Was Banker wissen wollen.

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Geschäftsbericht 2006

Kennzahlen 2003 – 2006

in TEUR		2006	2005	2004	2003
Bilanzsumme		97.983	97.946	98.341	98.898
Anlagevermögen		93.402	94.198	94.593	94.639
Eigenkapital		43.135	42.098	41.132	40.051
Eigenkapitalquote	%	44,0	43,0	41,8	40,6
Verbindlichkeiten		54.365	55.482	56.860	58.400
Jahresüberschuss		1.394	1.326	1.327	1.149
Cash-Flow (vor Tilgung)		4.850	4.700	4.600	4.100
Umsatzerlöse					
› aus der Hausbewirtschaftung		16.688	16.379	16.293	15.733
› aus dem Verkauf von Gebäuden		0	0	243	1.049
Instandhaltungsaufwand		4.550	4.630	4.700	4.900
Modernisierungsaufwand		2.800	3.100	2.600	2.500
Abschreibungen		3.465	3.300	3.265	3.100
Wohnungsbestand	WE	4.461	4.464	4.471	4.464
Mitglieder	Anzahl	7.103	7.069	7.007	6.983
Mitarbeiter	Anzahl	58	58	58	58

Zahlen & Fakten

2006

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Aufsichtsrat

Rudolf Cerny Ministerialdirigent a.D., Vorsitzender
Harald Loth Richter, Edertal-Bringhausen, stellv. Vorsitzender
Ute Bischoff Sparkassenbetriebswirtin, Kassel
Jörg Doering Leitender Baudirektor a. D.
Winfried Faulhammer Amtsrat a.D., Kassel
Gerhard Ickler Leitender Baudirektor a.D., Kassel
Ralf Kruse Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel
Fritz Most Diplom-Ingenieur (FH) i.R., Söhrewald 1
Jutta Reinbold-Schaefers Diplom-Ingenieurin, Kassel
Ernst August Schaub Industriekaufmann i.R., Grebenstein
Klaus Weidner Diplom-Ingenieur Architekt, Kassel

Vorstand

Manfred Cepek Kaufmann, Immenhausen
Karl-Heinz Range Diplom-Ingenieur Architekt, Bad Wildungen

Ehrenvorsitzender

Johannes Meise Geschäftsführer i.R., Kassel

Editorial
6

Bericht des Vorstandes
8

Gesellschaftsrechtlicher Teil
24

Jahresabschluss
31

Bericht des Aufsichtsrates
41

117. Geschäftsjahr

Editorial

Editorial

Am 18. August 2006 ist das novellierte Genossenschaftsgesetz in Kraft getreten. Der Gesetzgeber hat das seit über 30 Jahren unveränderte Gesetzeswerk aktualisiert und damit maßgeblich auf die aktuellen europäischen Gesetzgebungsverfahren reagiert, insbesondere auf die Verordnung über das Statut der Europäischen Genossenschaft (SCE). Vor dem Hintergrund der überwiegend im Bereich des Aktienrechts geführten Corporate-Governance-Debatte erfolgt eine Neuausrichtung der genossenschaftlichen Leitungsverfassung. Durch die Einführung „investierender Mitglieder“ sowie der Möglichkeit der Einführung eines Mindestkapitals ergeben sich Spielräume für satzungsrechtliche Ausgestaltungen zur Verbesserung der Eigenkapitalausstattung von Genossenschaften. Darüber hinaus ging es dem Gesetzgeber auch darum, den Zugang kleiner und mittlerer Unternehmen zur Rechtsform der Genossenschaft zu erleichtern und zugleich verbesserte Möglichkeiten einer kooperativen Wettbewerbsteilnahme zu ermöglichen.

Was bedeuten diese etwas sperrig klingenden Formulierungen für Wohnungsgenossenschaften wie die Vereinigte Wohnstätten 1889 eG? Zunächst einmal bleibt folgendes festzustellen. Bei der Vielzahl der Änderungen handelt es sich um Kann-Vorschriften. Die Sinnfälligkeit der Übernahme in die eigene Satzung bleibt den genossenschaftlichen Gremien vorbehalten. Nur in wenigen Ausnahmen sind die neuen Regelungen zwingend in die Satzung zu übernehmen. Diese betreffen maßgeblich das zentrale Anliegen des Gesetzgebers im Rahmen der Reform für eine Stärkung der genossenschaftlichen „Basisdemokratie“ zu sorgen. So werden die Mitwirkungsrechte der Mitglieder gestärkt, wo die Genossenschaft von der Möglichkeit Gebrauch gemacht hat, die Befugnisse der Generalversammlung einer von den Mitgliedern gewählten Vertreterversammlung zu übertragen.

Darüber hinaus werden Minderheitenrechte gestärkt, die Informations- und Unterrichtungsrechte für Mitglieder verbessert, Stimmrecht und Stimmrechtsausübung neu gefasst sowie die Überwachungsfunktion und die Rechte des Aufsichtsrates gestärkt. Für die 1889 sehen wir uns mit dieser Novelle in unserer grundsätzlichen Haltung bestätigt, auf allen Ebenen für einen offenen Dialog zu sorgen und die Gremien in alle wichtigen Entscheidungen frühzeitig einzubinden. Ein hohes Maß an Transparenz der Geschäftspolitik unterstreicht die Bedeutung der genossenschaftlichen Grundintention zur Förderung der Mitglieder im Sinne einer Selbsthilfeorganisation. Viel von der hier seit Jahrzehnten gelebten genossenschaftlichen Unternehmenskultur hat jetzt in der Gesetzesnovelle einen rechtlichen Niederschlag gefunden. Für unser Haus wird ein eigens zu diesem Zweck gebildeter Ad-hoc-Ausschuss Vorschläge für Satzungsänderungen erarbeiten und der Vertretersammlung nach eingehender gemeinsamer Debatte zum Beschluss empfehlen.

Karl-Heinz Range Manfred Cepek

Bericht des Vorstandes

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

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

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

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

20 **Ausblick und Risiken**

Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in der Bundesrepublik Deutschland

Nach vorläufigen Zahlen des internationalen Währungsfonds (IWF) hat die Weltwirtschaft im Jahr 2006 mit einer Wachstumsrate des Welt-BIP von 5,1 Prozent deutlich expandiert. Während sich die Konjunktur in den USA etwas abschwächte, blieb die Wirtschaft in Südostasien und China kräftig auf Wachstumskurs. Großbritannien und der Euroraum legten gemessen an der durchschnittlichen Entwicklung der letzten Jahre ebenfalls kräftig zu.

Für das Jahr 2007 ist für die Weltwirtschaft nach Prognosen nationaler und internationaler Institute mit einem weiterem deutlichen Wachstum zu rechnen. Mit einer erwarteten Steigerungsrate von 4,9 Prozent wird der bisherige Aufschwung nur moderat gebremst. An Dynamik wird die Weltwirtschaft vor allem deshalb einbüßen, weil ein strafferer geldpolitischer Kurs der Zentralbanken in den Industrieländern und der damit verbundene höhere Zinssatz dämpfend auf die Konjunkturentwicklung wirken. Tendenziell gegenläufig wirkt die Entlastung durch die etwas schwächer notierenden Rohstoffpreise.

Euroraum: Aufschwung im Euroraum setzt sich fort

Die Dynamik der Weltwirtschaft bewirkte auch im Euroraum im Jahr 2006 eine ungebrochen positive Aufwärtsentwicklung. Mit einer Wachstumsrate von 2,6 Prozent wuchs das Bruttoinlandsprodukt im Durchschnitt der Mitgliedsstaaten der europäischen Währungsunion deutlich stärker als im Jahr zuvor (+1,4 Prozent). Ausschlaggebend waren eine hohe Investitionstätigkeit in Bauten und Anlagen (+4,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr) sowie ein stabiles Wachstum der privaten Konsumausgaben (+2,0 Prozent).

Der Boom bei den Anlageinvestitionen wird sich nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute 2007 eher abschwächen. Für den privaten Konsum wird dagegen eine weitere Belebung erwartet. Aufgrund der spürbaren Verbesserung auf den Arbeitsmärkten – im Jahr 2006 sank die harmonisierte Arbeitslosenquote im Euroraum um einen Prozentpunkt – und wieder kräftiger steigenden Löhnen dürften die Haushalte ihre Zurückhaltung beim Konsum aufgeben.

Maßgeblich der Mehrwertsteuererhöhung in Deutschland, sowie der straffen Zinspolitik der Europäischen Zentralbank geschuldet, verbunden mit einer konjunkturellen Abschwächung in den USA wird das reale Bruttoinlandsprodukt 2007 (Euroraum) im Durchschnitt mit 2,2 Prozent Steigerung etwas geringer als im Vorjahr ausfallen.

Deutschland lag mit seiner Wachstumsrate von 2,5 Prozent erstmals wieder im Mittelfeld der Mitgliedsländer des Euroraums. Für 2007 wird für Deutschland – als Folge der Mehrwertsteuererhöhung – wieder mit einer geringeren Steigerungsrate gerechnet.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung im Euroraum (EU-13)

Veränderung in % zum Vorjahr

	2004	2005	**2006**	*2007
Gesamtwirtschaftliche Entwicklung				
Reales Bruttoinlandsprodukt	+2,1	+1,4	**+2,6**	+2,2
Privater Konsum	+1,5	+1,3	**+2,0**	+2,4
Öffentlicher Konsum	+1,1	+1,3	**+2,1**	+1,0
Bruttoanlageinvestitionen	+1,7	+2,5	**+4,9**	+3,6
Exporte	+6,5	+3,9	**+8,5**	+4,6
Importe	+6,5	+4,7	**+8,3**	+4,9
Weitere Wirtschaftsdaten				
Arbeitslosenquote**	8,9	8,7	**7,8**	7,4
Verbraucherpreise***	+2,1	+2,2	**+2,2**	+2,1

* Schätzung Herbstgutachten der Sachverständigenrates
** Von der EU harmonisierte Arbeitslosenquoten, Arbeitslose in % der Erwerbspersonen
*** Harmonisierter Verbraucherpreisindex (HVPI), Veränderung in % zum Vorjahr

Deutschland: Konjunktur hat wieder Tritt gefasst

Im Jahr 2006 ist die deutsche Wirtschaftsleistung kräftig gewachsen. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes stieg das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt im Vergleich zum Vorjahr um 2,5 Prozent. Dies ist die stärkste wirtschaftliche Belebung seit dem Jahr 2000. Die Erholung der Konjunktur in Deutschland ist damit wesentlich stärker ausgefallen als noch bis zur Jahresmitte von Expertenkreisen prognostiziert. Dabei ist die wirtschaftliche Belebung 2006 nicht ausschließlich auf den erheblichen Exporterfolg zurück zu führen. Allein 1,7 Prozentpunkte des Wachstums wurden 2006 im Inland generiert, wobei die Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen sowie weitere Anlageinvestitionen mit 0,9 Prozent den Löwenanteil zur Wachstumsrate beigetragen haben. Weitere Wachstumsfaktoren ergaben sich aus den staatlichen Konsumausgaben und dem privaten Konsum. Beide Verwendungsbereiche hatten in der Vergangenheit kaum messbar oder gar dämpfend zum wirtschaftlichen Wachstum beigetragen. Die Konsumausgaben der privaten Haushalte wuchsen 2006 nach mehrjähriger Stagnation erstmals wieder leicht um 0,6 Prozent. Allerdings waren hierfür vorrangig Sondereffekte verantwortlich: In der zweiten Jahreshälfte zogen die Konsumenten wegen der für 2007 beschlossenen Mehrwertsteuererhöhung große Anschaffungen vor. Für das Jahr 2007 erwarten die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute durchgängig einen deutlichen Dämpfer für die konjunkturelle Dynamik. Insbesondere die höhere Mehrwertsteuer, weitere Sparanstrengungen des Bundes und höhere Zinsen dürften die Wirtschaft wieder langsamer wachsen lassen. Die vorliegenden Schätzungen reichen von einer Wachstumsrate von 1,3 Prozent bis zu 1,9 Prozent. Die vorgezogenen Käufe aufgrund der Mehrwertsteuererhöhung werden die privaten Konsumausgaben 2007 zunächst vermindern. Der Preiseffekt der Mehrwertsteuererhöhung wird sich zusätzlich dämpfend auswirken, da er den Haushalten Kaufkraft entzieht. Damit wird der wichtigste Bestandteil der Binnennachfrage 2007 deutlich beeinträchtigt und hemmt die Entwicklung der Gesamtwirtschaft.

