Zahlen & Fakten Geschäfts Bericht 2009

1889

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Kennzahlen 2006 – 2009

in TEUR		**2009**	2008	2007	2006
Bilanzsumme		**100.759**	100.103	98.899	97.983
Anlagevermögen		**95.722**	94.083	92.850	93.402
Eigenkapital		**46.650**	45.056	44.103	43.135
Eigenkapitalquote	%	**46,3**	45,0	44,6	44,0
Verbindlichkeiten		**53.434**	54.532	54.326	54.365
Jahresüberschuss		**1.380**	1.325	1.365	1.394
Cash-Flow (vor Tilgung)		**5.001**	4.927	4.904	4.850
Umsatzerlöse					
› aus der Hausbewirtschaftung		**17.620**	17.096	16.904	16.688
› aus dem Verkauf von Gebäuden		**0**	625	406	0
Instandhaltungsaufwand		**5.253**	4.901	4.954	4.550
Modernisierungsaufwand		**2.623**	3.500	2.200	2.800
Abschreibungen		**3.621**	3.663	3.539	3.465
Wohnungsbestand	WE	**4.477**	4.463	4.463	4.461
Mitglieder	Anzahl	**7.237**	7.175	7.134	7.103
Mitarbeiter	Anzahl	**58**	58	58	58

Zahlen & Fakten

2009

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, bis 18.06.2009*
Jutta Reinbold-Schaefers *Diplom-Ingenieurin Stadtplanerin, Kassel*
Klaus Weidner *Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel*

Vorstand

Manfred Cepek *Kaufmann, Immenhausen, bis 30.06.2009*
Uwe Flotho *Diplom-Kaufmann, Diplom-Forstwirt, Kassel, ab 01.08.2009*
Karl-Heinz Range *Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel*

Bericht des Vorstandes

6

Gesellschaftsrechtlicher Teil

22

Jahresabschluss

31

Bericht des Aufsichtsrates

41

120. Geschäftsjahr

7 Lagebericht
7 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
10 Wohnungs- und Bauwirtschaft
13 Kapitalmarkt

13 Unternehmenssituation
13 Bewirtschaftung des Genossenschaftsbesitzes
14 Vermietung
16 Umsatzerlöse
16 Instandhaltung

17 Neubau und Modernisierung
17 Neubau
17 Modernisierung

18 Wirtschaftliche Lage
18 Kapitalstruktur
19 Rentabilität
19 Cash-flow/Finanzlage

20 Ausblick und Risiken

Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

Wirtschaft Deutschlands erholt sich 2010 vom Wachstumseinbruch der Rezession Die internationale Krise auf den Finanzmärkten scheint zum Ende des Jahres 2009 den Tiefpunkt überschritten zu haben. Ein Zusammenbruch des globalen Finanzsystems konnte durch aufwendige Rettungsprogramme der Regierungen und Zentralbanken verhindert werden. Gleichwohl war der globale Einbruch der Konjunktur mit einem Rückgang der weltweiten Produktion im Jahr 2009 um 1,1 Prozent überaus deutlich. Mit einem baldigen Ende der Finanzkrise ist nicht zu rechnen. Der Abschwung schlägt sich bei den Banken erst mit zeitlicher Verzögerung durch. Es drohen weitere Lasten durch Kreditausfälle, da ab 2010 mit einer Zunahme von Insolvenzen von Firmen und Privatleuten gerechnet wird.

Die Wohnungswirtschaft ist bislang nur indirekt von der Finanzmarktkrise betroffen. Diesen Befund bestätigt eine Umfrage der Gremienmitglieder des GdW vom Jahresanfang. Bei einer überwiegenden Mehrheit der Wohnungsunternehmen hat die Finanzmarktkrise bisher keine aktuellen Auswirkungen auf die Objekt- und Unternehmensfinanzierung. Zwar beobachtet eine Mehrheit der befragten Unternehmen eine restriktivere Ermittlung der Beleihungswerte als vor der Krise, andererseits stellen fast 30 Prozent der Wohnungsunternehmen eine Verbesserung bei den Konditionen im langfristigen Bereich fest. Über die Hälfte der Unternehmen verzeichnen in diesem Bereich keine Veränderungen.

Die Weltwirtschaft scheint inzwischen die gravierendste Rezession seit dem Zweiten Weltkrieg überwunden zu haben. Seit Sommer 2009 legen Produktion und Handel im globalen Maßstab wieder zu. In Deutschland reagierte die Politik mit expansiven fiskalpolitischen Maßnahmen auf die Krise. Die ehemalige Bundesregierung brachte zwei Konjunkturpakete mit einem Umfang von 84 Milliarden EUR für die Jahre 2009 und 2010 auf den Weg. Insbesondere öffentliche Investitionen und Investitionen in die energetische Gebäudesanierung werden gestärkt. Die neue Bundesregierung hat mit dem Wachstumsbeschleunigungsgesetz sowie weiteren Ausgabenerhöhungen die expansive Finanzpolitik fortgesetzt und für 2010 einen neuerlichen Impuls von 12 Milliarden EUR gesetzt. Für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wurde die Möglichkeit, durch eine grunderwerbsteuerliche Freistellung von Fusionen zu wettbewerbsfähigen Strukturen zu kommen, bedauerlicher Weise allerdings vertan.

Durch die starke Exportabhängigkeit wurde die deutsche Wirtschaft in besonderem Maße getroffen. Mit einem Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 5,0 Prozent im Jahr 2009 liegt die Entwicklung der deutschen Wirtschaft nach derzeitigen Schätzungen im Vergleich mit den übrigen EU-Mitgliedsländern eher im hinteren Bereich. Insgesamt bezifferte die Europäische Kommission in ersten Schätzungen für die Länder der Eurozone einen realen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 4,0 Prozent (EU insgesamt -4,1 Prozent).

In diesem Umfeld weisen die konjunkturellen Aussichten für Deutschland auf eine eher zögerliche Erholung der Wirtschaftslage hin. Zum Jahresanfang 2010 liegen die Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute für die Zunahme des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2010 zwischen 1,5 Prozent und 2,1 Prozent. Die Bundesregierung selbst rechnet angesichts des schwachen vierten Quartals 2009, in dem die Wirtschaft stagnierte, mit einem Wachstum von lediglich 1,5 Prozent.

Deutsche Wirtschaft erlebte 2009 die stärkste Rezession der Nachkriegsgeschichte Im Jahr 2009 schrumpfte die deutsche Wirtschaft erstmals seit sechs Jahren wieder. Der Rückgang bedeutet die mit Abstand tiefste Rezession der Nachkriegszeit. In der zweiten Jahreshälfte 2009 zeichnete sich eine allmähliche Stabilisierung der Wirtschaftsaktivität auf niedrigerem Niveau ab. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt 2009 um 5,0 Prozent niedriger als im Vorjahr.
Impulse zur Wirtschaftsleistung kamen 2009 ausschließlich vom Konsum. Der Beitrag der Konsumausgaben zum Wachstum des Bruttoinlandsproduktes betrug 0,7 Prozentpunkte, wobei der Konsum des Staates die tragende Rolle übernahm. Sowohl die Ausrüstungsinvestitionen als auch die Exporte brachen im Jahr 2009 stark ein. Der stärkste negative Impuls ging 2009 vom Außenhandel aus. Erstmals seit 1993 wurden aus Deutschland weniger Waren und Dienstleistungen exportiert als im Vorjahr. Preisbereinigt sanken die Exporte im Jahr 2009 in zweistelliger Rate um 14,7 Prozent.

Investitionen in Maschinen und Anlagen brachen deutlich ein Die Bruttoinvestitionen, die sich im Wesentlichen aus den Ausrüstungsinvestitionen, den Bauinvestitionen und den Vorratsveränderungen zusammensetzen, trugen 2009 ebenfalls mit -2,4 Prozentpunkten zum Rückgang des Bruttoinlandsproduktes bei. Maßgeblich dazu beigesteuert hat der abrupte Einbruch der Investitionen in Maschinen, Anlagen und Fahrzeuge (-20,0 Prozent), die erstmals seit sieben Jahren rückläufig waren.
Die Bauinvestitionen gingen dagegen 2009 nur leicht um 0,7 Prozent zurück. Zwischen 2006 und 2008 hatten die Bauinvestitionen nach einem Jahrzehnt der Schrumpfung wieder zugelegt. 2009 verzeichneten nahezu alle Bausparten einen deutlichen Rückgang der Aktivität. Ausnahme ist der öffentliche Hochbau, der vor dem Hintergrund der Konjunkturpakete deutlich expandierte und ein Plus von 11,0 Prozent aufwies.

Konsum erhält wichtige Anreize durch flankierende Wirtschaftspolitik Die Konsumausgaben der privaten Haushalte erwiesen sich in der Krise bislang als Stütze der Konjunktur. Im Jahr 2009 wuchs das gewichtigste Verwendungsaggregat des Bruttoinlandsproduktes sogar um 0,4 Prozent. Stützend hat hier zum einen die massive Ausweitung von Kurzarbeit gewirkt, die nach ersten Schätzungen der Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt 2009 ein Niveau von 1,1 Millionen Personen erreicht hat.
Zum anderen resultiert die Steigerung des privaten Konsums aus der staatlichen Abwrackprämie für mindestens neun Jahre alte Pkw. Hatten die privaten Haushalte 2007 und 2008 kontinuierlich weniger für den Kauf neuer Kraftfahrzeuge ausgegeben, so stieg dieser Betrag im Jahr 2009 um 23 Prozent.
Bereits seit Jahresmitte 2009 zeigt der private Verbrauch eine rückläufige Tendenz. Zugleich nimmt angesichts der zunehmend unsicheren Einkommensperspektiven die Sparneigung wieder zu. Als Folge der erwarteten Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt wird erwartet, dass die privaten Haushalte trotz leichter Zuwächse beim Realeinkommen ihren Konsum nicht weiter ausdehnen. Somit sind hier auch in den Jahren 2010 und 2011 trotz nachlassendem Preisauftrieb kaum Wachstumsimpulse zu erwarten.

