GESCHÄFTS/BERICHT

2019

DIE 1889 VEREINIGTE WOHNSTÄTTEN 1889
eingetragene Genossenschaft

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG
130. Geschäftsjahr

Inhaltsverzeichnis

3 Grußwort des Vorstands
4 Lagebericht des Vorstands
20 Frisch gewählt
22 Gekonnter Neustart
24 Ausflüge und Veranstaltungen
28 Klarer Raumgewinn
30 Die 1889 fragt
32 Jahresabschluss
35 Anhang für das Geschäftsjahr
47 Bericht des Aufsichtsrats

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG
Friedrich-Ebert-Straße 181
34119 Kassel
Telefon 0561. 31009-0
Telefax 0561. 31009-890
E-Mail: info@die1889.de
Web: www.die1889.de

Herausgeber: Vereinigte Wohnstätten 1889 eG
Text: Vereinigte Wohnstätten 1889 eG und Brigittte Rathmann (Seite 20/21, 28/29, 30/31)
Konzept und Gestaltung: Machbar, Kassel – Druck und Verarbeitung: Bonifatius Druckerei

MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C011558

Grußwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder!

Einschneidende Ereignisse haben die Welt in den über 130 Jahren des Bestehens unserer Genossenschaft bewegt. Mit dem Ausbruch der Covid-19-Pandemie steht die Gesellschaft vor einer Herausforderung, wie es sie vorher nicht gegeben hat. In dieser Zeit ist es besonders gut, wenn die Menschen zusammenhalten und sich gegenseitig unterstützen. Einmal mehr zeigt sich, dass das genossenschaftliche Miteinander eine wichtige Stütze ist. Genauso wie in allen Zeiten unserer Genossenschaft sind wir mit unserer Verwaltung und unserem Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand für Sie als Mitglied, als Mieter und als Geschäftspartner da! Lassen Sie uns weiter zusammenhalten und uns gegenseitig unterstützen!

In dem vorliegenden Geschäftsbericht finden Sie Zahlen und Berichte zur geleisteten Arbeit der Genossenschaft im vergangenen Jahr. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Bleiben Sie gesund,

Uwe Flotho und Britta Marquardt

Lagebericht

I Grundlagen der Genossenschaft

Die Vereinigte Wohnstätten 1889 eG (nachfolgend „1889“ genannt) ist die älteste und die größte Wohnungsbaugenossenschaft in Hessen. Über 9.000 Mitglieder sind an der Genossenschaft beteiligt. Damit ist das Kapital der Genossenschaft weit gestreut.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Der genossenschaftliche Grundgedanke der gegenseitigen Unterstützung und Hilfestellung wird insbesondere über den Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand e. V. gelebt, der im Jahr 2002 gegründet wurde.

Mit der Egenotec 1889 GmbH (nachfolgend „Egenotec“ genannt) wurde im Jahr 2003 eine Tochtergesellschaft gegründet, mit der Dienstleistungen im wohnungswirtschaftlichen Bereich erbracht werden können. Die 1889 hält alle Anteile an der Egenotec. Das Stammkapital der Egenotec beträgt 700.000 €.

Im Geschäftsjahr 2019 fand die turnusmäßige Wahl der Vertreter statt. Es wurden 98 Vertreter und 25 Ersatzvertreter gewählt. Die Wahlperiode der neuen Vertreter begann am 14.06.2019. /

II Geschäftsverlauf Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Im Dezember 2019 ist das Coronavirus SARS-CoV-2 erstmals in der chinesischen Stadt Wuhan aufgetreten. Von dort aus hat es sich innerhalb weniger Wochen weltweit verbreitet und ist zu der sog. Corona-Pandemie geworden. Als Folge dieser schwerwiegenden Verbreitung einer Krankheit haben Länder auf der ganzen Welt in unterschiedlichem Ausmaß Anordnungen erlassen, die die weitere Ausbreitung des Virus verhindern sollen. Die Anordnungen betreffen das gesamte gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben. Die wirtschaftlichen Folgen sind noch nicht abschätzbar, sind aber jetzt schon gravierend. Vor diesem Hintergrund relativieren sich Aussagen über die weltweite, die nationale und die regionale wirtschaftliche Entwicklung im vergangenen Jahr und im laufenden Geschäftsjahr 2020.