Für 2008 dürfte die Binnennachfrage, auch gestützt auf eine leicht verbesserte Beschäftigungssituation, wieder stärker die wirtschaftliche Entwicklung positiv beeinflussen. Die Institute rechnen für das kommende Jahr mit einer Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts von 2,3 Prozent bis 2,5 Prozent. Es wird erwartet, dass die positive Konjunkturentwicklung in Deutschland durch die Finanzpolitik zwar vorübergehend empfindlich geschwächt wird, sie aber nicht dauerhaft beeinträchtigt.

Arbeitsmarkt

Die stärkere konjunkturelle Dynamik hatte auch positive Effekte auf die Erwerbstätigkeit in Deutschland 2006, die sich merklich erhöht (+0,7 Prozent) hat. Erstmals profitierte auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung von der Besserung am Arbeitsmarkt. Während es in den Jahren zwischen 2000 bis 2005 zu einem kontinuierlichen Abbau sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung um insgesamt 1,65 Mio. Stellen kam, wurden im Juni 2006 176.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsverhältnisse mehr als im Vorjahr gezählt. Zu beachten ist allerdings, dass der größte Teil der 2006 neu geschaffenen sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze auf Teilzeitbeschäftigung entfällt (ca. 94 Prozent). Nur rund 12.000 Arbeitsplätze entstanden im Segment der sozialversicherungspflichtigen Vollzeitbeschäftigung. Noch scheint das Wirtschaftswachstum nicht ausreichend, um eine grundlegende Trendwende am Arbeitsmarkt zu bewirken. Angesichts der eher geringen Wachstumsprognosen für 2007 darf mit einer verhaltenen Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Vollzeitjobs gerechnet werden.

Mit 4,0 Mio. registrierten Arbeitslosen im Dezember 2006 sowie rund 6,2 Mio. Arbeitslosengeld-Empfängern (nach SGB III und SGB II) bleibt die Lage am Arbeitsmarkt weiterhin angespannt, was sich insbesondere negativ auf die Konsumneigung der Haushalte und damit die Binnennachfrage auswirken dürfte.

Für den Arbeitsagenturbezirk Kassel stellt sich in Folge der konjunkturellen Entwicklung eine gewisse Entspannung auf dem Arbeitsmarkt dar. Im Vergleich zum Vorjahr sank die Quote von 13 Prozent auf 10,4 Prozent. Der Agenturbezirk bleibt damit gleichwohl das Schlusslicht in Hessen, für das landesweit insgesamt ein Wert von 8,4 Prozent

(Vorjahr 10,2 Prozent) angegeben wird. Als besonders erfreulich ist der Rückgang der Arbeitslosigkeit für die Stadt Kassel zu bewerten, die im Vergleich zum Vorjahr (18,5 Prozent) um fast 4 Prozentpunkte (Februar 2007: 14,6 Prozent) gesunken ist. Die strukturellen Probleme des nordhessischen Arbeitsmarktes drücken sich aber ganz deutlich und unvermindert in der hohen Zahl der Langzeitarbeitslosen an der Gesamtquote aus.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

BIP in Mrd. EUR (in jeweiligen Preisen)

	2003	2004	2005	**2006**
Nominales Bruttoinlandsprodukt	2.161,50	2.207,20	2.241,00	**2.302,70**
Privater Konsum*	1.244,43	1.265,31	1.285,29	**1.311,18**
Bauinvestitionen	213,08	207,85	202,31	**214,75**
Wohnungsbauinvestitionen	123,19	120,99	117,21	**124,17**
Veränderung BIP geg. dem Vorjahr				
Reales Bruttoinlandsprodukt	-0,2 %	+1,2 %	+0,9 %	**+2,5 %**
Privater Konsum*	-0,1 %	+0,1 %	+0,1 %	**+0,6 %**
Öffentlicher Konsum	+0,4 %	-1,3 %	+0,6 %	**+1,7 %**
Bauinvestitionen	-1,6 %	-3,8 %	-3,6 %	**+3,6 %**
Wohnungsbauinvestitionen	-1,0 %	-2,9 %	-4,0 %	**+3,6 %**
Exporte	+2,4 %	+9,6 %	+6,9 %	**+12,4 %**
Arbeitsmarkt				
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	38.724	38.875	38.823	**39.081**
Veränderung gegenüber Vorjahr	-1,0 %	+0,4 %	-0,1 %	**+0,6 %**
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	4.377	4.381	4.861	**4.487**
Arbeitslosenquote**	+10,5 %	+10,5 %	+11,7 %	**+10,8 %**

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2006 erste vorläufige Ergebnisse * nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck ** nationales Berechnungskonzept (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Wohnungsbauinvestitionen erstmals wieder spürbar gewachsen

Erstmals seit sechs Jahren sind im Jahr 2006 die Wohnungsbauinvestitionen wieder gestiegen. Mit einem Zuwachs um 3,6 Prozent gegenüber dem Vorjahr fällt die Steigerung erfreulich hoch aus und liegt genau im Mittel aller Bausparten. Rund 124 Mrd. EUR wurden im vergangenen Jahr in Neubau, Sanierung und Modernisierung von Wohnungen investiert. Mit 58 Prozent aller Bauinvestitionen stellt der Wohnungsbaubereich weiterhin das bedeutendste Segment der gesamtwirtschaftlichen Bautätigkeit dar. Maßgeblich getragen wurde diese Entwicklung durch eine wachsende Nachfrage nach Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung bereits einen Anteil von 60 Prozent aller Wohnungsbauinvestitionen erreichen. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Verteuerung von Energie werden Maßnahmen zur energetischen Sanierung des Gebäudebestandes wirtschaftlich immer gebotener. Zusätzliche Investitionsanreize erhielten die Eigentümer durch das CO_2-Gebäudesanierungsprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), für das beginnend im Jahr 2006 per anno 1,4 Mrd. EUR Fördermittel des Bundes zur Verfügung gestellt werden.

Beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern führte die endgültige Abschaffung der Wohneigentumsförderung nochmals zu einem deutlichen Genehmigungsboom zum Jahresende 2005.

Die Mehrwertsteuererhöhung Anfang 2007 wird zudem manchen Hauseigentümer bzw. Bauherren dazu veranlasst haben, Bauvorhaben oder Modernisierungsmaßnahmen zeitlich in das Jahr 2006 vorzuziehen, um die höhere Mehrwertsteuerbelastung zu vermeiden. Auch hiervon dürften die Wohnungsbauinvestitionen profitiert haben. Diese vorgezogenen Investitionen fehlen allerdings im Jahr 2007, sodass die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute

im laufenden Jahr mit einer Stagnation oder einem leichten Rückgang des Wohnungsbauvolumens rechnen.
In Folge der sich bessernden gesamtkonjunkturellen Lage, einer weiteren Entspannung am Arbeitsmarkt sowie einer möglicherweise anziehenden Entwicklung der Realeinkommen pro Kopf sollte die mittelfristige Grundtendenz der Wohnungsbauinvestitionen allerdings einen positiven Trend erhalten. Diese Annahme beschränkt sich jedoch ausschließlich auf Wachstumsregionen und bestimmte Einkommenskategorien, die bereits jetzt über ausreichend Kaufkraft für eine zusätzliche Wohnungsnachfrage verfügt. Die nordhessische Region wird von solchen Entwicklungen nicht profitieren können.

Bautätigkeit zieht an

Die Zahl der Wohnungsfertigstellungen ist 2006 deutlich gestiegen. Auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse bis November 2006 ist im Vergleich zum Vorjahr ein Fertigstellungsplus von 6,9 Prozent zu erwarten. Noch 2005 war die Zahl der Fertigstellungen deutlich um 12,8 Prozent eingebrochen, vorrangig aufgrund Entzugseffekten im Ein- und Zweifamilienhausbau. Insgesamt dürften 2006 rund 259.000 Wohneinheiten durch Neubau und Baumaßnahmen im Bestand neu entstanden sein.

Quelle: Statistischer Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik.
*2006 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2006

Baufertigstellungen

Anzahl der fertiggestellten Wohnungen

	Jan. – Dez. 2005	**Jan. – Dez. *2006**	Veränderungen gegenüber Vorjahr
Fertigstellungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	242.316	**259.000**	+ 6,9 %
Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	151.456	**158.000**	+ 4,3 %
davon Einfamilienhäuser	122.826	**132.000**	+ 7,5 %
davon Zweifamilienhäuser	28.630	**26.000**	- 9,2 %
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	61.518	**68.000**	+ 10,5 %
davon Eigentumswohnungen	36.549	**40.000**	+ 9,4 %
davon Mietwohnungen	24.969	**28.000**	+ 12,1 %

Bemerkenswert ist die deutlich gestiegene Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Sie liegt relativ und absolut vermutlich über dem Zuwachs bei den Ein- und Zweifamilienhäusern. Mit rund 68.000 fertiggestellten Wohnungen liegt die Zahl der neu errichteten Einheiten in Mehrfamilienhäusern 10,5 Prozent über dem Vorjahresergebnis. Dies ist insbesondere auf einen erheblichen Anstieg der Fertigstellungen in den alten Bundesländern zurückzuführen.
Das Baugeschehen scheint damit auf die deutliche Verknappung des Angebotes in diesem Segment zu reagieren. Dennoch ist die derzeitige Bautätigkeit im Mehrfamilienhausbau als zu gering einzustufen. 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 aus.
Zu beachten ist, dass in den betrachteten Zahlen das Fertigstellungsergebnis von Dezember 2006 noch nicht berücksichtigt ist. Erfahrungsgemäß werden im letzten Monat des Jahres mehr als 50 Prozent der Wohnungen eines Baujahrgangs fertiggestellt bzw. statistisch erfasst. Erst nach Vorliegen des Dezemberergebnisses kann tatsächlich in absoluten Zahlen Bilanz gezogen werden.
Als Ausblick ist im Jahr 2007 in Folge der vorgezogenen Bauvorhaben und der dann höheren Kosten erneut mit einem leichten Rückgang bzw. einer weitgehenden Stagnation der Zahl der fertiggestellten Wohnungen zu rechnen.
Die Zahl der Baugenehmigungen, in denen sich das zukünftige Wohnungsbaugeschehen in den folgenden eineinhalb Jahren spiegelt, hat sich im Jahr 2006 gegenüber dem Vorjahr wieder spürbar erhöht. War im Jahr 2005 ein