Arbeitsmarkt erstaunlich robust Angesichts des deutlichen Rückgangs der wirtschaftlichen Aktivität hat sich der Arbeitsmarkt im Verlauf des Jahres 2009 sehr robust gezeigt. Dies ist maßgeblich auf das Instrument der Kurzarbeit zurück zu führen, die in ihrer zeitlichen Dauer ausgeweitet wurde. Im Jahresdurchschnitt 2009 wurde der im Vorjahr erreichte Höchststand der Erwerbstätigen nur leicht unterschritten (-0,1 Prozent). Die Wirtschaftsleistung wurde somit von 40,24 Millionen Erwerbstätigen erbracht (im Vergleich zu 40,28 Millionen im Jahr 2008).
Die Zahl der Arbeitslosen stieg 2009 im Jahresdurchschnitt saisonbereinigt um rund 160.000 Personen. Die Arbeitslosenquote kletterte bis Ende Dezember 2009 im Vorjahresvergleich um 0,4 Prozentpunkte auf ein Niveau von 8,7 Prozent. Entlastend auf den Arbeitsmarkt wirkte das rückläufige Arbeitskräfteangebot, das nach aktuellen Einschätzungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung 2009 jahresdurchschnittlich um 135.000 Personen abgenommen hat. Trotz der allmählichen Erholung der deutschen Wirtschaft wird die Arbeitslosigkeit nach übereinstimmender Einschätzung aller Experten in den kommenden zwei Jahren aufgrund der geringen Produktionsauslastung deutlich zunehmen.

Die Experten rechnen damit, dass 2010 deutlich mehr Menschen ihre Arbeit verlieren als 2009. Die Zahl der Erwerbslosen wird 2010 je nach Vorausschätzung auf 3,6 bis 4 Millionen ansteigen. Auch 2011 sehen die Wirtschaftsforschungsinstitute übereinstimmend einen weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit.
Im Bezirk der Agentur für Arbeit Kassel zeigt sich der Arbeitsmarkt gegen den Trend weiterhin erfreulich stabil. Die Arbeitslosenquote (bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen) im Agenturbezirk sank trotz der Krise auf einen Wert von 7,6 Prozent. Im März 2009 lag die Quote noch bei 8,8 Prozent.
In der Stadt Kassel selbst ging die Arbeitslosigkeit ebenfalls erheblich zurück. Hier lag die Arbeitslosenquote im März bei 10,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr mit 13,4 Prozent. Besonders erfreulich in dem Zusammenhang ist, dass der Personenkreis der unter 25-jährigen den Weg in die Beschäftigung gefunden hat. Hoffnung für eine weiterhin gute Entwicklung macht auch die hohe Zahl unbesetzter Stellen im Agenturbezirk und eine ebenfalls hohe Zahl nicht besetzter Lehrstellen.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland – Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)

	2006	*2007*	*2008*	***2009***
Reales Bruttoinlandsprodukt	*+2,9 %*	*+2,5 %*	*+1,3*	***–5,0***
Privater Konsum*	*+1,1 %*	*–0,4 %*	*+0,4*	***+0,4***
Öffentlicher Konsum	*+0,9 %*	*+2,2 %*	*+2,1*	***+2,7***
Bauinvestitionen	*+4,3 %*	*+1,8 %*	*+2,6*	***–0,7***
Wohnungsbauinvestitionen	*+4,3 %*	*+0,3 %*	*+0,5*	***–0,8***
Exporte	*+12,5 %*	*+7,5 %*	*+2,9*	***–14,7***
Arbeitsmarkt				
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	*39.081*	*39.694*	*40.279*	***40.242***
Veränderung gegenüber Vorjahr	*+0,6 %*	*+1,7 %*	*+1,4*	***–0,1***
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	*4.487*	*3.776*	*3.268*	***3.423***
Arbeitslosenquote**	*10,8 %*	*8,7 %*	*7,8*	***8,2***

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2009 vorläufige Ergebnisse
**nur private Haushalte, den Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck*
***nationale Berechnungsdatenzeitreihe (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)*

Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen 2009 vorübergehend leicht rückläufig, Neubauinvestitionen auf historischem Tiefstand Im Jahr 2009 waren auch die Wohnungsbauinvestitionen insgesamt leicht rückläufig. Im Jahresdurchschnitt sind sie um 0,8 Prozent gesunken. Neben den Neubauinvestitionen waren erstmals auch die Bestandsinvestitionen, die in den vergangenen drei Jahren kontinuierlich gewachsen waren, rückläufig. Mit 56 Prozent aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbau weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit.
Ein steigender und seit Jahren zunehmender Anteil der Wohnungsbauinvestitionen ist auf den Wohnungsbestand gerichtet. Inzwischen übersteigt die Bedeutung der Maßnahmen am Gebäudebestand deutlich die Relevanz des Wohnungsneubaus. So flossen 2008 rund 78 Prozent der Bauinvestitionen in Modernisierung und Instandhaltung der bestehenden Wohngebäude. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Trotz des geringen Zinsniveaus ist auch 2010 nicht mit einem durchgreifenden Impuls für die Neubautätigkeit zu rechnen. Erschwerend – auch für die Modernisierungstätigkeit – wirkt die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV). Sie erhöht die Kosten von Neubauten und von baulichen Änderungen im Bestand erheblich.

Baugenehmigungen auf niedrigem Niveau Im Jahr 2009 zeigte sich die Neubautätigkeit trotz leichter Erholung weiterhin sehr schwach. Die Zahl der Baugenehmigungen, in denen sich das zukünftige Wohnungsbaugeschehen spiegelt, lag 2009 nur leicht (+0,5 Prozent) über dem Ergebnis des Vorjahres. In absoluten Zahlen wurden nur knapp 1.000 Wohneinheiten mehr genehmigt als im Jahr zuvor. Das fehlende Monatsergebnis von Dezember hinzu geschätzt, dürften 2009 knapp 176.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Die Baugenehmigungen bei Mehrfamilienhäusern nahmen mit 2,5 Prozent etwas deutlicher zu als bei Ein- und Zweifamilienhäusern (+1,9 Prozent). Rückläufig war die Zahl der genehmigten Wohnungen vor allem bei Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie bei Baumaßnahmen im Wohnungsbestand.
Im Mietwohnungsbau wurden dagegen 2009 mit rund 30.000 Fertigstellungen rund 9,3 Prozent mehr Baugenehmigungen als im Jahr zuvor registriert. Ein deutliches Zeichen, dass der Markt allmählich auf den zunehmenden Fehlbestand an Wohnraum in den Verdichtungsräumen reagiert.
Das aktuelle Baugeschehen liegt gegenwärtig sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau unter dem auf lange Sicht prognostizierten Bedarf. Langfristige Bedarfsprognosen – wie die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgelegte Raumordnungsprognose – gehen bis 2025 von einem jährlichen Neubaubedarf von etwa 68.000 bis 93.000 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau aus. Insgesamt werden nach Prognose des BBSR jährlich zwischen 183.000 und 256.000 neu gebaute Wohnungen benötigt.
Wesentlich höhere Angaben zum zukünftigen Neubaubedarf ermitteln, die in der öffentlichen Diskussion häufig zitierten Modellrechnungen des Pestel-Institutes, die den jährlichen Neubaubedarf bis 2025 auf 320.000 bis 400.000 Wohnungen beziffern. Den Berechnungen des Pestel-Institutes liegen nach Einschätzung des GdW im Gegensatz zu den Prognosen des BBSR überhöhte und realitätsfremde Annahmen zum qualitativen Ersatzbedarf für bereits bestehenden Wohnraum zugrunde. Ein Bestandsersatz von jährlich rund 175.000 bewohnten Wohnungen durch Neubauten scheint wenig realistisch.
Allerdings konzentriert sich der Bedarf nach verstärktem Wohnungsneubau nur auf einige Wachstumsregionen. Nach einer aktuellen Studie von empirica kann derzeit nur für elf Städte in deutschen Ballungsräumen sicher von einem Wohnungsmangel gesprochen werden, darunter u. a. München, Stuttgart und Hamburg. Für weitere 15 Ballungszentren und Universitätsstädte hält das Institut aktuell eine Wohnungsknappheit für wahrscheinlich. Unter den genannten Städten finden sich etwa Köln, Darmstadt, Nürnberg und Jena.

Baugenehmigungen – Anzahl der genehmigten Wohnungen

	2008	*2009	±
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	174.691	**173.586**	+0,5 %
Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	88.312	**89.996**	+1,9 %
davon Einfamilienhäuser	73.270	**74.766**	+2,0 %
davon Zweifamilienhäuser	15.042	**15.230**	+1,2 %
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	58.537	**60.028**	+2,5 %
davon Eigentumswohnungen	31.498	**30.484**	–3,2 %
davon Mietwohnungen	27.039	**29.544**	+9,3 %

*Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik, *2009 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2009*

Entwicklung der Mieten und Mietnebenkosten in Deutschland Die Entwicklung der Mieten (einschl. Nebenkosten) blieb in 2009 mit einer Steigerungsrate von 1,1 Prozent weiterhin sehr moderat. Sie lag damit aber erneut über der allgemeinen Teuerungsrate von 0,6 Prozent. Die Durchschnittsnettokaltmieten lagen in den alten Bundesländern bei 4,72 Euro/m². Sehr moderat blieb auch der Anstieg der Mietnebenkosten. Die Stadt Kassel hat für 2009 einmalig eine Senkung der Gebühren für die Abfallbeseitigung umgesetzt (-12 Prozent). Die Gebühren sind für das Jahr 2010 allerdings drastisch (+ 38 Prozent) angehoben worden.
Die tatsächliche Belastung der Mieterhaushalte muss allerdings unter Einrechnung der Energiekosten für Wärme, Warmwasser und Strom bewertet werden. Die Finanz- und Wirtschaftskrise und die damit einhergehenden rückläufigen Energiepreise werden nur zu einer kurzzeitigen Entlastung der Haushalte führen. Mit dem Anziehen der Wirtschaftsleistung muss auch – wie bereits spürbar- mit einem neuerlichen Anstieg der Energiepreise gerechnet werden. Nachfolgende Tabelle listet die relevanten Kostenarten. Die angegebenen Werte bilden den Bundesdurchschnitt ab, der keine regionalen Besonderheiten berücksichtigt.