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Das Wirtschaftswachstum hat sich verlangsamt. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. Auch 2020 wird die Binnennachfrage nach Einschätzung der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute der Motor des Wachstums in Deutschland bleiben. Auswirkungen des Brexit, der anhaltende von den USA betriebene Handelsstreit sowie die Folgen des technologischen Wandels in der Automobilindustrie konfrontieren die deutsche Wirtschaft allerdings weiterhin mit einigen Risiken zusätzlich zu den oben beschriebenen Folgen der Coronavirus-Epidemie.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: auf der einen Seite die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe, die überwiegend kräftige Zuwächse verzeichneten, auf der anderen Seite das produzierende Gewerbe (ohne Baugewerbe), dessen Wirtschaftsleistung eingebrochen ist. Insgesamt stieg die preisbereinigte Bruttowertschöpfung 2019 gegenüber dem Vorjahr dadurch lediglich um 0,5 %. Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 4,0 %, das damit, trotz vielfach beklagten Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel, so stark zulegte wie seit fünf Jahren nicht mehr. /

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Für gewöhnlich liegt die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft leicht unter dem langjährigen Durchschnitt und ist nur geringen Schwankungen unterworfen. Dies unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister. So hatte die Branche beispielsweise im Krisenjahr 2009 als einer der wenigen Wirtschaftsbereiche ein positives Wachstum aufzuweisen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden €.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden €. Nach Einschätzung des GdW werden die gute Entwicklung der Einkommen, die auch durch finanzpolitische Entlastungen wie etwa die Rückkehr zur paritätischen Krankenkassenfinanzierung unterstützt wurde, und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 anheizen.

Die hohe Nettozuwanderung stützt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Die hohe Kapazitätsauslastung eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume – gleichzeitig steigen die Löhne. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. /

Regionale Rahmenbedingungen

Die Region Kassel und Nordhessen entwickelte sich seit Jahren in wirtschaftlicher Hinsicht positiv. Doch auch in Kassel ist eine leichte Eintrübung der Konjunktur feststellbar. So sank das Gewerbesteueraufkommen in der Stadt von 173 Mio. € im Jahr 2018 auf 150 Mio. € im Jahr 2019. Die Arbeitslosenquote in der Region stieg leicht von 4,9 % auf 5,0 %.

Diese Entwicklung spiegelt sich auch in den Mietpreisen in der Stadt Kassel nieder. Nach der Mietpreisstatistik des IVD für Nordhessen waren die Mietpreise bei Neuvermietung für die Stadt Kassel in Abhängigkeit von Lage und Baualtersklasse leicht rückläufig. Dieser leichte Preisrückgang betraf alle Segmente gleichermaßen. Demgegenüber stiegen die Preise für Bauland, Eigentumswohnungen und -heime sowie für Renditeobjekte weiter leicht gegenüber 2018 an.

Es wird damit gerechnet, dass die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren stabil bleiben wird. Dabei sind insbesondere kleinere Wohnungen stark nachgefragt und weisen entsprechend hohe Quadratmeterpreise auf. In den nächsten Jahren ist in Kassel eine Vielzahl von Neubauprojekten geplant. Diese betreffen zum überwiegenden Teil das mittel- bis hochpreisige Wohnsegment. Beim bezahlbaren Wohnraum wird es weiterhin einen deutlichen Nachfrageüberhang in den nächsten Jahren geben. /

Lagebericht des Vorstands

Bewirtschaftung des eigenen Bestands

Stellung der Genossenschaft am Markt

Die 1889 ist eines der großen Wohnungsbauunternehmen in der Stadt Kassel. In einigen Stadtteilen ist die 1889 der – zahlenmäßig – größte Anbieter von Wohnraum (Kirchditmold, Vorderer Westen, Blücherviertel). Es bestehen gute und langjährige Kontakte zur Stadt Kassel, den örtlichen Versorgungsunternehmen, Handwerkern, Banken und Dienstleistern. /

Der bewirtschaftete Bestand der Genossenschaft setzt sich folgendermaßen zusammen (siehe Tabelle):

Das Gebäude Otto-Baumbusch-Straße 20 mit 4 Wohneinheiten wurde im Jahr 2019 veräußert. Der Neubau in der Bruchstraße 36 wurde im Jahr 2019 fertiggestellt und zum 01.09.2019 bezogen. Insgesamt wurden hier 14 Wohneinheiten erstellt.

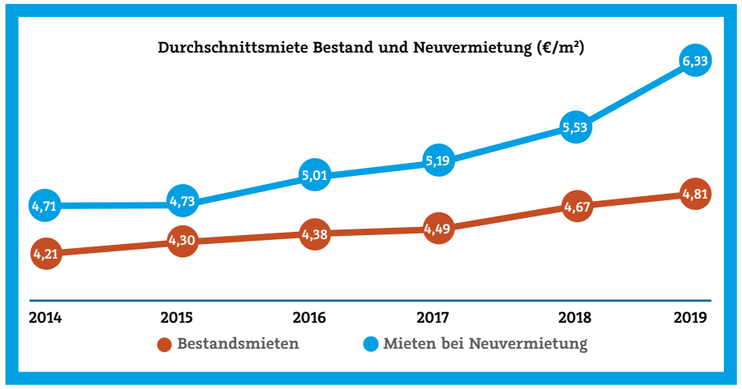
	Bestand am 31.12.2018	**Bestand am 31.12.2019**	
	Anzahl	Anzahl	**Fläche (m²)**
Wohnraum	4.524	4.534	**319.593**
frei finanziert	4.101	4.231	
öffentlich gefördert	423	303	
Dauerwohnrecht	52	52	**4.738**
Gewerbliche Nutzung	35	34	**5.648**
Mansarden	78	77	**824**
Kellerraum	9	9	**127**
Abstellraum	20	26	**150**
Garagen	377	374	**5.610**
Garage umsatzsteuerpflichtig	14	17	**255**
Carport	16	16	
Stellplätze	200	197	
Motorradboxen	11	11	
Fahrradstellplätze	108	108	
Abstellboxen		6	
Gemeinschaftsraum	2	2	**189**
Summe	5.446	5.463	**337.134**