Minus von 10,5 Prozent zu vermelden, so stiegen die Genehmigungszahlen 2006 um rund 2,7 Prozent. Die noch fehlenden Monatsergebnisse hinzugeschätzt dürften 2006 wieder rund 247.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Der Anstieg der Baugenehmigungen fällt dabei eindeutig in das erste Halbjahr 2006. In der zweiten Jahreshälfte waren die Baugenehmigungen mit sich verstärkender Tendenz rückläufig. So wurde in den Monaten September und Oktober mit nur noch 17.400 bzw. 16.900 genehmigten Wohnungen ein Rekordtief der monatlichen Bautätigkeit erreicht. Dieser neuerliche Einbruch ist nahezu ausschließlich auf die Entwicklung im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser zurückzuführen, während die Genehmigungszahlen für Wohnungen im Geschosswohnungsbau bis zuletzt eine stabile Tendenz aufwiesen. Ein deutlicher Hinweis auf die einsetzende Dämpfung der Nachfrage im Eigenheimsegment nach der deutlichen Beschleunigung zu Beginn des Jahres 2006.

Quelle: Statistischer Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik.
*2006 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2006

Baugenehmigungen

Anzahl der genehmigten Wohnungen

	Jan. – Dez. 2005	**Jan. – Dez. *2006**	Veränderungen gegenüber Vorjahr
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	240.571	**247.000**	+ 2,7 %
Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	145.288	**145.000**	- 0,2 %
davon Einfamilienhäuser	121.554	**120.000**	- 1,3 %
davon Zweifamilienhäuser	23.734	**25.000**	+ 5,3 %
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	65.111	**70.000**	+ 7,5 %
davon Eigentumswohnungen	37.669	**39.000**	+ 3,5 %
davon Mietwohnungen	27.442	**31.000**	+ 13,0 %

Entwicklung der Mieten und Wohnnebenkosten in Deutschland

Die Entwicklung der Mieten (einschl. Nebenkosten) blieb in 2006 mit einer Steigerungsrate von 1,0 Prozent ausgesprochen moderat. Sie lag damit wiederum unterhalb der Steigerung der allgemeinen Lebenshaltungskosten, die für 2006 mit 1,6 Prozent angegeben wird. Die tatsächliche Belastung der Mieterhaushalte muss allerdings unter Einrechnung der Energiekosten für Wärme, Warmwasser und Strom bewertet werden. Unter diesem Aspekt ist das Wohnen in Deutschland, durch die drastischen Energiepreissteigerungen in allen Segmenten, erheblich teurer geworden.

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

Entwicklung der Mieten und Wohnnebenkosten in Deutschland

	Februar 2006	**Februar 2007**	Veränderungen gegenüber Vorjahr
Wohnungsmiete insgesamt*	106,7	**107,8**	+ 1,0 %
Wohnungsmiete**	106,1	**107,1**	+ 0,9 %
Altbauwohnungen	107,9	**109,2**	+ 1,2 %
Neubauwohnungen	105,8	**106,7**	+ 0,8 %
Wohnungsnebenkosten	106,9	**110,8**	+ 3,9 %
Wasserversorgung	109,8	**110,7**	+ 0,8 %
Müllabfuhr	113,4	**114,9**	+ 1,3 %
Abwasser	110,8	**112,3**	+ 1,4 %
Andere Nebenkosten	106,9	**110,8**	+ 3,9 %

Wohnungsmarktsituation
Die 1889 verfügt über Wohnungsbestand in Kassel (3.950 WE), Bad Wildungen (463 WE) und Waldeck (48 WE). Alle drei Teilmärkte sind weiterhin von einer anhaltenden Nachfrageschwäche gekennzeichnet.

Kassel
In Kassel ist für den Berichtszeitraum keine nennenswerte Veränderung der Wohnungsmarktsituation eingetreten. Es bestehen weiterhin Leerstände, in nicht exakt quantifizierter Größenordnung. Der Wohnungsmarkt ist ein ausgeprägter Verdrängungswettbewerb, der durch eine hohe Fluktuationsrate gekennzeichnet ist. Die Entscheidung eine Wohnung anzumieten wird nahezu ausnahmslos von der Qualität des Produkts in allen Belangen abhängig gemacht, was zu erheblichen Modernisierungsaufwendungen zwingt. Es sind keine Anzeichen erkennbar, die auf eine nachhaltige Belebung der Situation hinweisen. Weiterhin erfreulich ist die anhaltend gute Nachfragesituation nach Wohnraum bei der Genossenschaft. Die Nachfrage richtet sich in ihrer Mehrzahl auf 3 – 4 Zimmer Wohnungen in den besseren Wohnlagen der Stadt (siehe Abschnitt Vermietung).

Bad Wildungen
In Bad Wildungen ist die Wohnungsmarktsituation ähnlich zu bewerten wie in Kassel. Die Nachfrage ist schwach und speist sich nahezu ausschließlich aus Personen mit Migrationshintergrund.

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

Kapitalmarkt
Die EZB hat im Jahr 2006 die Zinsen für Hauptrefinanzierungsgeschäfte in mehreren Schritten von 3,25 Prozent auf 3,75 Prozent angehoben. Bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung beträgt der Zinssatz zur Zeit ca. 4,85 Prozent bei einer Auszahlung von 100 Prozent. Wenngleich die Kreditwirtschaft als Folge der Maßgaben nach Basel II weit höhere Anforderungen an die Vergabe von Krediten stellt, ist feststellbar, dass ganz offensichtlich gerade in Bezug auf die Wohnungswirtschaft ein erneutes Umdenken stattgefunden hat. Während sich vor einigen Jahren Banken aus dem Finanzierungsgeschäft für Immobilien zurück zu ziehen schienen, zeichnet sich offensichtlich eine erneute Trendwende ab. Wohnungsunternehmen stehen nach hiesiger Einschätzung wieder verstärkt auf den Akquisitionslisten der Banken. Dies betrifft vor allem die Unternehmen, die auf eine gute Eigenkapitalausstattung verweisen können. Die Genossenschaft ist von mehreren Kreditinstituten sehr gut geratet worden und kann alle notwendigen Finanzierungen im Wettbewerb der Anbieter abbilden.

Unternehmenssituation

Bewirtschaftung des Genossenschaftsbesitzes
Am 31. 12. 2006 umfasste der Gebäudebesitz der Genossenschaft 668 Häuser mit insgesamt 4.461 Wohnungen. Von den Wohnungen gelten 3.650 als frei finanziert, die übrigen unterliegen Belegungsbindungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

668 Häuser mit						
4.461 Wohnungen	**18** Läden	**375** Garagen	**13** Carports	**10** Motorradboxen	**12** sonst. Mieteinheiten	**39** Dauerwohnrechtswhg.

Die Wohn- und Nutzflächen für Wohnungen, Läden und sonstige Mieteinheiten betragen insgesamt 318.397,00 m², für Dauerwohnrechtswohnungen 3.641,35 m² und für Garagen 5.599,00 m². Von den Wohnungen befinden sich 3.950 in Kassel, 463 in Bad Wildungen und 48 in Waldeck.

Vermietung
Im Jahr 2006 erfolgten 455 Wohnungswechsel. Die Fluktuationsrate (Verhältnis der Wohnungswechsel zum Gesamtwohnungsbestand) erhöhte sich damit auf knapp über 10 Prozent (10,2). Die Anzahl der Wohnungswechsel hat sich seit Jahren auf dem Wert von ca. 10 Prozent verstetigt. Dabei sind die Wohnbezirke unterschiedlich von Kündigungen betroffen. Ca. 24 Prozent der Wohnungswechsel (107 absolut) wurden von Mietern veranlasst, die innerhalb unseres Wohnungsbestandes umgezogen sind. Eine Fluktuation im engeren Sinne ist in diesen Fällen nicht gegeben, da die Mieter und Mitglieder die Genossenschaft nicht verlassen haben, sondern lediglich aus unterschiedlichen Gründen ihre geänderten Wohnwünsche realisiert haben. 71 öffentlich geförderte Wohnungen sind an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet worden. Dies entspricht rund 16 Prozent der Wohnungswechsel.

Gründe für den Wohnungswechsel

Gesundheit / Alter	15,2 %
Vergrößerung	14,1 %
Persönliche Gründe	13,2 %
Berufliche Gründe / Stadtwechsel	11,9 %
Eigentum	9,5 %
Tod	9,3 %
Verkleinerung	7,9 %
Familie / Partner	5,9 %
Soziale Gründe	5,9 %
Unzufriedenheit mit dem Wohnumfeld	3,4 %
Kündigung durch 1889	2,4 %
Finanzielle Gründe	1,3 %

Die Gründe für die vollzogenen Kündigungen belegen die Trends, die seit einigen Jahren maßgeblich für den Großteil der Wohnungswechsel waren. Tod, Alter und gesundheitliche Gründe mit einem noch im Vergleich zum Vorjahr zugenommenen Anteil von fast 27 Prozent stellen den höchsten Anteil der Wohnungskündigungen dar. Mit diesem Anteil wird die Genossenschaft, als Folge des Altersaufbaus ihrer Mieterschaft, auch in Zukunft rechnen müssen, bei allen Erfolgen, die auf die Arbeit des Nachbarschaftshilfevereins zurück zu führen sind. Zugenommen hat auch der Anteil der Wohnungswechsel aus Gründen der Vergrößerung aber auch der Verkleinerung der Wohnung. Hierin

spiegeln sich die Auswirkungen eines ausgeprägten Angebotsmarktes, der eine schnelle Anpassung an geänderte Anforderungen an die Größe der Wohnung ermöglicht. Ein nicht unerheblicher Anteil von knapp 10 Prozent hat die Genossenschaft verlassen um Eigentum zu bilden. Ganz offensichtlich wird hier ein Trend spürbar, der auf eine Entlastung der Wohnkosten im Alter durch den Erwerb von Wohnraum abzielt.
Als Beleg für ein anhaltend unzureichendes Angebot an Erwerbsmöglichkeiten gelten die Kündigungen, die mit Umzug in eine andere Stadt, meist beruflich bedingt, begründet werden. Hierin spiegeln sich die unzureichenden Arbeitsplatz- und Erwerbschancen gerade der jüngeren gut ausgebildeten Menschen.