Entwicklung der Mieten und Mietnebenkosten in Deutschland – 2005 = 100

	02.2009	02.2010	±
Wohnungsmiete insgesamt*	104,4	**105,5**	+ 1,1 %
Wohnungsmiete**	104,3	**105,3**	+ 1,0 %
Altbauwohnungen	105,1	**106,3**	+ 1,2 %
Neubauwohnungen	104,2	**105,2**	+ 1,0 %
Mietnebenkosten			
Wasserversorgung	105,0	**106,6**	+ 1,6 %
Müllabfuhr	103,5	**104,2**	+ 0,7 %
Abwasser	103,9	**106,4**	+ 2,4 %
Andere Nebenkosten	106,7	**108,4**	+ 1,7 %
Energiekosten			
Strom	124,6	**128,8**	+3,4 %
Gas	146,7	**118,0**	-19,6 %
Flüssige Brennstoffe	96,0	**109,2**	+13,8 %
Feste Brennstoffe	111,7	**116,5**	+4,3 %
Zentralheizung/Fernwärme	140,0	**121,9**	-12,9 %

Quelle: Statistisches Bundesamt
**ohne Nebenkosten **inkl. Miete von Eigentumswohnungen*

Wohnungsmarktsituation Der Wohnungsmarkt in Nordhessen ist unverändert als ausgeglichen zu bewerten. In den nordhessischen Landkreisen werden die Auswirkungen der demografischen Entwicklung zunehmend spürbar. Die Prognosen des hessischen statistischen Landesamtes gehen davon aus, dass die Bevölkerung im Regierungsbezirk Kassel bis 2025 um ca. 110.000 Personen schrumpfen wird. Der Landkreis Kassel verliert in diesem Zeitraum ca. 9 Prozent seiner Bevölkerung und die Stadt Kassel immerhin knapp 5 Prozent. Bei den Annahmen zur Entwicklung der Wohnbevölkerung in der Stadt Kassel sehen wir allerdings entgegen dieser Prognose eine mögliche Entwicklung, die dem prognostizierten Bevölkerungsrückgang entgegen wirkt. Hier ist auf der einen Seite die zuletzt spürbare gute wirtschaftliche Entwicklung der Kommune zu nennen. Auf der anderen Seite gewinnt die Stadt mit ihrem guten Infrastrukturangebot auf allen Ebenen weiter an Attraktivität, wenn es in Folge des Bevölkerungsrückgangs in den Landkreisen dort auch zu einer zunehmenden Erosion der Infrastruktur kommt.

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 drei Teilmärkte in denen die Genossenschaft Wohnungsbestände besitzt, sind weiterhin als ausgeglichen oder entspannt zu bezeichnen.

In Kassel ist für den Berichtszeitraum keine nennenswerte Veränderung der Wohnungsmarktsituation eingetreten. Im Stadtgebiet sind Leerstände augenfällig. Maßgeblich dafür sind Lagekriterien sowie Anmutung und Ausstattungsstandards. 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 über Lagequalitäten entschieden. 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 Kreis 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 Abschnitt Vermietung).

In Bad Wildungen entwickelt sich die Wohnungsmarktsituation spürbar schwächer als in Kassel. Die Nachfrage ist schwach. Gleichwohl gelingt es der Genossenschaft durch eine gute Vorort-Präsenz nahezu alle Wohnungen zu vermieten.

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 Insgesamt betrachtet hat im Jahr 2009 der Transmissionsmechanismus, der von der US-Wohnimmobilienkrise über die Börsen, den Finanzmarkt und die Fremdkapitalmärkte zurück auf die Realwirtschaft wirkte, die traditionelle Wohnungswirtschaft nicht erreicht. Da in Deutschland im internationalen Vergleich keine Immobilienblase existierte, war dementsprechend auch kein so großes Risikopotenzial vorhanden und von einigen spekulativen Portfolioverkäufen abgesehen, entstanden bei Wohnimmobilien keine großen Wertverluste.

Die EZB hat im Jahr 2009 die Zinsen für Hauptrefinanzierungsgeschäfte in mehreren Schritten von 2,50 Prozent auf 1,00 Prozent gesenkt. Bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung beträgt der Zinssatz zur Zeit ca. 3,80 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 31.12.2009 umfasste der Gebäudebesitz der Genossenschaft 669 Häuser mit insgesamt 4.477 Wohnungen. Davon befinden sich 3.972 WE in Kassel, 463 WE in Bad Wildungen und 42 WE in Waldeck. Von den Wohnungen gelten 3.742 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
- *48* Dauerwohnrechtswohnungen

Die Wohn- und Nutzflächen für Wohnungen, Läden und sonstige Mieteinheiten betragen insgesamt 319.979,00 m², für Dauerwohnrechtswohnungen 4.800,00 m² und für Garagen 5.599,00 m².

Vermietung Im Jahr 2009 erfolgten 391 Wohnungswechsel. Die Fluktuationsrate (Verhältnis der Wohnungswechsel zum Gesamtwohnungsbestand) liegt damit auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr (8,7 Prozent). Die Wohnquartiere sind dabei unterschiedlich von Kündigungen betroffen.
Die Anzahl der Wohnungswechsel, die innerhalb unseres Wohnungsbestandes vollzogen wurden, haben sich gegenüber dem Vorjahr um 25 auf 70 leicht erhöht (Vorjahr 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.
63 öffentlich geförderte Wohnungen sind an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet worden. Dies entspricht einem Anteil von ca. 16 Prozent der vollzogenen Wohnungswechsel. Die folgende Graphik gibt Auskunft über die Gründe, die zu einer Kündigung des Nutzungs-/Mietverhältnisses geführt haben:

Gründe für den Wohnungswechsel

Berufliche Gründe / Stadtwechsel	*19,2 %*	*75*
Vergrößerung	*16,6 %*	*65*
Gesundheit / Alter	*11,8%*	*46*
Familie / Partner	*11,1 %*	*43*
Tod	*9,8 %*	*39*
Persönliche Gründe	*9,7 %*	*38*
Eigentum	*9,2 %*	*36*
Verbesserung	*5,8 %*	*23*
Verkleinerung	*3,8 %*	*15*
Kündigung durch 1889	*1,6 %*	*6*
Finanzielle Gründe	*1,4 %*	*5*

Die Gründe für die ausgesprochenen Kündigungen belegen erneut die starke demografische Komponente der vorgenommenen Wohnungswechsel. Tod, Alter und gesundheitliche Gründe, nehmen mit über 20 Prozent den höchsten Anteil der ausgesprochenen Kündigungen für sich ein, sind aber im Vorjahresvergleich leicht zurück gegangen. Mit geringem Abstand erfolgen Kündigungen durch einen geplanten Ortswechsel, der häufig beruflich begründet wird (knapp 20 Prozent der Kündigungsgründe).
Deutlich erhöht hat sich gegenüber dem Vorjahr der Wunsch sich durch Vergrößerung mit adäquatem Wohnraum zu versorgen. Dies ist bei der Haushaltsstruktur der Kasseler Haushalte eine bemerkenswerte Größenordnung. Der Wunsch nach Verkleinerung hat dagegen deutlich abgenommen. Ein ebenfalls nun über Jahre feststellbarer Trend, ist die Zunahme der Kündigungsgründe durch Veränderungen der traditionellen Familienkonstellationen. Trennung und Scheidung sind Gründe die gemeinsame Wohnung aufzugeben oder münden in dem Auszug einer der Partner.
Ein deutlich spürbarer und gegenüber dem Vorjahr erhöhter Anteil der Kündigungen von über 9 Prozent wurde durch Mieter ausgesprochen, um Eigentum zu bilden.
Als besonders erfreulich ist heraus zu heben, dass die Anzahl der fristlosen Kündigungen, die durch die Genossenschaft ausgesprochen werden mussten, erneut auf einem sehr niedrigen Niveau liegt.

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. 1.400 Bewerber, die nach Wohnraum bei der 1889 nachsuchen. Dies stellt gegenüber dem Vorjahr eine erneute leichte Steigerung dar. Von diesem Personenkreis sind 530 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. Die hohe Anzahl der Bewerber stellt sich durchaus ambivalent dar. Einerseits ermöglicht sie eine gezielte Auswahl und kurzfristige Reaktionszeiten. Auf der anderen Seite entsteht ein Glaubwürdigkeitsproblem, wenn nur in wenigen Fällen kurzfristig eine wohnliche Versorgung in Aussicht gestellt werden kann und ansonsten mit langen Wartezeiten gerechnet werden muss. 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.

Wohnungsbewerber – Stand März 2010. Durch Mehrfachnennung höhere Gesamtzahl als Bewerberanzahlen

▸ für 1 Zimmer-Whg. *92* ▸ für 2 Zimmer-Whg. *484* ▸ für 3 Zimmer-Whg. *906* ▸ für 4 Zimmer-Whg. *610* ▸ für 5 Zimmer-Whg. *254* ▸ für 6 Zimmer-Whg. *50*

Wohnungswünsche nach Wohnbezirken – 2009/2010

Wolfsanger	*147*
Wilhelmshöhe	*769*
West	*961*
Wesertor	*59*
Wehlheiden	*790*
Unterneustadt	*469*
Rothenditmold	*102*
Niederzwehren	*252*
Marbachshöhe	*250*
Kirchditmold	*452*
Karlsaue	*552*
Fasanenhof	*235*
Brasselsberg	*112*
Bettenhausen	*140*

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.