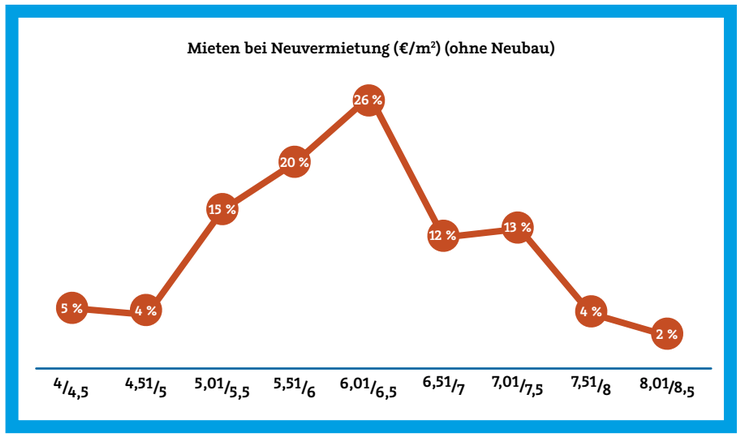
Zum 01.01.2019 fielen 120 Wohnungen aus der öffentlichen Bindung. Dieser Rückgang resultierte aus der vorzeitigen Rückzahlung öffentlicher Mittel im Jahr 2013. Damit unterliegen nur noch 6,7 % des Gesamtbestandes öffentlichen Bindungen.

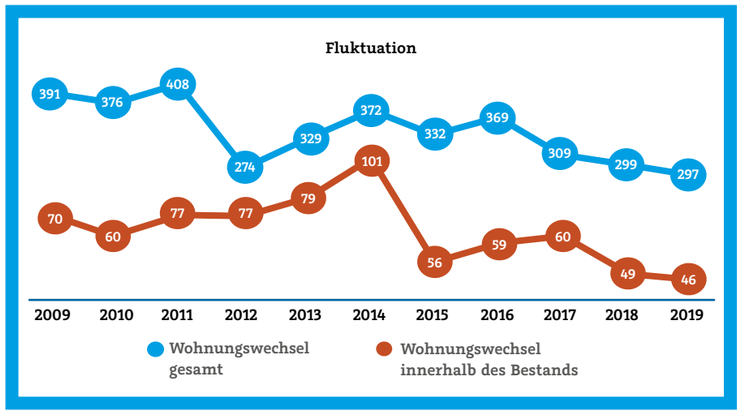
Die Durchschnittsmiete betrug im Jahr 2019 4,82 €/m² nach 4,67 €/m² im Vorjahr. Die Durchschnittsmiete bei der Neuvermietung von Wohnraum stieg auf 6,33 €/m² (2018: 5,53 €/m²). Damit liegt die 1889 mit ihren Miethöhen immer noch deutlich unter dem Markt, was sowohl die Bestands- als auch die Angebotsmieten angeht.

Die Erlösschmälerungen stiegen von 429 T€ (2018) auf 455 T€. Die Mietausfallquote (Erlösschmälerungen bezogen auf die Nettokaltmiete) betrug 2,4 % (2018: 2,4 %). 2019 fanden insgesamt 297 Mietwechsel statt (2018: 299), davon 46 innerhalb des Bestands. Die Fluktuationsquote betrug 6,6 % (2018: 6,6 %) ohne Berücksichtigung der internen Umzüge. Berücksichtigt man diese, beträgt die Fluktuationsquote 5,5 %. Die Umzugsbereitschaft vieler Haushalte ist angesichts der stark angestiegenen Mieten deutlich gesunken. Die nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der Mieten nach Miethöhe.

Zum 31.12.2019 standen 96 Wohnungen leer (2018: 95). Davon waren bereits 29 Wohnungen wieder vermietet. Bei weiteren 18 Wohnungen wurden Umbauarbeiten im Zuge von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Bei 36 Dachgeschosswohnungen wird der Umbau aus Brandschutzgründen schwierig und kostspielig. Diese Wohnungen sollen sukzessive wieder in die Vermietung gebracht werden. Die Leerstandsquote zum 31.12.2019 betrug 2,1 % (2018: 2,1 %). /







Neubau, Modernisierung, Erwerb, Instandhaltung

Im Jahr 2019 waren für die Instandhaltung 6,9 Mio. € veranschlagt, für Modernisierungen waren Maßnahmen in Höhe von 4,8 Mio. € geplant. Wie in den Vorjahren wurde ein Großteil dieser Mittel für die ungeplante Instandhaltung bzw. Modernisierung benötigt. Verausgabt wurden in der Instandhaltung 6.443 T€, in der Modernisierung 4.051 T€.