Wohnungsbewerber
Anhaltend erfreulich ist der auch in 2006 zu verzeichnende weitere Anstieg der Bewerber für Wohnungen bei der Genossenschaft. In der aktuellen Bewerberkartei werden ca. 1.200 Mitglieder und Interessenten geführt, die eine (andere) Wohnung bei der Genossenschaft suchen. Von diesem Personenkreis sind ca. 500 noch nicht Mitglied in der Genossenschaft. Diese zunehmende Zahl bestätigt einen wissenschaftlich belegten Trend in der Gesellschaft, sich Vereinen im Sinne einer verbindlichen Mitgliedschaft nur dann anzuschließen, wenn man einen unmittelbaren Nutzen davon hat. Es wird erwartet, dass diese Entwicklung weiter fortschreitet. Für die Genossenschaft hat dies zur Konsequenz, künftig verstärkt Wohnungen auch diesem Interessentenkreis anzubieten. Eine zunehmende Bedeutung gewinnt die Vermietung von Wohnungen über das Internet. Wir haben dem Rechnung getragen, indem wir uns dem Internetportal Immoscout 24 angeschlossen haben und darüber hinaus auf der überarbeiteten Homepage Wohnungsangebote ins Netz stellen. Von beiden Tools wird inzwischen reger Gebrauch gemacht, wobei im konkreten Vermietungsfall ein persönliches kennenlernen durch unsere Kundenbetreuerinnen unerlässlich bleibt.
Die größte Nachfrage besteht weiterhin nach 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Die Nachfrage ist aber auch in allen anderen Größensegmenten angestiegen. Der Anstieg der Nachfrage nach kleineren Wohnungen wird auf die Regelungen der Hartz IV Gesetzgebung zurück geführt. Nach informellen Informationen besteht in diesem Segment ein Angebotsmangel (Kassel).

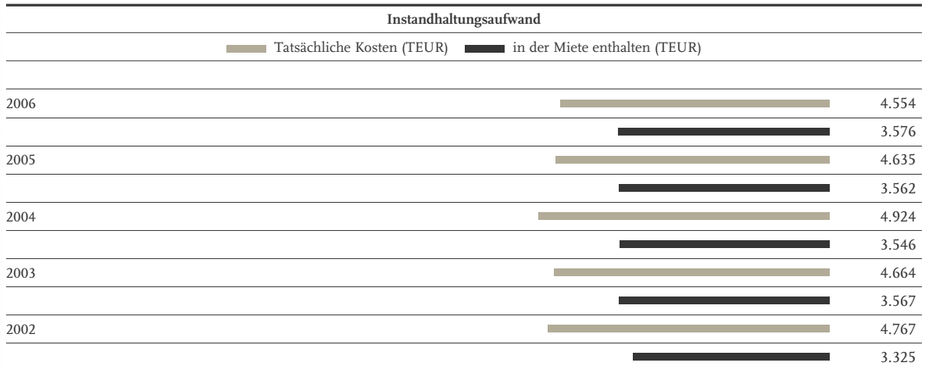
Wohnungsbewerber (Stand März 2007)		
In Klammern Vorjahr (Durch Mehrfachnennung höhere Gesamtzahl als Bewerberanzahl)		
für 1-Zimmer-Whg. **75** (56)	für 2-Zimmer-Whg. **459** (348)	für 3-Zimmer-Whg. **744** (532)
für 4-Zimmer-Whg. **434** (334)	für 5-Zimmer-Whg.: **181** (123)	für 6-Zimmer-Whg. **18** (27)

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

Umsatzerlöse
Die Genossenschaft erzielte im Jahr 2006 unter Einbeziehung der Bestandsveränderung einen Umsatz in Höhe von 17.022.313,26 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. 150.000,00 EUR verbessert. Bestandsveränderungen in Höhe von 674.608,23 EUR sind in der Summe von 17.022.313,26 EUR enthalten.

Neubau und Modernisierung

Instandhaltung
Im Berichtsjahr konnten wir wiederum nahezu alle anfallenden und die im Rahmen der Modernisierung vorgenommenen Instandhaltungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchführen. Für Instandhaltungen wurden in 2006 einschließlich erbrachter Eigenleistungen insgesamt 4.554.000,00 EUR aufgewendet.



Neubau
Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2006 den Bau der Stadtvilla Sternstraße 15 in der Unterneustadt begonnen. Die Fertigstellung ist für Mai 2007 geplant. Die 5 Wohnungen werden im Dauerwohnrecht veräußert.

Modernisierung
Für die Modernisierung wurde im Jahr 2006 ein Betrag von 2,8 Mio. EUR aufgewendet.

Schwerpunkte der Modernisierung		
Einbau von Etagenheizungen **28 WHG**	Anbau von Balkonen **8 WHG**	Fassadendämmung **32 WHG**
Modernisierung von Bad und Küche **52 WHG**	Wohnumfeldverbesserung **30 WHG**	
Einbau Sammelheizung mit zentraler Warmwasserbereitung (Fernwärme) **55 WHG**		
Anschluss an die Nahwärmeversorgung in Kirchditmold **42 WHG**	Einbau zentrale Warmwasserbereitung **12 WHG**	

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

Wirtschaftliche Lage

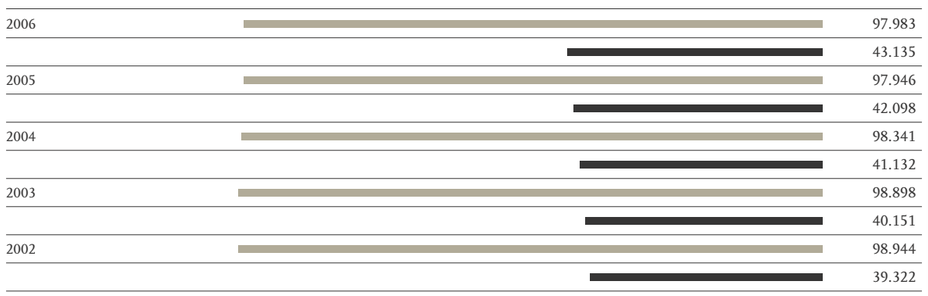
Das Gesamtvermögen verzeichnet eine Erhöhung von 37,0 TEUR. Dies ist im Wesentlichen auf höheres Umlaufvermögen zurückzuführen.

Vermögensstruktur

	31.12.05	31.12.05	**31.12.06**	**31.12.06**
	in TEUR	in %	**in TEUR**	**in %**
Anlagevermögen	94.198,0	96,17	**93.401,5**	**95,32**
Umlaufvermögen	3.710,3	3,79	**4.542,4**	**4,64**
Rechnungsabgrenzungsposten	37,9	0,04	**39,2**	**0,04**
Gesamtvermögen	97.946,2	100,00	**97.983,1**	**100,00**
Fremdmittel	55.848,1		**54.848,1**	
Reinvermögen	42.098,1		**43.135,0**	
Reinvermögen am Jahresanfang	41.131,8		**42.098,1**	
Vermögenszuwachs	966,3	2,35	**1.036,9**	**2,46**

Vermögensentwicklung in TEUR

Gesamtvermögen / Reinvermögen



Kapitalstruktur

Am Ende des Jahres 2006 betrug das Eigenkapital der Genossenschaft 43.135,0 TEUR, das sind 44,02 Prozent des Gesamtkapitals. In diesem Betrag ist die Bauerneuerungsrücklage mit 10.143,7 TEUR (10,35 Prozent des Gesamtkapitals) enthalten. Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beläuft sich auf 49.877,9 TEUR (50,9 Prozent). Dauerfinanzierungsmittel wurden auch in 2006 durch Sondertilgungen verringert. Die in Zukunft ersparten Zinsen und Tilgungen stärken die Eigenkapitalbasis der Genossenschaft.

Kapitalstruktur

	31.12.05	31.12.05	**31.12.06**	**31.12.06**
	in TEUR	in %	**in TEUR**	**in %**
Eigenkapital	42.098,1	42,98	**43.135,0**	**44,02**
Rückstellungen	365,8	0,37	**482,9**	**0,49**
Verbindlichkeiten	55.482,3	56,65	**54.365,2**	**55,49**
Gesamtkapital	97.946,2	100,00	**97.983,1**	**100,00**

Rentabilität

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2006 mit einem Jahresüberschuss von 1.393,9 TEUR ab. Der erzielte Jahresüberschuss stellt eine Rentabilität des am 01.01.2006 eingesetzten Eigenkapitals von 3,31 Prozent dar.

Rentabilität

	2005	**2006**
	in TEUR	**in TEUR**
Hausbewirtschaftung	+1.868,9	**+2.047,4**
Verkaufstätigkeit	0,0	**0,0**
Betreuungstätigkeit	+17,8	**+19,7**
Kapitaldisposition	-129,1	**-142,6**
Mitgliederverwaltung	-271,0	**-346,4**
Ordentliches Ergebnis	+1.486,6	**+1.578,1**
Außerordentliche Rechnung	-160,2	**-184,2**
Ergebnis vor Steuer	+1.326,4	**+1.393,9**
Körperschaftsteuer	0,0	**0,0**
Jahresüberschuss	+1.326,4	**+1.393,9**

Cashflow / Finanzlage

Der Cashflow gibt Auskunft über den Betrag, den ein Unternehmen in einem Wirtschaftsjahr aus den Umsatzerlösen erwirtschaftet hat. Seine Höhe ergibt sich im Wesentlichen aus der Addition von Jahresüberschuss, Abschreibungen sowie Veränderungen der langfristigen Rückstellungen. Aus dem Cashflow finanziert die Genossenschaft aus eigener Kraft Investitionen, die Tilgung von Verbindlichkeiten sowie die Ausschüttung der Dividenden. Aus Höhe und Entwicklung des Cashflows können Rückschlüsse auf die Ertragskraft, Selbstfinanzierungskraft und Kreditwürdigkeit gezogen werden. Die Ermittlungen zur Finanzlage der Genossenschaft ergeben auf der Grundlage des Cashflows, unter Beachtung aller erkennbaren Einflüsse aus der Investitionstätigkeit, eine ausreichende Finanzreserve.

Weitere Entwicklung der Genossenschaft
Nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan ergibt sich für das Jahr 2007 ein Überschuss von voraussichtlich 1.350 TEUR. Die Genossenschaft wird auch in 2007 über eine ausreichende Liquidität verfügen.
Die Geschäftspolitik der Genossenschaft bleibt auch in Zukunft maßgeblich auf die Förderung ihrer Mitglieder ausgerichtet. Sie muss dabei allerdings auf die sich rasant verändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren. Langfristige Bindungen zwischen den Mitgliedern und ihrer Genossenschaft werden zu kurz- bis mittelfristigen Beziehungen und verlieren zunehmend an Bedeutung. Zugehörigkeit zu Vereinen ist bei jüngeren Menschen, auch als Folge erhöhter Mobilitätsanforderungen, von eher abnehmender Attraktivität. Darunter leidet die Kohäsionskraft, die die Beziehung zwischen Mitglied und Genossenschaft über Jahrzehnte ausgezeichnet hat. Die Investitionstätigkeit muss den gestiegenen Ansprüchen bzw. Markterfordernissen folgen, den demografischen Wandel berücksichtigen und last not least muss die Ertragskraft gestärkt werden, um diesen Herausforderungen gerecht werden zu können. Für Genossenschaften eröffnen sich daraus eine Vielzahl geänderter Handlungsfelder.