Altersprofil der aktuellen Bewerber – Durch Mehrfachnennung höhere Gesamtzahl als Bewerberanzahlen

Alter	*Gesamt*	*Mitglied*	*kein Mitglied*
18–19	*11*	*1*	*10*
20–29	*211*	*70*	*141*
30–39	*284*	*161*	*123*
40–49	*367*	*256*	*111*
50–59	*241*	*174*	*67*
60–69	*152*	*108*	*44*
70–79	*89*	*65*	*24*
80–90	*26*	*15*	*11*
Summe	*1381*	*850*	*531*

Die Wohnungswünsche bei der Genossenschaft richten sich unverändert ungleichmäßig auf einzelne Stadteile und Wohnbezirke. Gleichwohl haben sich die Bewerberzahlen für alle Stadtteile erhöht. 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 und die soziale Arbeit der vergangenen Jahre entsprechende Wirkung.

Umsatzerlöse Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2009 unter Einbeziehung der Bestandsveränderung einen Umsatz in Höhe von 17.711.601,98 EUR. Eine Erhöhung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung trat ein infolge von durchgeführten Modernisierungen und einer unter Beachtung der gebotenen Gleichbehandlung angemessenen 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. 220.000,00 EUR verbessert. Bestandsveränderungen in Höhe von 71.024,19 EUR sind in der Summe von 17.711.601,98 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 2009 einschließlich erbrachter Eigenleistungen insgesamt 5.253.000,00 Euro aufgewendet.

Neubau Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2009 den Bau des Projekts „Wohnen am Park“ in der Samuel-Beckett-Anlage abgeschlossen. Hier sind im Erdgeschoss 2 ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften, die in Kooperation mit einem Träger der freien Wohlfahrtspflege (AWO Nordhessen) betrieben werden, entstanden. In den drei darüber liegenden Geschossen wurden insgesamt 15 barrierefreie 2, 3 und 4 Zimmer-Wohnungen errichtet. Diese Wohnungen sind bereits komplett vermietet. Im Bau befindet sich derzeit das gemeinschaftliche Wohnprojekt Samuel-Beckett-Anlage 12, mit 16 Wohnungen und dem neuen Nachbarschaftstreff West.

Modernisierung Für die Modernisierung wurde im Jahr 2009 ein Betrag von ca. 2,6 Mio. EUR aufgewendet.

Schwerpunkte der Modernisierung	
Multimediaausstattung 862 MHz/rückkanalfähig	*250 Wohnungen*
Einbau von Sprechanlagen	*10 Wohnungen*
Einbau von Etagenheizungen	*10 Wohnungen*
Fassadendämmung	*42 Wohnungen*
Modernisierung von Bad und Küche	*36 Wohnungen*
Anschluss vorh. Sammelheizungen mit zentraler Warmwasserbereitung an die Fernwärme	*42 Wohnungen*
Anschluss an die Nahwärmeversorgung In Kirchditmold	*44 Wohnungen*

Die umfassende Modernisierung des Bestandes in der Bardelebenstraße 2-12 in Kirchditmold wurde im Jahr 2009 abgeschlossen. 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. Die Planung ist inzwischen weitgehend abgeschlossen. Es haben zwei Beteiligungsrunden der Anwohner stattgefunden, die ihre Wünsche und Anregungen in die Planung einbringen konnten. Der Entwurf ist auf eine insgesamt sehr hohe Akzeptanz gestoßen. Die Realisierung der Maßnahme ist in 2 Bauabschnitten für die Jahre 2010 und 2011 vorgesehen.

Wirtschaftliche Lage Das Gesamtvermögen verzeichnet eine Erhöhung von 656.7 TEUR. Dies ist im Wesentlichen auf höheres Anlagevermögen zurückzuführen.

Vermögensstruktur				
	31.12.08	31.12.08	31.12.09	31.12.09
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Anlagevermögen	94.082,6	93,99	95.722,4	95,00
Umlaufvermögen	5.966,7	5,96	4.982,5	4,94
Rechnungsabgrenzungsposten	53,0	0,05	54,1	0,06
Gesamtvermögen	100.102,3	100,00	100.759,0	100,00
Fremdmittel	55.046,1	55,0	54.108,8	53,70
Reinvermögen	45.056,2	45,0	46.650,2	46,30
Reinvermögen am Jahresanfang	44.102,9	–	45.056,2	–
Vermögenszuwachs	953,3	2,16	1.594,0	3,54

Kapitalstruktur Am Ende des Jahres 2009 betrug das Eigenkapital der Genossenschaft 46.650,2 TEUR, das sind 46,30 Prozent des Gesamtkapitals. In diesem Betrag ist die Bauerneuerungsrücklage mit 10.985.033,92 EUR (10,90 Prozent des Gesamtkapitals) enthalten. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beläuft sich auf 48.211,6 TEUR (47,9 Prozent). Dauerfinanzierungsmittel wurden auch in 2009 durch Sondertilgungen verringert. Die in Zukunft ersparten Zinsen und Tilgungen stärken die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft.

Kapitalstruktur				
	31.12.08	31.12.08	31.12.09	31.12.09
	in TEUR	in %	in TEUR	in %
Eigenkapital	45.056,2	45,01	46.650,2	46,30
Rückstellungen	513,8	0,51	646,1	0,64
Verbindlichkeiten	54.532,3	54,48	54.462,7	53,06
Gesamtkapital	100.102,3	100,00	100.759,0	100,00

Rentabilität Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2009 mit einem Jahresüberschuss von 1.380,2 TEUR ab. Der erzielte Jahresüberschuss stellt eine Rentabilität des am 01.01.2009 eingesetzten Eigenkapitals von 3,1 Prozent dar. Rechnet man die aufgewendeten Fremdkapitalzinsen dem Jahresüberschuss hinzu, ergibt sich eine Gesamtkapitalrentabilität von 3,0 Prozent.

Rentabilität		
	2008	2009
	in TEUR	in TEUR
Hausbewirtschaftung	+1.738,4	+1.703,6
Verkaufstätigkeit	+60,9	+0,0
Betreuungstätigkeit	+31,9	+22,2
Kapitaldisposition	–32,8	–109,7
Mitgliederverwaltung	–353,5	–357,1
Ordentliches Ergebnis	+1.444,9	+1.259,0
Außerordentliche Rechnung	–118,0	+121,2
Ergebnis vor Steuer	+1.326,9	+1.380,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	–2,0	–0,0
Jahresüberschuss	+1.324,9	+1.380,2

Cash-flow/Finanzlage Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2009 wiederum einen komfortablen Cashflow erwirtschaftet. Das langfristig angelegte Konzept der nachhaltigen Entschuldung und Stärkung der Eigenkapitalausstattung des Unternehmens konnte trotz hoher Investitionen erfolgreich fortgeführt werden. Zum Jahresende des Jahres 2009 konnten außerplanmäßige Tilgungen von Darlehen in Höhe von 667 TEUR umgesetzt werden. So gelingt es für die Zukunft Finanzierungsspielräume zu generieren und die gute Position der 1889 weiter zu stärken.

Die Genossenschaft hat schon seit Jahren ein langfristig ausgerichtetes Finanzrisikomanagement implementiert, das einem intensiven Monitoring unterliegt. Bei der Auswahl der Finanzierungspartner wurde auf eine langfristig orientierte, vertrauensvolle und mit wohnungswirtschaftlicher Kompetenz unterlegte Zusammenarbeit geachtet. Regelmäßige Bankgespräche mit Kennzahlenreporting dienen zur Vertiefung der guten Kontakte. Durch die zunehmende Entschuldung ergeben sich Spielräume des Unternehmens im Beleihungsmanagement. Auf die Vermeidung von Klumpenrisiken wird ebenso geachtet wie das Zinsänderungsrisiko durch entsprechende Steuerung der Zinsausläufe minimiert wird. Auf Basis von Forwardvereinbarungen konnten die wesentlichen Prolongationen bis zum Jahr 2012 bereits durchgeführt werden. Aufgrund der neuen Konditionen wird sich der Zinsaufwand in den nächsten Jahren entsprechend verringern.

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 2010 ein Überschuss von voraussichtlich 1.350 TEUR. Die Genossenschaft wird in 2011 über eine ausreichende Liquidität verfügen.
Die Geschäftspolitik der Genossenschaft bleibt in Zukunft maßgeblich auf die Förderung ihrer Mitglieder ausgerichtet. Im baulichen Bereich steht dabei die Fertigstellung des Neubauprojekts Samuel-Beckett-Anlage 12 im Mittelpunkt.
Für dieses generationsübergreifende gemeinschaftliche Wohnprojekt besteht eine gute Nachfrage. Von den insgesamt 16 Wohnungen liegen bereits 13 Reservierungen für Vermietung bzw. Dauerwohnrecht vor. 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. In diesem Projekt wird künftig der Nachbarschaftstreff West eine neue Heimat finden.
Aus Sicht des Vorstands ist eine Weiterentwicklung des Bestands durch bedarfsgerechten Neubau für ein Unternehmen wie die 1889 auch zukünftig ein wichtiger Baustein der Unternehmenspolitik. 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 2010 und 2011 unter Berücksichtigung des geplanten Investitionsvolumens keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen könnten.
Die Genossenschaft hat beste Chancen die Vermietung ihrer Bestände auch perspektivisch sicher zu stellen. Die gute Lage ihrer Wohnanlagen und ihr guter Modernisierungsgrad sind dabei die entscheidenden Parameter. Daneben ist ihr gelungen über die Entwicklung einer über die Wohnung hinausreichende Perspektive im Sinne einer Quartiersentwicklung eine neue Profilierung ihrer Dienstleistungen zu entwickeln. Die Quartierskonzepte sind die Reaktion auf die in den letzten Jahren eingetretenen erheblichen gesellschaftlichen und sozialen Veränderungen. Dabei rücken die Bedürfnisse der Menschen gleichberechtigt neben die weiterhin bestehende Notwendigkeit den Bestand baulich zu entwickeln und zu optimieren. Energetische Aspekte und die Frage der regenerativen Energien und ihr möglicher Einsatz im eigenen Bestand sind bei den baulichen Aufgaben die zentralen Herausforderungen.