Diese Ausgaben entsprechen 32,29 €/m² Wohnfläche (2018: 38,21 €/m²). Der Anteil in der Instandhaltung belief sich dabei auf 19,84 €/m² (Vorjahr: 20,00 €/m²), in der Modernisierung auf 12,46 €/m² (Vorjahr: 18,21 €/m²). /

Wohnungsmodernisierungen
Einen wesentlichen Anteil an den ungeplanten Modernisierungen haben die Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechseln. Die Baukosten hierfür stiegen auch 2019 erneut. Ein Großteil der Kosten entsteht hier für die Erneuerungen von Bädern, ebenfalls kostenintensiv ist die Erneuerung der elektrischen Anlage, die in Wohnungen, bei denen lange kein Mieterwechsel stattgefunden hat, notwendig ist. Die Kosten für die Wohnungsmodernisierungen beliefen sich auf ca. 3,3 Mio. € (alle Angaben, auch im Folgenden, ohne aktivierte Eigenleistung). /

Großmodernisierungen
Mit dem Einbau neuer Fenster und einer kontrollierten Lüftungsanlage in der Hansastaße 21 wurde die Modernisierung der denkmalgeschützten Häuser in dem Gebäudekomplex Hansastraße, Elfbuchenstraße und Kattenstraße fortgesetzt. Es wurden 461 T€ (ohne aktivierte Eigenleistungen) verausgabt. Für das Jahr 2020 ist diese Maßnahme in der Elfbuchenstraße 23 und 25 geplant. Ebenfalls in der Hansastraße wurde der Gemeinschaftsraum des Wohnprojektes Hansastraße 7–13 modernisiert.

2019 erfolgte der letzte Bauabschnitt der Modernisierungen in der Bantzerstraße. Die Gebäude Bantzerstraße 14, 16, 18 erhielten eine neue Fassade, Dach und Fenster, die Treppenhäuser wurden ebenfalls erneuert. Die Kosten betrugen ca. 679 T€ (ohne aktivierte Eigenleistungen).

Ein Schwerpunkt der Arbeiten lag in der Modernisierung von Treppenhäusern, so wurden in der Murhardstraße 29A 58 T€, in der Dörnbergstraße 13–15 77,5 T€ und in der Hansastraße 17–19 133,6 T€ verausgabt.

Größere Instandhaltungsmaßnahmen waren die Fortführung der Dachsanierungen in der Schönfelder Straße 71/ Heinrich-Heine-Straße 120–122 mit ca. 166 T€ und die Balkonsanierung Blücherstraße 4 mit 47 T€. Im Eichholzweg 3b wurden die Fundamente gestützt und mit der Risssanierung begonnen, die Kosten betrugen ca. 95,3 T€. /

Neubau
Der Neubau Bruchstraße 36 konnte zum September 2019 bezogen werden. Die Kosten werden voraussichtlich im veranschlagten Rahmen (2,6 Mio. € Gesamtkosten) bleiben. Die Maßnahme ist noch nicht abgeschlossen, 2020 wird noch ein Fahrrad- und Müllhaus errichtet sowie die Außenanlagen fertiggestellt.

Für den Neubau Sternbergstraße 31b und 31c wurde der Bauantrag gestellt sowie die Ausführungsplanung begonnen. Der Beginn der Baumaßnahme ist für den Sommer 2020 geplant, sofern die Baugenehmigung erteilt wird. Die Kosten werden auf 2,7 Mio. € geschätzt.

Für das geplante Bauprojekt im Feldlager wird 2020 ein Architektenwettbewerb durchgeführt. /

Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Im Jahr 2019 wurde das vorletzte Haus im Eigentum der Genossenschaft in der Otto-Baumbusch-Straße in Waldeck verkauft. Der Ertrag aus der Veräußerung dieser Liegenschaft betrug insgesamt 88 T€.

Nunmehr verbleibt lediglich die Otto-Baumbusch-Straße 6 im Eigentum der 1889. Darüber hinausgehende Verkäufe sind momentan nicht geplant. /

Personal

Am 31.12.2019 waren 64 Personen bei der Genossenschaft beschäftigt. Die Genossenschaft hat darüber hinaus 8 Personen als Aushilfen für unterschiedliche Tätigkeiten beschäftigt (Vorjahr: 11).

Nach wie vor besteht eine große Beständigkeit bei den Beschäftigungsverhältnissen. Im Jahr 2019 feierten ein Mitarbeiter sein 40-jähriges, eine Mitarbeiterin ihr 30-jähriges und zwei Mitarbeiter ihr 25-jähriges Dienstjubiläum. Seit Jahrzehnten bildet die Genossenschaft Kaufleute im Immobilienwesen aus. Viele von den kaufmännischen Angestellten sind ehemalige Auszubildende, die nach ihrer Ausbildung direkt in ein festes Angestelltenverhältnis übernommen wurden.