Stärkung der inneren Kohäsionskräfte durch aktive Gemeinwesenarbeit
Mit dem Aufbau einer quartiersbezogenen Gemeinwesenarbeit durch unseren Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand e.V. wurde ein tragfähiges Fundament für die veränderten Rahmenbedingungen des Wohnungsmarkts gelegt. Diese Stadtteilarbeit, mit ihrem aktivierenden Ansatz, schafft durch vielfältige Begegnungsmöglichkeiten neue, zeitgemäße Nachbarschaftsverbünde – auch über Generationen und Kulturen hinweg. Sie leistet zudem alle erdenklichen Hilfestellungen für das Wohnen im Alter, von der Wohnungsanpassung über Beratungsleistungen bis zu wohnbegleitenden Alltagshilfen, um eine eigenständige Lebensführung im sozialen Umfeld auch bei Hilfebedarf zu gewährleisten. Die Qualität, mit der Hand in Hand e.V. agiert, wird nicht nur von den Mieterinnen und Mietern der 1889 außerordentlich geschätzt. Dies wird durch die stetig steigende Zahl der Mitglieder belegt. Auch andere Quartiersbewohner nehmen die vielfältigen Angebote des Vereins wahr oder organisieren, ganz im bürgerschaftlichen Sinne, eigene Veranstaltungen in den 4 Nachbarschaftstreffs. Dadurch gelingt eine Vernetzung aller aktiven Kräfte in den Quartieren, was letztlich zu einer erheblichen Steigerung des Wohnwertes, des Sicherheitsgefühls und somit der Lebensqualität führt. Mit Hand in Hand e.V. verfügt die Genossenschaft über ein exzellentes Alleinstellungsmerkmal im lokalen Wohnungsmarkt.

Veränderung des Images in der öffentlichen Wahrnehmung
Gesellschaftliche Werthaltungen wie Glaubwürdigkeit, Ehrlichkeit, Seriosität und Solidität haben grundsätzlich nicht an Bedeutung verloren. Gerade wirtschaftliche Solidität ist das wichtigste Argument im Wettbewerb um die Kunden und in der Verhandlung mit Geschäftspartnern. Die Ausdifferenzierung der Lebensstile auf der Nachfrageseite des Wohnungsmarkts hat jedoch weitere, zum Teil stark individualisierte, Werte quasi gleichberechtigt neben die traditionellen Werte gestellt. Sie zielen eher auf die Befriedigung hedonistischer Bedürfnisse ab und verfolgen in kurzfristigen Engagements die Erlangung persönlichen Glücks. Dies verbindet sich nicht in jedem Fall mit den Maßstäben und Möglichkeiten der ehemals gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, die als Folge ihres immobilen Produkts eher auf langfristige Beziehungen ausgerichtet war. Gerade die Genossenschaften, mit ihrer auf die Mitglieder abgestellten Geschäftsphilosophie, haben oft die größten Schwierigkeiten ihr Profil auf die geänderten Werthaltungen der nachwachsenden Generation auszurichten. Dies ist aber lebensnotwendig um den Wettbewerb um die jüngeren Kunden nicht zu verlieren.
Der für die Wohnungswirtschaft in der Begleitforschung tätige Direktor des INWIS in Bochum, Prof. Volker Eichener, hat dies salopp aber treffend einmal so beschrieben: „Wohnen muss sexy werden.“ Der alleinige Verweis auf qualitätsvolle Wohnungen und einen guten Service reicht demnach nicht mehr aus, um die Kunden von morgen für die Leistung eines Unternehmens zu begeistern. Dabei bleibt unverändert richtig, dass „Wohnen mehr als ein Dach über dem Kopf ist“. Die inhaltliche Hinterlegung ist jedoch mit den tradierten Merkmalen genossenschaftlichen Wohnens wie „Dauernutzungsvertrag“ oder „der Mieter ist Mitglied“ und genießt somit nicht unerhebliche Mitglieder- und Mitwirkungsrechte längst nicht mehr ausreichend. Es sind Instrumente der Kommunikation, der Marktforschung und des Marketings erforderlich, die ein verändertes Image der Genossenschaften bewirken können. Dabei muss die Genossenschaft selbst auf allen Ebenen diesen Wandel durch einen veränderten Auftritt spürbar werden lassen. Die 1889 bedient sich aller ihr zur Verfügung stehenden Mittel, um ihr Profil aus den Nachwirkungen der ehemalig gemeinnützigen Wohnungswirtschaft herauszulösen. Der Erfolg dieser Arbeit ist schon heute deutlich spürbar und bildet sich in einer Nachfragesituation ab, die zu einem nicht unerheblichen Anteil die jüngeren Alterskohorten beinhaltet. Die in der Nachfragekartei gelisteten Personen unter 40 Jahren nehmen bereits einen Anteil von deutlich über 50 Prozent ein.

Entwicklung des Bestandes unter Portfolio-Gesichtspunkten
Genossenschaften bleiben in der sich in den letzten Jahren stark ausdifferenzierten Wohnungswirtschaft Garanten für Bestandserhalt und Bestandsentwicklung ihrer Wohnungsbestände. Die Grundorientierung dieses Vorgehens bemisst sich am genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz. Die Bedingungen des Wohnungsmarktes auf der einen Seite und die zunehmende Einkommenspolarisierung auf der anderen Seite machen in Zukunft jedoch eine an Portfolio-Gesichtspunkten orientierte Modernisierungsstrategie erforderlich. Einschlägige Prognosen erwarten, dass die Wohnungskaufkraft größerer Teile der Bevölkerung eher abnimmt. Die Anbieterseite des Marktes muss solche Entwicklungen frühzeitig erkennen und finanziell erreichbare Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten vorhalten. Dies hat auch Relevanz für die Genossenschaften und mündet in einer portfoliogesteuerten Modernisierungsstrategie unter Berücksichtigung der Rentabilität zu treffender Investitionsentscheidungen.

Bauliche Anpassung der Bestände an geänderte Nachfrageprofile

Schon heute belegt der generative Aufbau der Mieter der Genossenschaft den für Kassel (auch in Bad Wildungen zutreffend) insgesamt feststellbaren Trend der Zunahme der älteren Menschen und den drastischen Rückgang der klassischen Familienstruktur mit im Haushalt lebenden Kindern. In 82 Prozent der Haushalte in der Stadt leben nur Erwachsene und 51 Prozent der Haushalte sind Einpersonen-Haushalte, ein Wert, der in der Bundesrepublik sonst nur noch in Berlin erreicht wird. Die Prognosen des Hessischen statistischen Landesamtes erwarten für den mittelfristigen Prognosehorizont bis 2020 ein weiteres Absinken der Wohnbevölkerung insgesamt um ca. 10.000 sowie ein weiteres Ansteigen der Altersgruppen jenseits der 65-jährigen. Hier werden erstmals auch die über 80-jährigen stärker in der Alterspyramide vertreten sein als die bis 15-jährigen. Für spätere Prognosehorizonte bis 2050 werden die Auswirkungen dieser Entwicklung so drastisch, dass auch mit Hinblick auf die Wahrscheinlichkeit des Eintreffens der Vorhersage hier auf eine Darstellung verzichtet werden soll.

Schon die mittelfristige Prognose stellt die Wohnungswirtschaft vor erhebliche Herausforderungen. Will sie wettbewerbsfähig bleiben, muss sie ihre Bestände an die aus der demografischen Entwicklung abgeleiteten Nachfrageprofile anpassen. Um nur ein Beispiel zu nennen, wird hier der verstärkte Einbau von Aufzügen in den Wohnhäusern der Genossenschaft gesehen. In Gebäuden mit vier oder mehr Wohngeschossen sinken die Vermietungschancen der oberen Geschosse unter den erwarteten Entwicklungen. Unter dem Begriff „Lebenslaufwohnen“ subsummiert sich die Notwendigkeit umfänglicher Anpassungen des Wohnungsbestandes, wobei hier die Belange der älteren Menschen ein besonderes Augenmerk verlangen. Die sehr hohe Anzahl der Einpersonen-Haushalte erklärt sich maßgeblich auch durch die zunehmende Alterung der Wohnbevölkerung. Neben den rein technischen Erfordernissen der Wohnungsanpassung sind es hier unterstützende Hilfen der Alltagsbewältigung, deren Bedeutung erheblich zunehmen wird.

Entwicklung von Wohnprojekten für besondere Nachfragegruppen

Die vorangestellten Ausführungen zur demografischen Entwicklung mit den erheblichen Veränderungen der Gesellschaft bis hin zur Auflösung bekannter Familienstrukturen erfordern ein Umdenken in der Wohnungswirtschaft. Neue Lebensstilgruppen müssen für die Leistungen des Unternehmens gewonnen werden, insbesondere sogenannte Wahlfamilien. Mit dem gemeinschaftlichen Wohnprojekt auf der Marbachshöhe hat die 1889 erstmals in einem Neubauprojekt auf die gesellschaftlichen Veränderungen reagiert. Für den Bereich des ehemaligen Bereitschaftspolizeigeländes sind zwei weitere Projekte in Planung, die auf die beschriebenen Entwicklungen reagieren. Ein barrierefreies Wohnprojekt mit zwei Pflegewohngemeinschaften im Erdgeschoss greift den Aspekt der Alterung auf und schließt die letzte Lücke im Angebotsprofil der 1889. Ein weiteres gemeinschaftliches Wohnprojekt, im Vergleich zur Marbachshöhe allerdings mit generationsübergreifendem Ansatz, ergänzt das schon vorhandene Angebot. Mit Neubaumaßnahmen allein wird man der veränderten Nachfragesituation nicht gerecht werden. Die Angebote müssen vor allem auch auf das Bestandsportfolio ausgedehnt werden. Mit der Modernisierung der Gebäudezeile Bardelebenstr. 2–12 in Kirchditmold wird ein erstes Bestandsprojekt für besondere Nachfragegruppen gestaltet.

Je früher es der Genossenschaft gelingt, Veränderungen des Nachfrageprofils unter ihrem Dach mit zu gestalten, desto besser wird es ihr gelingen, sich parallel zu den gesellschaftlichen Veränderungen weiter zu entwickeln und am Ende davon zu profitieren.

Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Für die Genossenschaft sind für die Jahre 2007 und 2008 unter Berücksichtigung des geplanten Investitionsvolumens keine Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen könnten. Die Genossenschaft verfügt auch in Zukunft über gute Aussichten die Vermietung ihrer Bestände sicher zu stellen. Dabei spielen die gute Lage ihrer Wohnanlagen und ihr guter Modernisierungsgrad eine zentrale Rolle. Sie hat in den vergangenen Jahren auch begonnen ihr Leistungsprofil im Wettbewerb gezielter zu kommunizieren. Mit den durchgeführten Imagekampagnen ist es ihr nachweislich gelungen, wichtige Nachfragegruppen zu erreichen.