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.

23 Mitglieder der Vertreterversammlung

25 Organe der Genossenschaft
25 Vertreterversammlung
25 Aufsichtsrat
26 Geschäftsführung
26 Personal- und Sozialbericht
26 Gesetzliche Prüfung
27 Beteiligungen

28 Hand in Hand e.V.

Wahlbezirk 1

1.	Marcus Leitschuh	Blücherstr. 10 – KS
2.	Hannelore Sinning	Menzelstr. 38 – KS
3.	Willi Weber	Körnerstr. 11 – KS
4.	Wilfried Leitschuh	Blücherstr. 6 – KS
5.	Heike Diegler-Heinig	Blücherstr. 10 – KS
6.	Volker Schwarz	Blücherstr. 5 – KS
7.	Sandra Wanisch	Blücherstr. 16 – KS
8.	Rüdiger Claus	Akademiestr. 17 – KS
9.	Heike Hillmann	Menzelstr. 18 – KS
10.	Harald Eberhardt	Blücherstr. 3 – KS
11.	Maria Gnuschke	Blücherstr. 11 – KS

Wahlbezirk 2

1.	Heinrich David	Simmershäuser Str. 99a – KS
2.	Karl-Heinz Schwenck	Ihringshäuser Str. 63 – KS
3.	Hermann Hildebrandt	Ihringshäuser Str. 62 – KS
4.	Sabine Ehlert-Anthofer	Am Fasanenhof 52E – KS
5.	Lieselotte Hochapfel	Grillparzerstr. 1 – KS
6.	Werner Port	Wacholderweg 9 – KS
7.	Dr. Hermann-Otto Leng	Rückertstr. 20 – KS

Wahlbezirk 3

1.	Heinz Ackermann	Bantzerstr. 17 – KS
2.	Jürgen Döring	Friedenstr. 12 – KS
3.	Rolf Koch	Hentzestr. 23 – KS
4.	Joachim Boés	Hentzestr. 18 – KS
5.	Rainer Belz	Felsberger Str. 9 – Felsberg
6.	Peter Karasek	Schönfelder Str. 63 – KS
7.	Horst Allmeroth	Bantzerstr. 14 – KS
8.	Ferdinand Blumenstein	Heinrich-H.-Str.118 – KS

Wahlbezirk 4

1.	Heinz Wenderoth	Goethestr. 136 – KS
2.	Karl Fischer	Goethestr. 132 – KS
3.	Karin Pedina	Diakonissenstr. 8 – KS
4.	Dr. Thomas Wiegand	Huttenplatz 10 – KS
5.	Maria Furth	Goethestr. 150 – KS
6.	Simone Ahlbrecht	Diakonissenstr. 8 – KS
7.	Hannelore Kuhn	Friedrich-Ebert-Str. 179 – KS
8.	Klaus-Dieter Müller	Friedrich-Ebert-Str. 227 – KS
9.	Angelika Böttcher	Geysostr. 11 – KS

Wahlbezirk 5

1.	Jochen Rehbein	Elfbuchenstr. 25 – KS
2.	Günter Wolf	Kattenstr. 5 – KS
3.	Heike Klocke	Kölnische Str. 185 – KS
4.	Karl-Heinz König	Kölnische Str. 187 – KS
5.	Edwin Freudl	Murhardstr. 31 – KS
6.	Thea Schmidtmann	Kattenstr. 16 – KS
7.	Gertrud Dörbaum	Breitscheidstr. 70 – KS
8.	Heidelore Wolf	Aschrottstr. 6 – KS
9.	Bernhard Bialecki	Kölnische Str. 129 – KS
10.	Jesus Nicolas Sola Requena	Murhardstr. 21 – KS

Wahlbezirk 6

1.	Petra Döll	Hasserodtstr. 12 – KS
2.	Horst Lenzing	Kasselfeld 6 – KS
3.	Otmar Möller	Knaustwiesen 34 – KS
4.	Manfred Nachbar	Hohnemannstr. 15 – KS
5.	Manfred Behne	Hellebrechtsweg 5 – KS
6.	Rosemarie Rudolph	Hellebrechtsweg 1 – KS
7.	Erika Rogowski	Hellebrechtsweg 3 – KS
8.	Horst Drößler	Hohnemannstr. 17 – KS
9.	Wolfgang Goerke	Knaustwiesen 32 – KS
10.	Günter Mollwitz	Hasserodtstr. 12 – KS

Wahlbezirk 7

1.	Ingeborg Gonnermann	Tannenkuppenstr. 13 – Kassel
2.	Roswitha Schweitzer	Zentgrafenstr. 84 – Kassel
3.	Daniela Mücke	Gerlandstr. 11 – Kassel
4.	Gabriele Schaub	Tannenkuppenstr. 11 – Kassel
5.	Wibke Kappel	Kölnische Str. 176 – Kassel

Wahlbezirk 8

1.	Ulrike Siebert	Wilhelm-Schmidt-Str. 14 – Kassel
2.	Horst Metz	Wilhelm-Schmidt-Str. 18 – Kassel
3.	Prof. Walter Sons	Wilhelm-Schmidt-Str. 22 – Kassel
4.	Jürgen Sauer	Leimbornstr. 31 – Kassel
5.	Evelyn Endres	Am Hahnen 19 – Kassel
6.	Edda Karl	Kohlberg 1 – Melsungen
7.	Thomas Krug	Wilhelm-Schmidt-Str. 18 – Kassel
8.	Michael Rudek	Kohlenstr. 63 – Kassel
9.	Klaus Jungermann	Wilhelm-Schmidt-Str. 18 – Kassel

Wahlbezirk 9

1.	Wilfried Grese	Eichlerstr. 7 – Bad Wildungen
2.	Gudrun Seidl	Königsberger Str. 8 – Bad Wildungen
3.	Georg Polley	Stresemannstr. 73 – Bad Wildungen
4.	Ingrid Maus	Urenbachstr. 35 – Bad Wildungen
5.	Bodo Staub	Dr.-Born-Str. 29A – Bad Wildungen
6.	Luise Schüßler	Stresemannstr. 60 – Bad Wildungen
7.	Helmut Goldmann	Am Bierweg 30 – Bad Wildungen
8.	Otto Hollmann	Stresemannstr. 42 – Bad Wildungen
9.	Renate Martin	Stresemannstr. 75 – Bad Wildungen

Wahlbezirk 10

1.	Dieter Faust	Wendeweg 2 – Waldeck

Wahlbezirk 11

1.	Edeltraud Degen	Tannenweg 11 – Staufenberg
2	Prof. Dr. Ing. D. Haberland	Von der Prinzenquelle 33 – Kassel
3	Wolfgang Belz	Friedrich-Ebert-Str. 57– Niestetal
4	Wolfgang Kunsch	Heideweg 3 – Kassel
5	Katharina Wernicke	Zentgrafenstr. 31 – Kassel
6	Helga Butzbach	Luisenstr. 10A – Kassel
7	Gitta Faulhammer	Kassel
8	Nadine Spangenberg-Paul	Brüder-Grimm-Str. 60 – Kassel
9	Elfriede Becker	Murhardstr. 14 – Kassel
10	Gabriele Hoffarth	Fr.-Ebert-Str. 69 – Kassel
11	Katrin Windus	Aßbachstr. 29 – Vellmar
12	Werner Stöhr	Am Kranichholz 15 – Kassel
13	Werner Baumbach	Pfeifferstr. 59 – Kassel
14	Tanja Luft	Niederfeldstr. 44 – Kassel
15	Andrea Hübenthal	Kornblumenweg 5 – Kassel
16	Heidemarie Nehm	Brüder-Grimm-Str. 153A – Kassel
17	Boris Boxan	Querallee 50 – Kassel
18	Hannelore Haeßler	Kaupertweg 16 – Kassel
19	Christina Leitschuh	Arndtstr. 23 – Kassel
20	Ingeborg Meyer	Hansteinstr. 74 – Kassel
21	Claudia Sporr	Sarsinaer Str. 20 – Grebenstein
22	Rainer Bohnen	Am Hange 20 – Kassel
23	Gerhard Warlies	Esmarchstr. 39 – Kassel
24	Lieselotte Koch	Am Mersseberg 10 – Bad Hersfeld
25	Lothar Fahrenbach	Frankfurter Str. 106B – Kassel
26	Helga Boemans	An der Kirche 3 – Kassel
27	Leopold Boxan	Hirschbergstr. 31 – Kassel
28	Joyce Heinemann	Am Schulwald 5 – Naumburg-Altenstädt
29	Ronald Leick	Forstbachweg 23 – Kassel
30	Horst Müller	Zum Berggarten 26 – Kassel
31	Horst Hesemeier	Kastanienweg 7 – Ahnatal
32	Klaus Metz	Finkenweg 13 – Lohfelden
33	Ernst A. Schaub	Wilhelm-V.-Str. 14 – Grebenstein
34	Klaus Dummer	Wurmbergstr. 41 – Kassel
35	Klaus-Jürgen Bischoff	A.d.Niederwiesen 66a – Kassel
36	Walter Daum	Rubensstr. 5 – Kassel
37	Hans-Jochen Grisel	Grüner Weg 25 – Söhrewald
38	Lothar Jacob	Heilsberger Str. 8 – Kassel
39	Horst Setzchen	HunsrücKasseltr. 60 – Kassel
40	Helmut Bernert	Plüschowstr. 25 – Kassel
41	Peter Walder	ParKasseltr. 62 – Kassel
42	Helmut Klages	Grillparzer Str. 53A
43	Jessica Bauche	Barbarossastr. 8 – Bremen
44	Harald Blumenstiel	Spessartweg 17 – Fuldabrück
45	Monika Gelderblom	Cincinattistr. 44 – München