Bei Hand in Hand e. V. waren zum Stichtag 31.12.2019 vier Sozialarbeiterinnen beschäftigt (Vorjahr: drei). Weiter arbeiteten bei Hand in Hand vier geringfügig beschäftigte Mitarbeiterinnen sowie zwei Beschäftigte im Freiwilligen Sozialen Jahr.

Für die hauptamtlichen Mitarbeiter besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei der Kommunalen Versorgungskasse Kassel. /

Beschäftigungsstand 31.12.2019	insgesamt		davon Teilzeit	
	2018	2019	2018	2019
Vorstand	2	2		
Prokurist	1	1		
Handlungsbevollmächtigte	4[1)]	2		
Kaufmänische Angestellte	26[1)]	28	12	12
Technische Angestellte	10	10	1	0
Auszubildende	6	6		
Regiehandwerker	5	4		
Hauswarte	5	5		
Raumpflegerinnen	6	6	6	6
	65	**64**	**19**	**18**
[1)] davon jeweils 1 Person Elternzeit				
Aushilfen	11	8		
weiblich	41	40		
männlich	35	32		

Egenotec

Die Tochtergesellschaft Egenotec 1889 GmbH erzielte 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 8.833,18 € (2018: 8.474,91 €). Das Geschäft der Egenotec ist überwiegend bestimmt von Leistungen für die 1889, dazu gehören vor allem die Vermietung von Rauchwarnmeldern, die Abwicklung von Versicherungsschäden und Heizkostenabrechnungen. Die Geschäfte der Egenotec haben sich im Jahr 2019 nicht grundlegend verändert. Ab dem Geschäftsjahr 2020 werden weitere Heizkostenabrechnungen für die 1889 übernommen. /

Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Die 1889 erzielte im vergangenen Jahr einen Jahresüberschuss von 2.050 T€ (2018: 1.710 T€). Der Anstieg gegenüber 2018 ist vor allem aus dem gestiegenen Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung zu erklären. Dieses erhöhte sich um 400 T€ auf 2.340 T€. Hier wiederum war der Anstieg der Sollmieten mit 541 T€ gegenüber dem Vorjahr ausschlaggebend. Zum überwiegenden Teil resultiert der Anstieg aus höheren Mieten bei Neuvermietung, aber auch aus freiwilligen bzw. BGB-Mieterhöhungen und aus Mieterhöhungen nach Modernisierungen. Die Erlösschmälerungen betrugen 455 T€ (2018: 429 T€).

Die Ausgaben für Betriebskosten lagen bei 3.986 T€. Seit Jahren bewegen sich die Betriebskosten auf einem gleichbleibenden Niveau. Hierin spiegeln sich die Anstrengungen der Genossenschaft deutlich wieder, bei allen Betriebskostenarten Einsparungen zu erzielen.

Der Instandhaltungsaufwand (ohne eigene Leistungen) betrug 6.443 T€ (2018: 6.480 T€). Ein großer Teil hiervon wird für Einzelmaßnahmen in Wohnungen benötigt. Auch in den kommenden Jahren wird mit steigendem Instandhaltungsaufwand gerechnet. Die permanente Pflege des Wohnungsbestandes durch Instandhaltung und Modernisierung ist eine Kernaufgabe der Genossenschaft und dient zur Sicherstellung der dauerhaften Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes.

Die Personalkosten lagen bei 3.696 T€ (2018: 3.600 T€). Die Gründe dafür waren das Ausscheiden eines Mitarbeiters zur Jahresmitte sowie längere Ausfallzeiten von Mitarbeitern. In den kommenden Jahren ist aufgrund der tariflichen Abschlüsse mit einem Anstieg bei den Personalkosten zu rechnen.

Die Abschreibungen der Genossenschaft haben mit einem Betrag von 4.622 T€ (2018: 4.360 T€) einen neuen Höchststand erreicht.

Mit 1.020 T€ (2018: 1.129 T€) ist der Zinsaufwand ein weiteres Mal gesunken. Dies ist Folge des weiterhin sehr niedrigen Zinsniveaus, aber auch der Zinsoptimierung der vergangenen Jahre.

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 2.050 T€ wurden 1.434 T€ in die Gewinnrücklagen eingestellt, wovon ein Teilbetrag in Höhe von 409 T€ unverbindlich eingestellt wurde und erst noch von der Vertreterversammlung gebilligt werden muss. Es verbleibt ein Bilanzgewinn von 615 T€ (2018: 604 T€). Der Vertreterversammlung wird die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % vorgeschlagen.