Der härter werdende Wettbewerb zwingt dazu, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit noch entschiedener in den Mittelpunkt des unternehmerischen Handelns zu stellen. Dies kommt unter anderem durch die Einführung einer portfoliogesteuerten Modernisierungsstrategie zum Ausdruck. Ohne die Service-Idee zu vernachlässigen, müssen notwendiger Weise alle Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung regelmäßig auf den Prüfstand, um einen effizienten Einsatz der Mittel sicher zu stellen. Eine wichtige Aufgabe kommt hier der weiteren Umstrukturierung und Optimierung des Kreditportfolios zu, wie die Minimierung von Prolongationsrisiken durch Forward-Darlehen zu günstigen Konditionen oder vorzeitige Ablösungen durch Sondertilgungen wo es sinnvoll ist. All diese Maßnahmen zielen darauf ab, die Finanzkraft zu stärken und die Leistungsfähigkeit zu erhöhen.

Eine intensive Marktbeobachtung auf beiden Seiten der Marktteilnehmer, mit daraus abgeleiteten Strategien für das operative Geschäft, ist für die Zukunftssicherung von zentraler Bedeutung. Gerade die Finanzkraft einiger Mitbewerber und ihre geschickte Vermarktungsstrategie erfordern besonderes Augenmerk. Sie sind in der Lage durch verstärkten Mitteleinsatz Quartiersentwicklung so zu befördern, dass neue Attraktivitäten in ehemals benachteiligten Standorten entstehen. Die Chancen einer weiterhin positiven Entwicklung für einen mittelfristigen Zeitrahmen liegen vor allem in folgenden Faktoren: Die wirtschaftliche Entwicklung wird zu einer spürbaren Erhöhung des Bruttoinlandsprodukts führen mit den positiven Effekten auf die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und daraus resultierender Kaufkrafterhöhung. Dies wird auch positive Auswirkungen in unserer Region haben.

Die Haushaltszahlen werden bis 2030 weiter zunehmen. Dies hat Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage. Hier sind die positiven Effekte für den nordhessischen Raum vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsabnahme kaum zu quantifizieren. Es darf aber erwartet werden, dass die Nachfrage auf schwachem Niveau stabil verbleibt und nicht dramatisch weiter absinkt. Der Wohnflächenbedarf pro Person steigt seit Jahren und wird nach Berechnungen des statistischen Bundesamt auch noch weiter ansteigen.

Die Genossenschaft wird sich dem Wettbewerb mit den ihr eigenen Qualitäten stellen. Es sind allen voran die weichen Faktoren, die in Verbindung mit der erfolgreichen Gemeinwesenarbeit des Nachbarschaftshilfevereins, ein unverwechselbares Profil abbilden. Ihr gewandeltes Image zum modernen Dienstleister findet in einer veränderten Unternehmensstruktur ihren Niederschlag und sorgt für positive Resonanz. Während der Wettbewerb sich zunehmend betriebswirtschaftlichen Optimierungen stellen muss, um die Interessen der jeweiligen Eigentümer zu befriedigen, garantiert die Unabhängigkeit der Geschäftspolitik der 1889 von Drittinteressen ein Höchstmaß an Leistungsbereitschaft für ihre Kunden: den Mietern und Mitgliedern der Genossenschaft.

Gesellschaftsrechtlicher Teil

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

27 Hand in Hand e.V.

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung
Die Vertreterversammlung der Genossenschaft besteht aus 121 Mitgliedern. Sie wurden am 25. Mai 2004 einschließlich der erforderlichen Ersatzvertreter von den Mitgliedern der Genossenschaft in geheimer schriftlicher Wahl in ihr Amt berufen. Die Amtszeit dieser Vertreter endet mit Ablauf der im Jahr 2009 stattfindenden ordentlichen Vertreterversammlung. Am 22. Juni 2006 hat unsere ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden. Es wurden die nach der Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst. Insbesondere wurden die Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt. Ferner wurde die Ausschüttung der Dividende für das Geschäftsjahr 2005 beschlossen. Die Dividende wurde den Mitgliedern im Juni 2006 ausgezahlt bzw. ihren Geschäftsguthaben zugeschrieben. Den Vertreterinnen und Vertretern danken wir sehr herzlich für ihre ehrenamtliche Mitarbeit zum Wohle aller Mitglieder der Genossenschaft.

Aufsichtsrat
Der Aufsichtsrat der Genossenschaft besteht aus 11 Personen, deren Amtszeit 3 Jahre beträgt. Am 22. Juni 2006 hat die Vertreterversammlung Frau Bischoff und die Herren Faulhammer und Most, die nach Ablauf der Amtszeit ausgeschieden waren, erneut in den Aufsichtsrat gewählt. In diesem Jahr scheiden Frau Reinbold-Schaefers und die Herren Cerny, Doering und Loth aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl ist nach unserer Satzung zulässig.

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

Personal- und Sozialbericht

Beschäftigungsstand (Stand 31. März 2007)
(in Klammern die Vergleichszahlen des Vorjahres)

	männlich	weiblich	insgesamt	davon Teilzeit
Vorstand	2 (2)	– (–)	2 (2)	– (–)
Prokurist	1 (1)	– (–)	1 (1)	– (–)
Handlungsbevollmächtigte	1 (1)	1 (1)	2 (2)	– (–)
Kaufm. Angestellte	6 (6)	19 (19)	25 (25)	5 (5)
Techn. Angestellte	5 (4)	– (1)	5 (5)	– (–)
Auszubildende	3 (2)	3 (3)	6 (5)	– (–)
Regiehandwerker	8 (8)	– (–)	8 (8)	– (–)
Hauswarte	4 (4)	– (–)	4 (4)	– (–)
RaumpflegerInnen	– (–)	8 (8)	8 (8)	8 (8)
	30 (28)	31 (32)	61 (60)	13 (13)

Für die hauptamtlichen Mitarbeiter besteht eine zusätzliche Altersversorgung. Die Genossenschaft ist Mitglied der Zusatzversorgungskasse der Gemeinden und Gemeindeverbände des Regierungsbezirks Kassel. Vorstand und Betriebsrat haben im vergangenen Jahr wiederum in allen Belangen vertrauensvoll zusammengearbeitet. Alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben zum guten Jahresergebnis beigetragen.

Gesetzliche Prüfung
Der gesetzliche Prüfungsverband, der Prüfungsverband Südwestdeutscher Wohnungsunternehmen e.V., Frankfurt/Main, hat die vorgeschriebene Prüfung der Genossenschaft in der Zeit vom 30. Oktober bis 10. November 2006 durchgeführt. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung, des Rechnungswesens, des Jahresabschlusses 2005 und des Lageberichtes 2005 wurden dabei festgestellt. Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde bestätigt, dass sie ihre durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung auferlegten Pflichten in vollem Umfang erfüllt haben.

Beteiligungen
Der Aufsichtrat der Genossenschaft hat mit Datum vom 22. Mai 2003 beschlossen, ein Tochterunternehmen aus der Genossenschaft auszugründen. Die Egenotec 1889 GmbH wurde mit einem Stammkapital von 100.000 EUR ausgestattet. Die GmbH ist unter der Nummer HRB 13327 am 21. August 2003 ins Handelsregister eingetragen worden. Alleinige Gesellschafterin ist die Vereinigte Wohnstätten 1889 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 Vereinigte Wohnstätten 1889 eG in Kassel.
(2) Die Gesellschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, betreuen, bewirtschaften und verwalten, darunter Eigenheime und Eigentumswohnungen sowie Dauerwohnrechte vergeben. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern sowie Erbbaurechte ausgeben. Sie kann Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Gewerbebauten, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen bereitstellen.

Durch die Bindung in § 2 Satz 1 ist in besonderer Weise gewährleistet, dass alle Aktivitäten der Egenotec 1889 GmbH auf eine wirtschaftliche Stärkung der Mitglieder der Vereinigte Wohnstätten 1889 e.G. ausgerichtet sind.
Die Egenotec 1889 GmbH war im Jahre 2006 überwiegend im Bereich Dienstleistungen für kleinere Genossenschaften tätig (Buchhaltung / EDV). Sie erzielte dabei Umsätze in Höhe von 9,1 TEUR. Als Jahresfehlbetrag vor Steuern verbleibt ein Betrag von 0,8 TEUR.

Hand in Hand e.V.

Vereinsentwicklung
Unmittelbar an den bestehenden Interessen der BewohnerInnen orientiert, ist es mit den zahlreichen Vereinsaktivitäten auch im Jahr 2006 zukunftsweisend gelungen, das bürgerschaftliche Engagement in den Quartieren zu fördern und das vorhandene Potential an Selbsthilfe zu stärken. Das nachbarschaftliche Miteinander und das Angebot an informellen Hilfestrukturen ist kontinuierlich gewachsen. Zudem wurde eine zunehmende Anzahl von jüngeren Menschen erreicht – eine Basis für tragfähige soziale Bindungen und gegenseitige Hilfe zwischen den Generationen. Der Verein zählt inzwischen ca. 580 Mitglieder. Wir sind sehr erfreut über diese Entwicklung, werden aber nicht müde in unserem Bestreben neue Mitglieder und ehrenamtlich Aktive zu begeistern, sowie freundliche Spender für den Verein zu gewinnen.

Offene Angebote in den Nachbarschaftstreffs
Die Gemeinschaftssinn stärkenden Gruppenaktivitäten in den Bereichen Freizeit, Kultur, Sport und Bildung, werden von ehrenamtlich Aktiven initiiert und stehen unabhängig von einer Vereinszugehörigkeit allen Interessierten in den Quartieren offen. Die regelmäßigen Angebote ergänzen bedarfsorientiert die professionellen Beratungs- und sozialen Dienstleistungen der Sozialarbeiterinnen und tragen wirkungsvoll zu einer Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen bei. Wöchentlich werden etwa 240 Menschen verschiedenen Alters erreicht. Zusätzlich gab es eine Reihe von Einzelveranstaltungen, die von gut besuchten Vorträgen, Ausstellungen und Lesungen, über verschiedene Lichtbildervorträge und Erzählsalons, bis zu den beliebten Vorlesestunden der Initiative „Vorlesen in Kassel“ reichten. Darüber hinaus wurde im Bereich der Gesundheitsvorsorge in Zusammenarbeit mit den Krankenkassen zur „Rückenschule“ geladen, „Autogenes Training“ veranstaltet und zum Thema „Gesunde Ernährung“ beraten.

Veranstaltungen des Hand in Hand e.V.		
Veranstaltungen für ältere Menschen **951**	Angebote für Alt und Jung **808**	Angebote für Kinder und Jugendliche **231**

Die mit vielen Kooperationspartnern geplanten Feste zu verschiedenen jahreszeitlichen Anlässen wie Frühlingsbrunch, Genossenschaftstag, Sommerfeste, Erntedank- und Adventsfeiern lockten auch 2006 wieder Hunderte jüngerer und älterer Menschen an. Die Feste waren Anlass zur Begegnung und gaben Interessierten die Möglichkeit, sich unverbindlich über die Ziele des Vereins zu informieren. Große positive Resonanz hat der Verein ebenfalls über seine speziell für Senioren angebotenen Halb- und Ganztagesfahrten erfahren. An den vier Fahrten nahmen 2006 insgesamt 187 Personen teil. Für das nächste Jahr wird zusätzlich in den Osterferien eine Ausflugsfahrt für (Groß-)Eltern und Kinder ins Programm aufgenommen.