Vertreterversammlung Die Vertreter wurden am 26. Mai 2009 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 2014 stattfindenden ordentlichen Vertreterversammlung. Durch einen Anstieg der Mitgliederzahl der Genossenschaft ist auch die Zahl der zu wählenden Vertreter von vormals 121 auf insgesamt 124 sowie 28 Ersatzvertreter gestiegen. Besonders erwähnenswert in diesem Zusammenhang ist, dass weit mehr Kandidaten als erforderlich zur Wahl vorgeschlagen wurden. Es ist zudem gelungen auch jüngere Mitglieder für die Arbeit in der Vertreterversammlung zu begeistern. Darin dokumentiert sich ein ungebrochenes Interesse innerhalb unserer Mitglieder an der verantwortlichen Mitarbeit in diesem Organ. Den Vertreterinnen und Vertretern danken wir sehr herzlich für ihre ehrenamtliche Mitarbeit zum Wohle aller Mitglieder der Genossenschaft. Unser Dank gilt insbesondere den langjährigen VertreternInnen, die aus Altersgründen im Jahr 2009 auf eine erneute Kandidatur verzichtet haben und die aus der Vertreterversammlung ausgeschieden sind.
Am 18.Juni 2009 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 2008 beschlossen.
Die Dividende wurde den Mitgliedern im Juni 2009 ausgezahlt bzw. ihren Geschäftsguthaben zugeschrieben.

Aufsichtsrat Der Aufsichtsrat der Genossenschaft besteht aus 8 Personen, deren Amtszeit 3 Jahre beträgt. Am 18.Juni 2009 hat die Vertreterversammlung Frau Ute Bischoff und Herrn Winfried Faulhammer, die nach Ablauf der Amtszeit ausgeschieden waren, erneut in den Aufsichtsrat gewählt. In diesem Jahr scheiden Frau Reinbold-Schaefers, Frau Krug und die Herren Cerny und Loth aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl ist nach unserer Satzung zulässig.
Herr Fritz Most ist mit Ablauf der Vertreterversammlung 2009 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Für Herrn Most hat sich damit ein Kreis geschlossen, der mit seinem Eintritt in die Genossenschaft im Jahr 1956 begonnen hat. Nach Beendigung des Studiums zum Bauingenieur an der Staatsbauschule Kassel begann Fritz Most seine Tätigkeit bei der Genossenschaft in der technischen Abteilung, deren Leitung er ab 1960 übernahm. Bereits im Jahr 1972 wurde er zum technischen Vorstand berufen und später, nach dem Ausscheiden des verstorbenen Ehrenvorsitzenden Johannes Meise, im Jahr 1988 zum Vorstandsvorsitzenden gewählt. Diese Position hat er bis zu seinem Ausscheiden aus dem aktiven Arbeitsverhältnis im Jahr 1998 inne. Nach einer kurzen Pause von einem Jahr wurde Herr Most dann in den Aufsichtsrat der Genossenschaft gewählt, um sein vielfältiges Wissen und seine Erfahrung auch weiterhin für das Wohl der Genossenschaft einzubringen. Herr Most hat somit insgesamt 53 Jahre die Idee der Genossenschaften befördert, immer mit dem besonderen Credo der Gestaltung einer lebenswerten und ökonomisch tragbaren Wohnraumversorgung für die Mitglieder der 1889. Seine besonderen Verdienste lagen dabei nicht nur in einer exzellenten Steuerung aller technischen Belange des Unternehmens. Sein über die Jahre erworbenes kaufmännisches Wissen stand dem technischen Know-how zur Führung eines genossenschaftlichen Unternehmens in keiner Weise nach. Mit Weitsicht und Verhandlungsgeschick hat er dazu beigetragen, dass die 1889 so wie sie heute besteht, durch Verschmelzung mit anderen Wohnungsgenossenschaften zu einer leistungsfähigen Betriebsgröße zusammengeführt wurde, die als ein Grundstein für den Erfolg des Unternehmens zu werten ist. Die 1889 ist Herrn Most für sein jahrzehntelanges 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 Kommunalen Versorgungskassen Kurhessen/Waldeck (KVK Zusatzversorgungskasse) Kassel.
Vorstand und Betriebsrat haben im vergangenen Jahr wiederum in allen Belangen vertrauensvoll zusammengearbeitet. Nach intensiven Verhandlungen und unter Einbeziehung der jeweiligen Tarifpartner ist es gelungen, eine konsensuale Überführung des Unternehmens in das Tarifwerk des wohnungswirtschaftlichen Tarifs zu gestalten. Eine Änderung der Tarifsystematik war erforderlich, da die bisherige Regelung keine ausreichende Rechtssicherheit mehr gewährleistet hat.

Beschäftigungsstand – Stand 31. März 2010 (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 (5)	21 (20)	26 (25)	6 (5)
Techn. Angestellte	5 (5)	– (–)	5 (5)	– (–)
Auszubildende	0 (1)	6 (5)	6 (6)	– (–)
Regiehandwerker	7 (8)	– (–)	7 (8)	– (–)
Hauswarte	4 (4)	– (–)	4 (4)	– (–)
RaumpflegerInnen	– (–)	8 (8)	8 (8)	8 (8)
GESAMT	25 (27)	36 (34)	61 (61)	14 (13)

Gesetzliche Prüfung Der gesetzlich vorgegebene Prüfungsverband, der Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt/Main, hat die vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft für das Geschäftsjahr 2008 in der Zeit vom 26. Oktober bis 06. November 2009 durchgeführt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, des Rechnungswesens, des Jahresabschlusses 2008 und des Lageberichtes 2008 wurden dabei festgestellt. Die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2009 hat in der Zeit vom 26.04.2010 bis zum 07.05.2010 stattgefunden. Die Prüfung bescheinigt auch für das Geschäftsjahr 2009 die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, des Rechnungswesens, des Jahresabschlusses 2009 und des Lageberichtes 2009. Erstmals kann damit bereits zur Vertreterversammlung im Jahr 2010 der geprüfte Jahresabschluss des Vorjahres festgestellt werden.
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 eG. Der Aufsichtsrat der Alleingesellschafterin hat in 2006 eine Kapitalerhöhung für die Egenotec 1889 GmbH um 600.000 EUR beschlossen. Diese wurde in zwei Tranchen vollzogen. Im Oktober 2006 wurden der Tochter 150.000 EUR und Anfang 2007 die noch ausstehenden 450.000 EUR zur Verfügung gestellt. Der in der Tochter gebildete fakultative Aufsichtsrat wurde aufgelöst. Beide Satzungsänderungen wurden im Handelsregister eingetragen und veröffentlicht.

Die Aufgaben der Tochtergesellschaft sind im § 2 der Satzung formuliert. Dort heißt es:

(1) Die Gesellschaft dient der Förderung des Erwerbs und der Wirtschaft der Mitglieder der 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 eG ausgerichtet sind. Die Egenotec 1889 GmbH war im Jahre 2009 überwiegend im Bereich Dienstleistungen für kleinere Genossenschaften tätig (Buchhaltung/EDV), sowie erstmals auch im Bauträgergeschäft aktiv. Auf dem ehemaligen Bereitschaftpolizeigelände entsteht ein Neubau mit insgesamt 9 Eigentumswohnungen. Die Wohnungen sind bereits alle veräußert worden.
Das Eigenkapital der Egenotec 1889 GmbH beträgt zum 31.12.2009 – 731.457,88 Euro. Das Jahresergebnis weist in 2009 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 5.548,07 Euro aus.

Vereinsentwicklung Ergänzend zu den wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen der Genossenschaft (Wohnumfeldgestaltung, Wohnungsanpassung, Modernisierungen und Neubau), die zur Verbesserung der Lebensqualität in den Stadtteilen beitragen, hat der Nachbarschaftshilfeverein Strukturen entwickelt, die einen direkten Kontakt zu den Bewohnern ermöglichen 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. Auch im Jahr 2009 hat sich Hand in Hand e.V. ganz im Sinne der satzungsgemäßen Aufgaben den gesellschaftlichen Herausforderungen gestellt und damit das Verantwortungsbewusstsein der Menschen für ihre Nachbarschaft und ihr unmittelbares Wohnumfeld befördert. Dies hat maßgeblich dazu beigetragen das positive Image der Genossenschaft weiter auszubauen.
Mit 117 Neubeitritten im Jahr 2009 zählte der Verein am Ende des Geschäftsjahres insgesamt 722 Mitglieder, die sich in vielfältiger Weise am Vereinsleben beteiligten und den visionären Ansatz von gelebter Nachbarschaft weiter vermittelt haben. Der Nachbarschaftstreff im Fasanenhof wurde im April 2009 nach einer kurzen Schließung wieder eröffnet. Die zeitweise vakante Position wurde ebenfalls wieder besetzt. Der Stelleninhaberin, die den Treff betreut, wurde auch die Geschäftsleitung des Vereins übertragen.

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 insbesondere 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 2009 in den Bereichen Freizeit, Kultur, Sport und Bildung insgesamt ca. 1.700 Veranstaltungen durchgeführt, davon speziell für Kinder 255 für Senioren 749 und generationsübergreifend 696 Angebote.