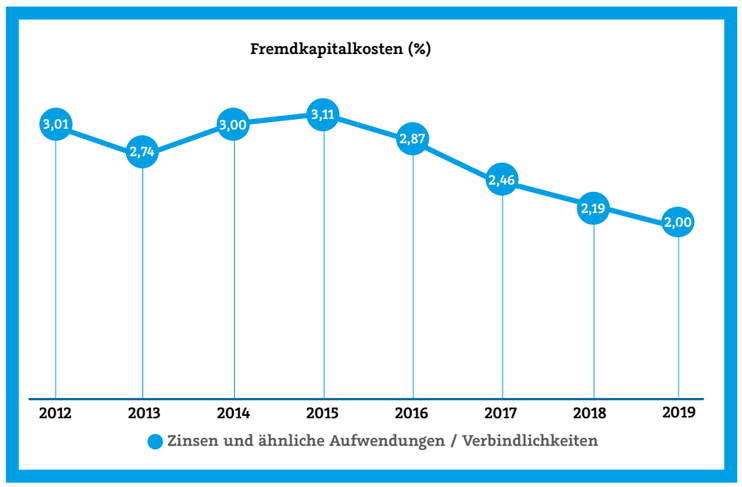
Die Ertragslage der 1889 wird als befriedigend eingeschätzt. Die Eigenkapitalrentabilität lag bei 3,45 % (2018: 2,93 %). Die Gesamtkapitalrentabilität bei 2,58 % (2018: 2,41 %). /

Finanzlage

Die liquiden Mittel sanken gegenüber dem Vorjahr um 1.328 T€ und lagen am Jahresende bei 1.743 T€ (2018: 3.071 T€). Der Erwerb der Grundstücke „Zum Feldlager“ mit 850 T€ einschließlich Erwerbsnebenkosten trug wesentlich zum Absinken der Liquidität am Jahresende bei.

Die Genossenschaft verfügte im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit über ausreichende Liquidität. Alle Zahlungsverpflichtungen konnten jederzeit erfüllt werden. Aufgrund der Bewertungsreserven in der Bilanz und der niedrigen Verschuldung ist die 1889 wie bisher ein attraktiver Partner für Kapitalgeber.

Die Fremdfinanzierung der Genossenschaft erfolgt über langfristige Kapitalmarktdarlehen und KfW-Mittel. Im Jahr 2019 wurden 3.000 T€ bei Kreditinstituten (davon 720 T€ für Umschuldung) aufgenommen, davon 280 T€ Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). /



Vermögenslage

Das Anlagevermögen ist um 2.368 T€ auf 112.362 T€ gestiegen (2018: 109.994 T€). Der Anstieg beruht zum überwiegenden Teil auf den durchgeführten Modernisierungen, dem Zugang bei den Geschäftsbauten durch den Umbau der Hauptverwaltung sowie den Zugang durch den Neubau in der Bruchstraße 36.

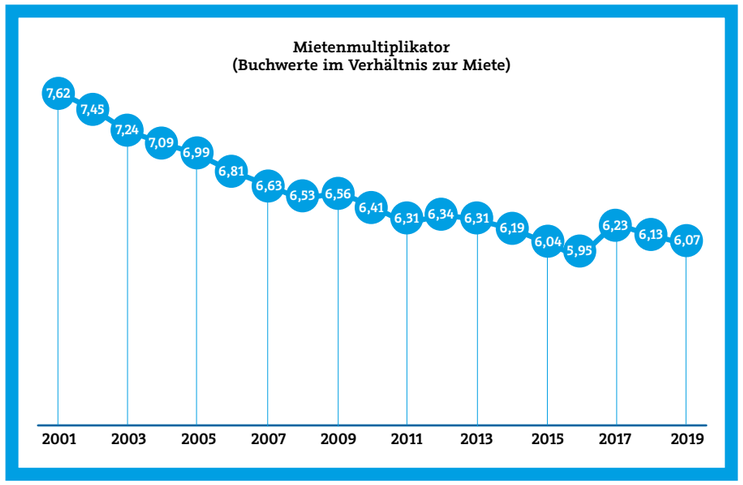
Im Umlaufvermögen sanken die liquiden Mittel um 1.329 T€ auf 1.743 T€ (2018: 3.071 T€). Dem stand auf der Passivseite der Bilanz ein Rückgang bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 613 T€ gegenüber.

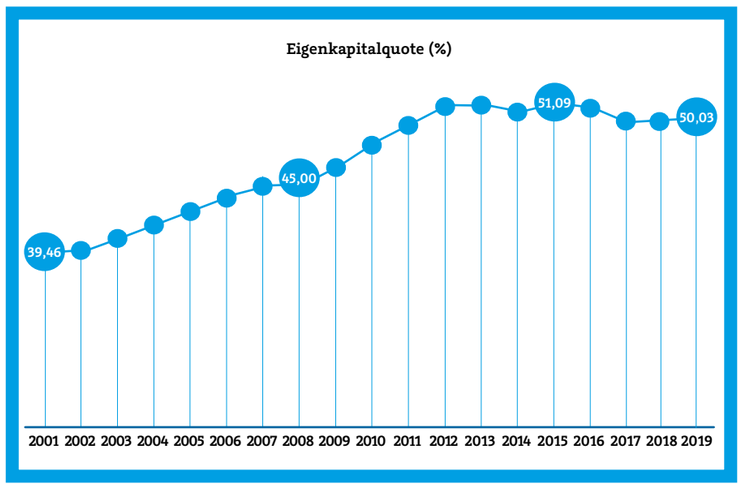
Die Geschäftsguthaben sanken um 238 T€ auf 15.633 T€ (2018: 15.871 T€). Am 31.12.2019 hatte die Genossenschaft 9.150 Mitglieder. Hier wirken sich die restriktiven Regeln bei der Aufnahme neuer Mitglieder aus.

