUR) und Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (178.137,13 EUR) zusammen.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

	insgesamt	Restlaufzeiten bis 1 Jahr	Restlaufzeiten über 1 Jahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	99.451,60	78.768,05	20.683,55
Vorjahr	138.739,52	98.161,95	40.577,57
Sonstige Vermögensgegenstände	116.674,45	116.674,45	0,00
Vorjahr	213.290,15	213.290,15	0,00
Gesamtbetrag	216.126,05	195.442,50	20.683,55
Vorjahr	352.029,67	311.452,10	40.577.57

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind ausgewiesen:

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	207.389,51 €
Verbindlichkeiten aus Kapitaldienst	9.810,52 €
Verbindlichkeiten gegenüber Dauerwohnberechtigten, aus der Instandhaltung und der Jahresabrechnung	255.710,08 €
Sonstige Ansprüche	142.033,48 €

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind die Erträge aus Mieten, Gebühren, Zuschlägen, Umlagen sowie Miet- und Zinszuschüssen ausgewiesen, abzüglich der Erlösschmälerungen. → Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Gebäuden betrifft drei Wohnungen in der Sternstrasse die im Dauerwohnrecht verkauft wurden. → Die Verminderung des Bestandes zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen ergibt sich aus Dauerwohnrechten in denen Fremdkosten in Höhe von (476.805,91 EUR) enthalten sind, sowie Erhöhungen aus Betriebskosten in Höhe von (174.037,09 EUR). → Im Anlagevermögen aktivierte Verwaltungsleistungen ergeben die anderen aktivierten Eigenleistungen. → Sonstige betriebliche Erträge ergeben sich aus gezahlten Eintrittsgeldern, Erträge aus verjährten Verbindlichkeiten, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen. Die periodenfremden Erträge belaufen sich auf 0,00 EUR.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	3.012.813,09 €
Instandhaltungskosten	3.917.527,01 €
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Erbbauzinsen)	7.373,94 €

Die Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden betreffen sämtliche Kosten für die Herstellung der Dauerwohnrechtswohnungen Kassel, Sternstrasse. → Unter Personalaufwand sind alle entsprechenden Kosten der bei der Genossenschaft tätigen Arbeitnehmer erfasst. Der Aufwand für Altersteilzeit beträgt 62.100,00 EUR. → Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen enthalten die Abschreibungen auf Software, Wohnbauten, Garagenbauten, Geschäftsbauten, Betriebs- und Geschäftsausstattung. → Sonstige betriebliche Aufwendungen ergeben sich insbesondere aus den sächlichen Aufwendungen, Verwaltungsaufwendungen, Aufwendungen für unbebaute Grundstücke, Abschreibungen auf Mietforderungen, Spenden und den Kosten für Mitgliederbetreuung. → Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens betreffen hauptsächlich Stundungszinsen aus Dauerwohnrechten in Höhe von 71.277,64 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 2008 waren durchschnittlich 58 Arbeitnehmer bei der Genossenschaft beschäftigt. Davon entfallen auf Angestellte 42 Personen und gewerbliche Arbeitnehmer 16 Personen.

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Manfred Cepek | Karl-Heinz Range

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Rudolf Cerny Vorsitzender
Harald Loth stellv. Vorsitzender
Ute Bischoff
Winfried Faulhammer
Petra Krug
Ralf Kruse
Fritz Most
Jutta Reinbold-Schaefers
Ernst August Schaub (bis 19.06.2008)
Klaus Weidner

MITGLIEDERBEWEGUNG

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	
7.134 Mitglieder mit 15.789 Anteilen	
Zugang	
427 Mitglieder mit 1.056 Anteilen	
Abgang	
386 Mitglieder mit 837 Anteilen	
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	
7.175 Mitglieder mit 16.008 Anteilen	

ENTWICKLUNG DER GESCHÄFTSGUTHABEN VERBLEIBENDER MITGLIEDER

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	9.691.458,29 €
Zugang	583.792,58 €
Abgang	436.072.44 €
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	9.839.178,43 €

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

Die Genossenschaft hat am 08.05.2008 beim Finanzamt Kassel-Hofgeismar auf Grundlage des §34 Abs.16 KStG in der Fassung des Jahressteuergesetzes 2008 die weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage der §§ 38 und 40 KStG beantragt. Die Antragstellung betrifft die Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK-02 Bestand nach §38 Abs. 4–10 KStG.

BETEILIGUNGEN

Die Genossenschaft ist zu 100 Prozent an der Egenotec 1889 GmbH beteiligt.
Das Eigenkapital der Egenotec 1889 GmbH beträgt zum 31.12.2008 – 737.005,95 EUR. Das Jahresergebnis weist in 2008 ein Jahresüberschuss in Höhe von 16.421,33 EUR aus.

NAME UND ANSCHRIFT DES PRÜFUNGSVERBANDES

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62, 60486 Frankfurt/Main

VORSCHLAG FÜR DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 484.575,17 EUR für die Ausschüttung einer Dividende von 5,0 Prozent zu verwenden.

Kassel, den 14. Mai 2009

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Range Cepek

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht. Der Vorstand hat ihn mündlich und schriftlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet.
Im Geschäftsjahr 2008 fanden 5 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, 6 Aufsichtsratssitzungen und 13 Sitzungen der Aufsichtsratsausschüsse statt.
Die am 19. Juni 2008 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. geprüften und mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2007 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Es wurde der Bericht des Vorstands vorgetragen und sich daraus ergebende Fragen beantwortetet. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2007 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2007.
Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn-und Verlustrechnung hat bei der Prüfung durch den Aufsichtsrat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben erhält. Die Prüfung der Buchführung, des Zahlungsverkehrs und des Wirtschaftsplans durch den Aufsichtsrat erfolgten nach Maßgabe der Geschäftsordnung und ergaben ebenfalls keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 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 14. Mai 2009

Der Vorsitzende

Rudolf Cerny

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

TEXT

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

KONZEPT UND GESTALTUNG

bird, Kassel

DRUCK UND VERARBEITUNG

Druckerei BOXAN

VEREINIGTE WOHNSTÄTTEN 1889 EG

Geysostraße 24A / 26
34119 Kassel
Telefon 0561. 310 09 – 0
Telefax 0561. 310 09 – 890
Email info@vw1889.de
www.die1889.de