Quartiersplattform Inzwischen ist die im letzten Jahr entwickelte internetbasierte Quartiersplattform angelaufen. Unter www.handinhand-kassel.de steht sie für Interessierte zur Verfügung. Die Quartiersplattform bietet rund um die Uhr, von zu Hause aus, Zugang zu den gewünschten Informationen und persönlichen Beiträgen der StadtteilbewohnerInnen. Sie ermöglicht damit neben den persönlichen Kontakten in den Treffs auch den Austausch über das moderne Medium Internet und bietet die Möglichkeit das soziale Netzwerk auszubauen. Dieses Angebot soll insbesondere auch jüngere Menschen zum Mitmachen ermutigen.

Kooperationen Die konstruktive Zusammenarbeit mit den sozialen Akteuren in den verschiedenen Stadtquartieren wurde im Jahr 2009 im Interesse der unterschiedlichen Zielgruppen (Kinder, Jugend, Familien, allein Erziehende, Senioren) erfolgreich fortgesetzt. Neben den schon etablierten Kooperationspartnern wurde im Jahr 2009 die Zusammenarbeit mit neuen Akteuren aufgenommen. Zu nennen ist hier insbesondere Pro Familia.

Beratungsleistungen 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 erneut auf über 4.000 Anfragen deutlich angestiegen.
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.

Mobiler Sozialer Hilfsdienst Insbesondere für pflegebedürftige Personen aber auch im Vorfeld der Pflegebedürftigkeit besteht für Senioren ein erhöhter Bedarf nach haushaltsnahen Dienstleistungen, um die Selbständigkeit im Alltag möglichst lange sicherzustellen. Neben der Vermittlung von nachbarschaftlichen Hilfen kam der Verein 2009 diesem Bedarf mit einer breiten Palette an mobilen sozialen Alltagshilfen nach. Die von 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 2009 unvermindert angehalten.

Ausblick Im nächsten Jahr wird sich die Arbeit des Vereins darauf fokussieren jüngere Menschen für die Vereinsarbeit zu interessieren. Gleichberechtigt neben diesem Ziel steht die weitere Verdichtung der sozialen Netzwerke in den Quartieren, der Ausbau der Quartiersplattform und eine Neuorientierung bei der Organisation der mobilen sozialen Hilfen. Daneben soll ein weiterer Standort der Vereinsarbeit für die Menschen in der Südstadt entwickelt werden. Dazu gehören sowohl personelle wie auch räumliche Angebote.

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 QuartiersbewohnerInnen, 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

32 Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung

32 Bilanz zum 31. 12. 2009

34 Gewinn- und Verlustrechnung

35 Anhang

35 A. Allgemeine Angaben

35 B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

38 C. Angaben zur Bilanz

39 D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

40 E. Sonstige Angaben

41 Bericht des Aufsichtsrates

***Bilanz** zum 31.12.2009*

Aktiva			*31.12.2009*	*Vorjahr*
		EUR	*EUR*	*EUR*
A.	Anlagevermögen			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		*46.892,16*	*20.274,16*
II.	Sachanlagen			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	*91.607.362,25*		*88.979.447,70*
2.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	*851.350,30*		*947.093,78*
3.	Grundstücke ohne Bauten	*10.236,91*		*10.236,91*
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	*168.033,22*		*147.164,22*
5.	Anlagen im Bau	*1.137.784,81*		*1.827.987,21*
			93.774.767,49	
III.	Finanzanlagen			
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	*700.000,00*		*700.000,00*
2.	Sonstige Ausleihungen	*1.198.061,49*		*1.447.692,13*
3.	Andere Finanzanlagen	*2.662,00*	*1.900.723,49*	*2.662,00*
B.	Umlaufvermögen			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1.	Unfertige Leistungen	*3.426.302,90*		*3.355.278,71*
2.	Andere Vorräte	*79.172,51*	*3.505.475,41*	*108.072,82*
II.	Forderungen und sonst. Vermögensgegenstände			
1.	Forderungen aus Vermietung	*92.468,18*		*99.451,60*
2.	Sonstige Vermögensgegenstände	*220.627,48*	*313.095,66*	*116.674,45*
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand, und Guthaben bei Kreditinstituten	*1.163.886,03*	*1.163.886,03*	*2.287.318,88*
C.	Rechnungsabgrenzungsposten			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		*54.129,39*	*52.983,97*
Bilanzsumme			*100.758.969,63*	*100.102.338,54*

Passiva			*31.12.2009*	*Vorjahr*
		EUR	*EUR*	*EUR*
A.	Eigenkapital			
I.	Geschäftsguthaben			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	*400.216,45*		*414.966,04*
2.	der verbleibenden Mitglieder	*10.526.906,83*		*9.839.178,43*
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	*46.500,00*	*10.973.623,28*	*21.106,40*
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr: 14.718,23)	*9.569,95*		
II.	Ergebnisrücklagen			
1.	Gesetzliche Rücklage	*6.850.000,00*		*6.710.000,00*
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 140.000,00)	*140.000,00*		
2.	Bauerneuerungsrücklage	*10.985.033,92*		*10.686.450,97*
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 250.325,51)	*298.582,95*		
3.	Andere Ergebnisrücklagen	*17.350.000,00*	*35.185.033,92*	*16.900.000,00*
	davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 450.000,00)	*450.000,00*		
III.	Bilanzgewinn		*491.586,92*	*484.575,17*
	Eigenkapital		*46.650.244,12*	*45.056.277,01*
B.	Rückstellungen			
1.	Rückstellungen für Pensionen	*72.543,00*		*74.594,00*
2.	Sonstige Rückstellungen	*573.600,00*	*646.143,00*	*439.200,00*
C.	Verbindlichkeiten			
1.	Verbindlichkeiten geg. Kreditinstituten	*41.893.091,76*		*43.578.793,52*
2.	Verbindlichkeiten geg. anderen Kreditgebern	*6.318.541,32*		*5.540.170,08*
3.	Erhaltene Anzahlungen	*3.518.914,89*		*3.409.508,46*
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	*106.778,80*		*112.284,76*
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	*1.149.276,51*		*1.276.567,12*
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	*447.039,15*	*53.433.642,43*	*614.943,59*
	davon aus Steuern *0,00* (Vorjahr: 0,00)			
D.	Rechnungsabgrenzungsposten			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		*28.940,08*	*0,00*
Bilanzsumme			*100.758.969,63*	*100.102.338,54*

Gewinn- und Verlustrechnung *vom 01.01.2009 bis 31.12.2009*

			31.12.2009	Vorjahr
		EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse			
a.	aus der Hausbewirtschaftung	17.619.893,54		17.096.462,75
b.	aus dem Verkauf von Gebäuden	0,00		624.600,00
c.	aus Dauerwohnrecht	10.194,73		9.682,80
d.	aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.489,52	17.640.577,79	14.093,73
2.	Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf best. Grundst. mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		71.024,19	-302.768,82
3.	Andere aktivierte Eigenleistungen		104.962,63	203.620,94
4.	Sonstige betriebliche Erträge		527.977,12	108.301,35
			18.344.541,73	17.753.992,75
5.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		7.505.780,10	6.937.714,04
b.	Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden		6.006,74	86.941,19
			10.832.754,89	10.729.337,52
6.	Personalaufwand			
a.	Löhne und Gehälter	2.143.636,07		2.234.513,14
b.	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für	686.025,89	2.829.661,96	658.196,55
	Altersversorgung (Vorjahr: 235.979,00)	274.159,73		
7.	Abschreibungen			
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.620.529,71	3.663.497,47
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		986.503,58	864.279,83
			3.396.059,64	3.308.850,53
9.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		68.298,39	71.832,43
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		50.005,97	139.760,26
			3.514.364,00	3.520.443,22
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.607.982,17	1.673.575,38
12.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.906.381,83	1.846.867,84
13.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7,05	2.017,95
14.	Sonstige Steuern		526.204,91	519.949,21
15.	Jahresüberschuss		1.380.169,87	1.324.900,68
16.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		888.582,95	840.325,51
17.	Bilanzgewinn		491.586,92	484.575,17

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009 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 ***2*** Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 begründet wurden ***3*** Rückstellung für Bauinstandhaltung ***4*** Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im nächsten Geschäftsjahr nach Ablauf von drei Monaten nachgeholt werden. Von einer Bilanzierung wurde in keinem dieser Fälle Gebrauch gemacht.

Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

a. Immaterielle Vermögensgegenstände Die Anschaffungskosten sämtlicher EDV-Anwendungsprogramme werden über eine Gesamtnutzungsdauer von drei Jahre abgeschrieben.

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, eine 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 Nennwert vermindert um die Tilgungsleistungen angesetzt.