Hans Eichel zu Besuch
Anlässlich der 100-Jahr-Feier zur Eingemeindung Kirchditmolds stellte sich im Frühjahr 2006 Hans Eichel als prominenter Gast den Fragen zur Wirtschafts- und Europapolitik im Nachbarschaftstreff. Am Ende des spannenden Abends waren sich alle einig, dass die Gesprächsrunden mit ExpertInnen aus Politik und Wirtschaft fortgesetzt werden sollen. Angesichts des steigenden Desinteresses an gesellschaftspolitischen Fragestellungen in weiten Kreisen der Bevölkerung, verfolgt der Gesprächskreis damit ein sehr aktuelles bildungspolitisches Ziel, um einen Beitrag zur Bürgerbeteiligung auf lokaler Ebene zu fördern. Eine Informations- und Diskussionsrunde zum städtischen Haushalt ist für 2007 geplant.

documenta 12 – Vorboten
Neben der Politik gab es 2006 auch einen ungewöhnlichen kulturellen „Genuss“. Anfang des Jahres hatte die Kuratorin der Weltausstellung, Ruth Noak, mit dem brasilianischen Künstler, Ricardo Basbaum, die Nachbarschaftstreffs besucht. Mehrere seiner neu geschaffenen Stahlobjekte sollten bereits im Vorfeld zur documenta sowohl in Kassel als auch in anderen Städten der Welt von Einzelpersonen oder Gruppen für eine befristete Zeit zu Hause oder an ihrem Arbeitsplatz beherbergt und die phantasiereiche Nutzung des Objektes im Internet dokumentiert werden. Das die BesucherInnen der Nachbarschaftstreffs gerne einen Spaß mitmachen, zeigte sich mit dem Eintreffen des Kunstobjektes. Das wannenförmige Objekt wurde kurzerhand mit warmen Wasser und Badezusatz gefüllt, so viele Stühle wie möglich darum platziert, die Strümpfe ausgezogen und schon bot die „Wanne“ für ein Dutzend Fußpaare genügend Platz zu einem gemeinsamen Fußbad. Weitere spannende Aktionen folgten danach von neugierig gewordenen Genossenschafts- und Vereinsmitgliedern.

Studienfahrt zur Freien Scholle Bielefeld
An der Studienfahrt zum Nachbarschaftshilfeverein der Genossenschaft „Freie Scholle“ in Bielefeld nahmen 39 ehrenamtlich Aktive und zwei Vertreter des Vorstandes teil. Neben der Besichtigung zweier Nachbarschaftstreffs stand die anschauliche Vorstellung des Bielefelder Nachbarschaftshilfekonzeptes und dessen praktische Umsetzung auf dem Programm. Über die inhaltlichen Auseinandersetzungen hinaus bot der Erfahrungsaustausch die Gelegenheit, die ersten Kontakte zu den Aktiven aus Bielefeld, die 2005 bei ihrem Besuch in Kassel entstanden waren, zu vertiefen. Viele Fragen konnten an diesem Tag geklärt und zahlreiche Anregungen mit nach Hause genommen werden. Weitere Studienfahrten in dieser Form sind vorgesehen.

Ferienspiele für Kinder
Mit einer zeitlichen und räumlichen Ausweitung des Angebotes beteiligte sich Hand in Hand 2006 zum dritten Mal in Kooperation mit dem Jugendamt der Stadt Kassel, den ortsansässigen Gewerbetreibenden, den Kirchengemeinden, verschiedenen Vereinen und AkteurInnen aus der Kinder- und Jugendarbeit an der Planung und Durchführung der stadtteilbezogenen „Ferienbündnisse“. In direkter Nähe zu den Nachbarschaftstreffs West, Fasanenhof und Kirchditmold organisierte der Verein an sechs Tagen kindgerechte Spielaktionen. Oftmals in Begleitung ihrer (Groß)Eltern nahmen 87 Kinder im Alter zwischen 3 und 12 Jahren teil. Sie wurden zu Piraten, wetteiferten miteinander bei einer Kinderolympiade oder ließen mit viel Farbe und Karton eine bunte Stadt entstehen. Für das nächste Jahr sind weitere attraktive Ferienspiele in der Planung.

Altenberatung und Alltagshilfen
Die Zahl von Beratungsanfragen älterer Menschen und ihrer Angehörigen ist im Vergleich zum Vorjahr von 2605 auf 3532 Anfragen deutlich angestiegen. Zusätzlich wurden 372 Einzelfallberatungen in Anspruch genommen.
Nach der erfolgreichen Durchführung in den Jahren 2003 bis 2005 im Fasanenhof und in Kirchditmold, ist es im März 2006 am Standort West zudem gelungen, den Startschuss zu einem dritten Durchlauf des Projektes „Altenberatung und Netzwerkentwicklung in der älter werdenden Kommune“ zu geben und mit Fördermitteln des Europäischen Sozialfonds eine weitere hochqualifizierte Fachkraft zu beschäftigen. Die Sozialarbeiterin Frau Prasser bietet seitdem von Dienstag bis Freitag von 13.00 bis 16.00 Uhr im Nachbarschaftstreff West Sprechzeiten an und leistet nach Absprache zugehende Beratung im häuslichen Umfeld.

Zusätzlich zur Alten- und Wohnraumberatung und der Vermittlung nachbarschaftlicher Hilfen trägt Hand in Hand mit den sehr flexibel gestalteten sozialen Leistungen des Mobilen Sozialen Hilfsdienstes bedeutend dazu bei, die eigenständige Lebensführung hilfsbedürftiger Menschen im vertrauten Umfeld zu stärken sowie pflegende Angehörige zu entlasten. Hilfen im Haushalt oder beim Einkauf, Fahrdienste oder gemeinsame Spaziergänge sind einige Beispiele der angefragten Unterstützungen. Mit 1173 Einsätzen konnte der Leistungsbereich im Jahr 2006 weiter ausgebaut werden. Inzwischen haben eine Reihe junger Menschen im Rahmen des Freiwilligen Sozialen Jahres (FSJ) die Gelegenheit genutzt, bei Hand in Hand ihre erste Berufserfahrungen im Bereich der Sozialen Arbeit zu sammeln und auszuloten, ob das Berufsfeld Altenhilfe ihren Wünschen und Vorstellungen entspricht. Wir danken Frau Johanna Kunz und Frau Franziska Thiel für ihren unermüdlichen Einsatz im Jahr 2006.

Ausblick
Die Veranstaltungen des Vereins verbinden gleichermaßen Menschen jeden Alters, Geschlechts und kultureller Identität mit ihren unterschiedlichsten Lebenseinstellungen und -entwürfen und erleichtern ihnen den Zugang zum freiwilligen Engagement und gesellschaftlicher Teilhabe. 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 an den vier Standorten Unterneustadt, Fasanenhof, West und Kirchditmold 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. Mit seinen Nachbarschaftstreffs als quartiersnahe Anlaufstellen für Information, Beratung, Kommunikation und Vernetzung hat der Verein Orte für ein neues nachbarschaftliches Miteinander der Generationen und zur Förderung der Integration von ausländischen MitbürgerInnen geschaffen. Auch in 2007 werden die Aktivitäten fortgesetzt und weiterentwickelt, um einen weiteren Beitrag zur Stärkung der Gemeinschaft in den Stadteilen zu leisten.

Dank
Der Dank des Vorstandes gilt vor allem denen, die sich im vergangenen Jahr mit viel Freude und großem sozialen Engagement für die kontinuierliche Weiterentwicklung des Vereins eingesetzt sowie durch ihre tatkräftige Unterstützung und finanzielle Förderung entscheidend zur Realisierung der Vereinsziele beigetragen haben. Der besondere Dank gilt den ehrenamtlich Aktiven in den vier Nachbarschaftstreffs. Nicht zuletzt richtet sich der Dank auch an alle Mitglieder, die die Veranstaltungen rege besuchen und den Verein unterstützen, indem sie Freunde und Bekannte für eine Mitgliedschaft interessieren.

Jahresabschluss

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung 32

Bilanz zum 31. 12. 2006 32

Gewinn- und Verlustrechnung 34

Anhang 35

A. Allgemeine Angaben 35

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 35

C. Angaben zur Bilanz 38

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung 39

E. Sonstige Angaben 40

Bericht des Aufsichtsrates 41

Bilanz zum 31. 12. 2006

Aktiva	EUR	31. 12. 2006 EUR	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.185,16	25.330,16
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.065.044,06		90.912.407,49
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	1.128.868,44		1.223.754,95
3. Grundstücke ohne Bauten	132.031,04		129.658,66
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	157.800,22	91.483.743,76	188.102,22
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	250.000,00		100.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.662.607,23		1.615.802,32
3. Andere Finanzanlagen	2.968,78	1.915.576,01	2.968,78
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgl. Rechte	316.014,89		0,00
2. Unfertige Leistungen	3.135.842,01		2.777.248,87
3. Andere Vorräte	137.072,05	3.588.928,95	111.946,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	156.265,83		154.934,81
2. Sonstige Vermögensgegenstände	129.695,46	285.961,29	134.869,57
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Postbankguthaben und Guthaben bei Kreditinstituten	667.542,29	667.542,29	531.350,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		39.180,47	37.850,95
Bilanzsumme		97.983.117,93	97.946.226,05

Passiva	EUR	31. 12. 2006 EUR	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	421.912,67		450.302,98
2. der verbleibenden Mitglieder	9.659.783,82		9.517.538,52
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.960,00	10.086.656,49	11.160,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (Vorjahr: 13.449,07)	14.952,79		
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.4300.000,00		6.290.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 140.000,00)	140.000,00		
2. Bauerneuerungsrücklage	10.143.687,69		9.814.448,31
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 321.670,55)	329.239,38		
3. Andere Ergebnisrücklagen	16.000.000,00	32.573.687,69	15.550.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (Vorjahr: 400.000,00)	450.000,00		
III. Bilanzgewinn		474.698,94	464.696,94
Eigenkapital		43.135.043,12	42.098.146,75
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	109.688,00		115.262,00
2. Sonstige Rückstellungen	373.200,00	482.888,00	250.500,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.327.878,39		45.326.763,93
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.549.981,47		5.588.436,63
3. Erhaltene Anzahlungen	3.297.515,86		3.034.903,98
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.966,86		121.581,10
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	571.846,70		951.223,12
6. Sonstige Verbindlichkeiten	503.997,53	54.365.186,81	459.408,54
davon aus Steuern (Vorjahr: 0,00)	0,00		
Bilanzsumme		97.983.117,93	97.946.226,05

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. 01. 2006 bis 31. 12. 2006

		31. 12. 2006	Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	16.329.692,53		16.201.779,55
b. aus Dauerwohnrecht	8.779,47		8.146,96
c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.233,23	16.347.705,23	27.151,30
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf best. Grundst. mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		674.608,03	177.338,77
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		181.657,50	214.753,26
4. Sonstige betriebliche Erträge		182.217,40	82.103,16
		17.386.188,16	16.711.273,00
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.401.838,51	6.324.565,07
b. Aufwendungen für Verkauf von Gebäuden		316.014,89	0,00
		10.668.334,76	10.386.707,93
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	2.031.263,72		1.991.440,46
b. soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	732.376,79	2.763.640,51	569.466,86
davon für Altersversorgung (Vorjahr: 155.908,28)	299.144,60		
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.464.916,88	3.309.699,93
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		942.403,96	883.122,90
		3.497.373,41	3.632.977,78
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		78.814,50	82.019,26
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		44.172,63	37.319,68
		3.620.360,54	3.752.316,72
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.715.233,95	1.879.290,94
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.905.126,59	1.873.025,78
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		11,07	21,92
14. Sonstige Steuern		511.177,20	546.636,37
15. Jahresüberschuss		1.393.938,32	1.326.367,49
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		919.239,38	861.670,55
17. Bilanzgewinn		474.698,94	464.696,94

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2006 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Bei folgenden Positionen bestanden Bilanzierungswahlrechte: 1 Geldbeschaffungskosten (eine Bilanzierung wurde nicht vorgenommen). 2 Rückstellungen für Pensionen, die rechtlich vor dem 01. 01. 1987 begründet wurden (eine Bilanzierung wurde vorgenommen). 3 Rückstellung für Bauinstandhaltung (eine Bilanzierung wurde nicht vorgenommen). 4 Rückstellungen für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung, die im nächsten Geschäftsjahr nach Ablauf von drei Monaten nachgeholt werden (eine Bilanzierung wurde nicht vorgenommen).

Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

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

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

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

Umlaufvermögen

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände Uneinbringliche und zweifelhafte Forderungen wurden abgeschrieben.

Rückstellungen

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Rückzahlungsbetrag passiviert.

Anhang

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31. 12. 2006

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31. 12. 2006	Abschreibungen 2006
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	283.457,03	81,85	0,00	0,00	0,00	281.353,72	2.185,16	23.226,85
II. Sachanlagen								
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.599.731,03	2.810.707,35	371.758,52	0,00	0,00	60.973.635,80	90.065.044,06	3.286.312,26
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.426.061,36	0,00	0,00	0,00	0,00	1.297.192,92	1.128.868,44	94.886,51
3. Grundstück ohne Bauten	129.658,66	2.372,38	0,00	0,00	0,00	0,00	132.031,04	0,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	953.273,49	30.189,26	9.916,81	0,00	0,00	815.745,72	157.800,22	60.491,26
	152.392.181,57	2.843.350,84	381.675,33	0,00	0,00	63.367.928,16	91.485.928,92	3.464.916,88
III. Finanzanlagen								
1. Beteiligungen	100.000,00	150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	250.000,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	1.615.802,32	405.298,72	358.493,81	0,00	0,00	0,00	1.662.607,23	0,00
3. Andere Finanzanlagen	2.968,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.968,78	0,00
	1.718.771,10	555.298,72	358.493,81	0,00	0,00	0,00	1.915.576,01	0,00
Anlagevermögen insgesamt	154.110.952,67	3.398.649,56	740.169,14	0,00	0,00	63.367.928,16	93.401.504,93	3.464.916,88

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

	insgesamt	Restlaufzeiten unter 1 Jahr	Restlaufzeiten 1 bis 5 Jahre	Restlaufzeiten über 5 Jahre	Davon gesichert d. Grundpfadrehte
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.327.878,39	2.267.050,76	5.998.517,23	36.062.310,40	43.582.452,53
Vorjahr	45.326.763,93	1.746.375,11	6.262.110,51	37.318.278,31	45.231.770,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.549.981,47	171.075,65	425.098,38	4.953.807,44	4.740.944,42
Vorjahr	5.588.436,63	145.827,46	448.685,17	4.993.924,00	4.804.229,45
Erhaltene Anzahlungen	3.297.515,86	3.297.515,86	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	3.034.903,98	3.034.903,98	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	113.966,86	113.966,86	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	121.581,10	121.581,10	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	571.846,70	571.846,70	0,00	0,00	0,00
Vorjahr	951.223,12	951.223,12	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	503.997,53	433.240,55	70.756,98	0,00	0,00
Vorjahr	459.408,54	389.360,72	70.047,82	0,00	0,00
Gesamtbetrag	54.365.186,81	6.854.696,38	6.494.372,59	41.016.117,84	48.323.396,95
Vorjahr	55.482.317,30	6.389.271,49	6.780.843,50	42.312.202,31	50.036.000,38

C. Angaben zur Bilanz

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

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 3.286.312,26 EUR planmäßig abgeschrieben. → Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die Egenotec 1889 GmbH. → Sonstige Ausleihungen betreffen die verkauften Dauerwohnrechtswohnungen in Kassel Marbachshöhe, Heinrich-Bertelmann-Straße, 2 Wohnungen Maulbeerplantage 16, sowie ein Objekt in Waldeck. → Mit den anderen Finanzanlagen ist eine Haftsumme von 1.102,00 EUR verbunden. → Bei den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen von 3.297.515,86 EUR unter „Unter erhaltene Anzahlungen gegenüber." → Andere Vorräte ergeben sich am 31. 12. 2006 aus den Beständen von Heizmaterial in Höhe von 137.072,05 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 4.232,42 EUR gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten. → Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben gliedern sich wie folgt:

Kassenbestand und Postbankguthaben	23.621,49 EUR
Guthaben bei Kreditinstituten	643.920,80 EUR

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

Passiva

Die Erhöhung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder um 142.245,30 EUR ist maßgeblich auf die Zeichnung weiterer Geschäftsanteile und den Beitritt neuer Mitglieder zurückzuführen. → Der gesetzlichen Rücklage wurden 140.000,00 EUR aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2006 zugeführt. → Durch Einstellung aus dem Jahresüberschuss 2006 erhöhte sich die Bauerneuerungsrücklage um 329.239,38 EUR.

Die anderen Ergebnisrücklagen umfassen die:

Rücklage für „Bunge-Stiftung"	128.293,36 EUR
Freie Rücklage	15.871.706,64 EUR

Aus dem Jahresüberschuss wurden in die freie Rücklage 400.000,00 EUR eingestellt.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich zusammen aus Rückstellungen für:

interne Jahresabschlusskosten	24.500,00 EUR
Prüfungskosten	65.000,00 EUR
Kosten der Veröffentlichung	1.000,00 EUR
Beiträge zur Verwaltungsberufsgenossenschaft	20.000,00 EUR
Urlaubsansprüche	114.600,00 EUR
Arbeitnehmerjubiläen	12.400,00 EUR
Altersteilzeit	135.700,00 EUR
Gesamt	373.200,00 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 überwiegend überzahlte Mieten (21.874,06 EUR) sowie die gezahlten Barabgeltungen für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen (92.092,80 EUR). → Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich aus Bau- und Instandhaltungsleistungen (383.432,14 EUR) und Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen (188.414,56 EUR) zusammen.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände

	insgesamt	Restlaufzeiten bis 1 Jahr	Restlaufzeiten über 1 Jahr
	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	156.265,83	79.219,33	77.046,50
Vorjahr	154.934,81	129.282,66	25.652,15
Sonstige Vermögensgegenstände	129.695,46	129.695,46	0,00
Vorjahr	134.869,57	134.869,57	0,00
Gesamtbetrag	285.961.29	208.914,79	77.046,50
Vorjahr	289.804,38	264.152,23	25.652,15

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind ausgewiesen:

Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	225.382,90 EUR
Verbindlichkeiten aus Kapitaldienst	10.559,96 EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Dauerwohnberechtigten aus der Instandhaltung und der Jahresabrechnung	260.540,79 EUR
Sonstige Ansprüche	7.513,88 EUR

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung sind die Erträge aus Mieten, Gebühren, Zuschlägen, Umlagen sowie Miet- und Zinszuschüssen ausgewiesen, abzüglich der Erlösschmälerungen. → Die Erhöhungen des Bestandes zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen resultiert aus Betriebskosten in Höhe von 358.593,34 EUR und 316.014,89 EUR aus Veränderungen für Dauerwohnrecht. → Im Anlagevermögen aktivierte Verwaltungsleistungen ergeben die anderen aktivierten Eigenleistungen. → Sonstige betriebliche Erträge ergeben sich aus gezahlten Eintrittsgeldern, Erträge aus verjährten Verbindlichkeiten, Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen und dem Verkauf von einem Haus in der Eichendorffstraße 7 in Kassel. Die periodenfremden Erträge belaufen sich auf 270,36 EUR.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten	2.808.246,63 EUR
Instandhaltungskosten	3.583.432,47 EUR
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Erbbauzinsen)	10.159,41 EUR

Unter Personalaufwand sind alle entsprechenden Kosten der bei der Genossenschaft tätigen Arbeitnehmer erfasst. Für Altersteilzeit wurde erstmalig ein Betrag von 135.700,00 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, und den Kosten für Mitgliederbetreuung. → Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzvermögens betreffen hauptsächlich Stundungszinsen aus Dauerwohnrechten in Höhe von 78.748,53 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 2006 waren durchschnittlich 58 Arbeitnehmer bei der Genossenschaft beschäftigt. Davon entfallen auf Angestellte 42 Personen und gewerbliche Arbeitnehmer 16 Personen.

Mitglieder des Vorstandes

Manfred Cepek
Karl-Heinz Range
Johannes Meise Ehrenvorsitzender

Mitglieder des Aufsichtsrats

Rudolf Cerny Vorsitzender
Harald Loth stellv. Vorsitzender
Ute Bischoff
Jörg Doering
Winfried Faulhammer
Gerhard Ickler
Ralf Kruse
Fritz Most
Jutta Reinbold-Schaefers
Ernst August Schaub
Klaus Weidner

Mitgliederbewegung

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	
7.069 Mitglieder mit 15.510 Anteilen	
Zugang	
433 Mitglieder mit 1.032 Anteilen	
Abgang	
399 Mitglieder mit 833 Anteilen	
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	
7.103 Mitglieder mit 15.709 Anteilen	

Entwicklung der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder

Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	9.517.538,52 EUR
Zugang	659.963,39 EUR
Abgang	517.718,09 EUR
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	9.659.783,82 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 257.618,03 EUR. Das Jahresergebnis weist in 2006 einen Fehlbetrag in Höhe von 1.676,44 EUR aus.

Name und Anschrift des Prüfungsverbandes

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

Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 474.698,94 EUR für die Ausschüttung einer Dividende von 5,0 Prozent zu verwenden.

Kassel, den 01. Juni 2007

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Range Cepek

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht. Der Vorstand hat ihn mündlich und schriftlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet.
Im Geschäftsjahr 2006 fanden 4 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, 2 Aufsichtsratssitzungen und 16 Sitzungen der Aufsichtsratsausschüsse statt.
Die Buchführung der Zahlungsverkehr und der Wirtschaftsplan sind durch den Aufsichtsrat nach Maßgabe der Geschäftsordnung überwacht und eingehend geprüft worden.
Die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 2006 durch den Aufsichtsrat hat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben erhält.
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss festzustellen und dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung zuzustimmen.
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Kassel, den 01. Juni 2007

Der Vorsitzende

Cerny

Impressum

Herausgeber Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Text Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

Konzept und Gestaltung bird

Druck und Verarbeitung Druckerei BOXAN

*

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

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