Die Rücklagen stiegen um 1.424 T€ an. Insgesamt stieg das Eigenkapital um 1.196 T€ auf 59.474 T€ (2018: 58.278 T€) an. Die Eigenkapitalquote stieg auf 50 % (2018: 49,5 %).

Die Rückstellungen sanken um 287 T€ gegenüber 2018. Ursache dafür waren vor allem die gesunkenen Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (-222 T€).

Die Verbindlichkeiten stiegen insgesamt um 99 T€ auf 58.170 T€ (2018: 58.071 T€) an. Dabei sanken die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 613 T€. Die Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern (v. a. Stadt Kassel) stiegen um 83 T€, die erhaltenen Anzahlungen für Betriebskosten um 25 T€, die Verbindlichkeiten aus Vermietung um 4 T€ , die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 526 T€ und die sonstigen Verbindlichkeiten stiegen um 75 T€.





Die Vermögenslage ist geordnet. Die Bilanz weist stille Reserven aus, wie an der obenstehenden Grafik zu erkennen ist. /

III Prognose-, Risiko- und Chancenbericht der künftigen Entwicklung

Prognosebericht

Im laufenden Geschäftsjahr 2020 plant die 1889 mit einem Geschäftsergebnis von 1.101 T€. Als wesentliche Ertragsgröße sollen die Sollmieten auf 19.318 T€ steigen. Das Niveau der Instandhaltungs- (mit 7.386 T€) und Modernisierungsarbeiten (mit 6.240 T€) wird weiter angehoben.

Aufgrund der Pandemie, die durch das Coronavirus Covid-19 ausgelöst wurde, lässt sich zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichts nicht vorhersagen, wie sich das Geschäft der 1889 weiterentwickeln wird. Grundsätzlich ist das Vermietungsgeschäft im Vergleich zu vielen anderen Wirtschaftsbereichen weniger krisenanfällig, da Wohnen weiterhin ein Grundbedürfnis der Menschen bleiben wird, das es zu befriedigen gilt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es auch bei der Vermietung zu erheblichen Ertragseinbußen kommen kann, sei es durch eine sinkende Zahlungsfähigkeit der Mieter, seien es längere Umbauzeiten für Wohnungen. Auch die Kapazitäten der beauftragten Baufirmen können durch die Krise erheblich beeinträchtigt werden, so dass sich Bauvorhaben verzögern bzw. verschoben werden müssen. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht prognostiziert werden, ob das geplante Geschäftsergebnis erreicht werden kann.

Für das Bauvorhaben in der Sternbergstraße wurde der Bauantrag gestellt. Es wird mit einem Baubeginn im laufenden Geschäftsjahr gerechnet. Hier entstehen 17 frei finanzierte Wohnungen mit einer Wohnfläche von 1.137 m². Weiterhin hat die 1889 drei Grundstücke im Baugebiet „Zum Feldlager“ erworben. Ein weiteres benachbartes Grundstück in diesem Gebiet soll ebenfalls im laufenden Geschäftsjahr noch erworben werden. Es sollen insgesamt ca. 40 Wohnungen für gemeinschaftliches Wohnen entstehen. Zur Finanzierung sollen u. a. öffentliche Mittel aufgenommen werden und die Belegungsrechte im Wege der sog. mittelbaren Belegung vergeben werden. Im laufenden Geschäftsjahr ist ein Realisierungswettbewerb geplant. Die Bauanträge sollen 2021 gestellt werden. Die Genossenschaft hat sich verpflichtet, die Rohbauten für die Gebäude bis zum 30.06.2023 fertigzustellen.

Die Genossenschaft wird weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. /

Risikobericht

Mit der bereits erwähnten Ausbreitung des Coronavirus sind erhebliche Risiken für die weltweiten Wirtschaftssysteme entstanden, deren Auswirkungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersagbar sind. Auch für die Genossenschaft werden sich hierdurch Auswirkungen ergeben, die das Geschäftsergebnis beeinflussen werden. Die Genossenschaft hat einen Pandemieplan erstellt, mit dem sichergestellt werden soll, dass der Geschäftsbetrieb weiter aufrechterhalten werden kann. Die Risiken für die 1889 aus dieser Krise können erheblich sein. Die Größenordnung der Auswirkungen lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhersagen.

Nach wie vor beeinträchtigt der Anstieg der Baukosten die Wohnungswirtschaft in Deutschland massiv. Es ist vorerst nicht mit einer Beruhigung zu rechnen. Der mögliche Ausfall von Handwerksbetrieben und Baufirmen im Rahmen der Corona-Krise kann sich hierbei noch weiter verschärfend auswirken. Die Genossenschaft ist von der Kostenentwicklung betroffen und muss deshalb in den kommenden Jahren ihre Mieten weiter so anpassen, dass alle finanziellen Verpflichtungen ohne eine nennenswerte Neuverschuldung geschafft werden können.