Umlaufvermögen

a. Zum Verkauf bestimmte Grundtücke 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 sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert ausgewiesen. Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen und der Rückstellungen für Altersteilzeit 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. 2009

		Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31. 12. 2009	Abschreibungen 2009
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände	328.871,10	54.043,90	0,00	0,00	0,00	336.022,84	46.892,16	27.425,90
II.	Sachanlagen								
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	156.840.054,64	2.867.900,89	343.455,26	3.542.502,89	0,00	71.299.640,91	91.607.362,25	3.439.033,97
2.	Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.434.916,68	0,00	0,00	0,00	0,00	1.583.566,38	851.350,30	95.743,48
3.	Grundstücke ohne Bauten	10.236,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.236,91	0,00
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.187.000,93	79.195,36	81.074,54	0,00	0,00	1.017.088,53	168.033,22	58.326,36
5.	Anlagen im Bau	1.827.987,21	2.852.300,49	0,00	-3.542.502,89	0,00	0,00	1.137.784,81	0,00
		162.629.067,47	5.853.440,64	424.529,80	0,00	0,00	74.236.318,66	93.821.659,65	3.620.529,71
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	1.447.692,13	0,00	249.630,64	0,00	0,00	0,00	1.198.061,49	0,00
3.	Andere Finanzanlagen	2.662,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.662,00	0,00
		2.150.354,13	0,00	249.630,64	0,00	0,00	0,00	1.900.723,49	0,00
Anlagevermögen insgesamt		164.779.421,60	5.853.440,64	674.160,44	0,00	0,00	74.236.318,66	95.722.383,14	3.620.529,71

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	41.893.091,76	1.357.201,62	5.367.200,79	35.168.689,35	35.042.409,04
Vorjahr	43.578.793,52	1.716.798,47	5.914.376,17	35.947.618,88	36.563.052,02
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.318.541,32	150.813,67	395.028,40	5.772.699,25	4.875.393,94
Vorjahr	5.540.170,08	160.375,02	381.078,94	4.998.716,12	4.660.041,88
Erhaltene Anzahlungen	3.518.914,89	3.518.914,89	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	3.409.508,46	3.409.508,46	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	106.778,80	106.778,80	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	112.284,76	112.284,76	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.149.276,51	1.149.276,51	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	1.276.567,12	1.276.567,12	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	447.039,15	376.038,57	71.000.58	0,00	0,00
Vorjahr	614.943,59	547.721,89	67.221,70	0,00	0,00
Gesamtbetrag	53.433.642,43	6.659.024,06	5.833.229,77	40.941.388,60	39.917.802,98
Vorjahr	54.532.267,53	7.223.255,72	6.362.676,81	40.946.335,00	41.223.093,90

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem Anlagespiegel dargestellt (S. 36 und 37).

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. Die Umbuchung resultiert aus der Fertigstellung der Parkstraße 62. ~ Das Verwaltungsgebäude Geysostr. 24A/26 ist unter Grundstücke mit Geschäftsbauten bilanziert. ~ Unter Anlagen im Bau ist der Neubau Samuel-Beckett-Anlage 12 bilanziert. ~ Im Geschäftsjahr wurden 3.439.033,97 EUR nur Wohnbauten planmäßig abgeschrieben. Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen. ~ Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die egenotec 1889 GmbH. ~ Sonstige Ausleihungen betreffen Kaufpreisstundungen für die verkauften Dauerwohnrechtswohnungen in Kassel Marbachshöhe, Heinrich-Bertelmann-Straße, Knaustwiesen, Maulbeerplantage sowie ein Objekt in Waldeck. ~ Mit den anderen Finanzanlagen ist eine Haftsumme von 1.102,00 EUR verbunden. Es handelt sich dabei um Geschäftsanteile bei der Kasseler-Bank und der Sparda-Bank. ~ Bei den unfertigen Leistungen in Höhe von 3.426.302,90 EUR werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen von 3.518.914,89 EUR unter „Erhaltene Anzahlungen“ gegenüber. ~ Andere Vorräte ergeben sich am 31.12.2009 aus den Beständen von Heizmaterial in Höhe von 79.172,51 EUR. ~ Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände ergeben sich aus der Übersicht auf Seite 39. ~ Sonstige Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen. In den Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen sind 8.689,52 EUR gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten. ~ Die flüssigen Mittel gliedern sich wie folgt:

Kassenbestand	*2.477,28 EUR*
Guthaben bei Kreditinstituten	*1.161.408,75 EUR*

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

Passiva

Die Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 687,7 TEUR ist im Wesentlichen auf die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile und den Beitritt neuer Mitglieder zurückzuführen. ~ Der gesetzlichen Rücklage wurden 140.000,00 EUR aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2009 zugeführt. ~ Durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2009 erhöhte sich die Bauerneuerungsrücklage um 298.582,95 EUR.

Die anderen Ergebnisrücklagen umfassen die:

Rücklage für „Bunge-Stiftung“	*128.293,36 EUR*
Freie Rücklage	*17.221.706.64 EUR*

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich zusammen aus Rückstellungen für:

Prozesskosten	*10.000,00 EUR*
Hausbewirtschaftung	*87.200,00 EUR*
interne Jahresabschlusskosten	*24.500,00 EUR*
Prüfungskosten	*69.000,00 EUR*
Kosten der Veröffentlichung	*1.000,00 EUR*
Beiträge zur Verwaltungsberufsgen.	*20.000,00 EUR*
Urlaubsansprüche	*121.000,00 EUR*
Arbeitnehmerjubiläen	*13.400,00 EUR*
Altersteilzeit	*227.500,00 EUR*
Gesamt	***573.600,00 EUR***

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Art der Sicherung ergeben sich aus der Übersicht (S.36).
Bei erhaltenen Anzahlungen handelt es sich um abzurechnende Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen. ~ Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen überzahlte Mieten (20.566,38 EUR) sowie die gezahlten Barabgeltungen für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen (86.212,42 EUR). ~ Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (1.003.821,47 EUR) und Verbindlichkeiten aus

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

	insgesamt	Restlaufzeiten bis 1 Jahr	Restlaufzeiten über 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	*92.468,18*	*78.160,56*	*14.307,62*
Vorjahr	*99.451,60*	*78.768,05*	*20.683,55*
Sonstige Vermögensgegenstände	*220.627,48*	*220.627,48*	*0,00*
Vorjahr	*116.674,45*	*116.674,45*	*0,00*
Gesamtbetrag	*313.095,66*	*298.788,04*	*14.307,62*
Vorjahr	*216.126,05*	*195.442,50*	*20.683,55*

anderen Lieferungen und Leistungen (145.455,04 EUR) zusammen.

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind ausgewiesen:

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	*148.974,68 EUR*
Verbindlichkeiten gegenüber Dauerwohnberechtigten, aus der Instandhaltung und der Jahresabrechnung	*280.150,93 EUR*
Sonstige Ansprüche	*17.913,54 EUR*

Andere Rechnungsabgrenzungsposten betreffen eine Vorauszahlung für Grundstücksverzinsung.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind die Erlöse aus Mieten, Gebühren, Zuschlägen, Umlagen sowie Miet- und Zinszuschüssen ausgewiesen, abzüglich der Erlösschmälerungen. ~ Die Erhöhung des Bestandes zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen resultiert aus Betriebskosten in Höhe von 71.024,19 EUR. ~ Im Anlagevermögen aktivierte Verwaltungsleistungen ergeben die anderen aktivierten Eigenleistungen. ~ Sonstige betriebliche Erträge ergeben sich im Wesentlichen aus den Verkäufen von im Anlagevermögen bilanzierten Wohnungen, die im Dauerwohnrecht verkauft wurden, sowie aus dem Verkauf eines Hauses und einer Wohnung in Waldeck, 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	*3.096.676,24 EUR*
Vorjahr	*3.012.813,09 EUR*
Instandhaltungskosten	*4.401.666,20 EUR*
Vorjahr	*3.917.527,01 EUR*
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Erbbauzinsen)	*7.437,66 EUR*
Vorjahr	*7.373,94 EUR*

Unter Personalaufwand sind alle entsprechenden Kosten der bei der Genossenschaft tätigen Arbeitnehmer erfasst. Für Altersteilzeit wurde den Rückstellungen ein Betrag von 70.600,00 EUR zugeführt. ~ 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 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 68.253,79 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.
Beim Verkauf von Dauerwohnrechten werden den Erwerbern selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften als Sicherheit zur Finanzierung gegeben. Hieraus resultieren Eventualverbindlichkeiten in Höhe von 500.000,00 EUR. Zur Absicherung des Tochterunternehmens egenotec 1889 GmbH im Rahmen einer Bauträgermaßnahme wurde eine selbstschuldnerische Bürgschaft gegenüber einem Kreditinstitut in Höhe von 150.000,00 EUR übernommen.

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2009 waren durchschnittlich 58 Arbeitnehmer bei der Genossenschaft beschäftigt. Davon entfallen auf Angestellte 42 Personen und gewerbliche Arbeitnehmer 16 Personen.

Mitglieder des Vorstandes

Manfred Cepek (bis 30.06.2009)
Uwe Flotho (ab 01.08.2009)
Karl-Heinz Range

Mitglieder des Aufsichtsrats

Rudolf Cerny *Vorsitzender*
Harald Loth *stellv. Vorsitzender*
Ute Bischoff
Winfried Faulhammer
Petra Krug
Ralf Kruse
Fritz Most (bis 18.06.2009)
Jutta Reinbold-Schaefers
Klaus Weidner

Mitgliederbewegung

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	
7.175 Mitglieder mit *16.008* Anteilen	
Zugang	
438 Mitglieder mit *1.937* Anteilen	
Abgang	
376 Mitglieder mit *847* Anteilen	
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	
7.237 Mitglieder mit *17.098* Anteilen	

Entwicklung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	*9.831.738,43 EUR*
Zugang	*1.141.884,85 EUR*
Abgang	*446.716,45 EUR*
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	*10.526.906,83 EUR*

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

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist zu 100 Prozent an der Egenotec 1889 GmbH beteiligt. Das Eigenkapital der Egenotec 1889 GmbH beträgt 731.457,88 EUR. Das Jahresergebnis weist in 2009 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 5.548,07 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 491.586,92 EUR für die Ausschüttung einer Dividende von 5,0 % zu verwenden.

Kassel, den 07. Mai 2010

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Karl-Heinz Range Uwe Flotho

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht. Der Vorstand hat ihn mündlich und schriftlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet.
Im Geschäftsjahr 2009 fanden 5 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, 5 Aufsichtsratssitzungen und 13 Sitzungen der Aufsichtsratsausschüsse statt.
Die am 18. Juni 2009 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. geprüften Jahresabschluss 2008 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 2008 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2008.
Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 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 Zahlungsverkehr 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, 07. Mai 2010

Der Vorsitzende

Rudolf Cerny

Impressum

Herausgeber

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Text

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

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@die1889.de
www.die1889.de