Die Stadt Berlin hat 2019 eine weitreichende Begrenzung der Mieten beschlossen. Eine verfassungsrechtliche Prüfung steht hier noch aus. Es ist davon auszugehen, dass angesichts der politischen Diskussion in Deutschland weitere Verschärfungen im Mietrecht und insbesondere bei der Begrenzung der Miethöhe auch in anderen Bundesländern folgen werden. Die politischen Programme einiger Parteien in Deutschland lassen das ebenfalls erwarten. Ein Mietenstopp hätte erhebliche Auswirkungen auf die Geschäfte der 1889. Insbesondere Vermieter, die sich in der Vergangenheit – so wie die 1889 – mit ihren Mietpreisen zurückgehalten haben, werden hierdurch doppelt bestraft.

Die Risiken, die die Genossenschaft betreffen, werden – je nach Risikobewertung – mit unterschiedlicher Intensität beobachtet. Die Art und Weise der Risikobetrachtung ist im Risikohandbuch der 1889 festgelegt. Bestimmte Risiken von hoher Bedeutung unterliegen dabei einem engmaschigen Betrachtungssystem, während Risiken von geringer Bedeutung mit weniger Aufwand verfolgt werden. Das Risikomanagementsystem ist der Größe der Genossenschaft angemessen und ist darauf ausgerichtet, die langfristige Existenz der Genossenschaft zu sichern.

Die bestehende Risikodokumentation wird regelmäßig dem Aufsichtsrat der 1889 vorgestellt. Das in der Genossenschaft eingesetzte Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet.

Die Genossenschaft hat alle erkennbaren, versicherbaren Risiken versichert, die Verkehrssicherungspflichten werden durchgeführt und neue gesetzliche Vorgaben werden umgesetzt.

Über die hier dargestellten Sachverhalte hinaus bestehen keine weiteren Risiken für die Genossenschaft, die die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage nachhaltig negativ beeinflussen könnten. /

Chancenbericht

Der Wohnungsbestand wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert.

Die Nachfrage nach Wohnraum in Kassel ist nach wie vor sehr hoch, vor allem nach kleineren Wohnungen. Das allgemeine Mietpreisniveau in Kassel, in Bad Wildungen und Fuldatal ist hoch, so dass die 1889 keine Schwierigkeiten hat, Wohnungen zu vermieten. Es bestehen Wartelisten für die meisten Wohngebiete der 1889. Durch die Neubauaktivitäten in Kassel und eine allgemeine Abschwächung des Mietenanstiegs kann sich die aufgeheizte Situation an den Wohnungsmärkten jedoch auch etwas entspannen. /

Mehrwert Genossenschaft

Hand in Hand e. V. – Nachbarschaftshilfeverein der Vereinigten Wohnstätten 1889

In allen vier Nachbarschaftstreffs von Hand in Hand e. V. wurden im Jahr 2019 2.649 Veranstaltungen von aktiven Mitgliedern des Vereins durchgeführt; 3.451 waren speziell für Kinder, 1.094 richteten sich an Seniorinnen und Senioren und 1.201 Angebote an Erwachsene jeden Alters. Von Gymnastik über Musikgruppen und Kinderangebote bis hin zu Mittagstisch bieten vielfältige Gruppenangebote für alle Generationen den Mieterinnen und Mietern im Stadtteil Anlässe zur Begegnung und sind damit oft der erste Schritt zu einer nachbarschaftlichen Vernetzung im Quartier.

Das Angebot von Sozial-, Senioren- und Wohnberatung der hauptamtlich beschäftigten Sozialpädagoginnen wird zunehmend häufig von Mieterinnen und Mietern in Anspruch genommen. Mit mehr als 1.600 persönlichen Informationsgesprächen und 436 Beratungen konnte vielen ratsuchenden Menschen weitergeholfen werden. 2019 wurden über den Telefonservice „SICHER-verbunden“ 141 Mieterinnen und Mieter ab 80 Jahren von den Sozialarbeiterinnen von Hand in Hand e. V. angerufen.

Die Mobilen Sozialen Alltagshilfen von Hand in Hand e. V., die von zwei Beschäftigten im Freiwilligen Sozialen Jahr ausgeführt werden, haben 2019 mit über 1.156 Einsätzen die ehrenamtlich geleisteten nachbarschaftlichen Hilfen durch Hilfen im Haushalt oder beim Einkaufen ergänzt.

Es gab 59 Vereinsbeitritte im Jahr 2019, der Verein hatte somit zum Jahresende insgesamt 931 Mitglieder. Mehr als 100 aktive Mitglieder geben dem Verein ein Gesicht und fördern die lebendigen Nachbarschaften in den Nachbarschaftstreffs und in ihrem jeweiligen Wohnumfeld.

2019 waren bei Hand in Hand e. V. vier hauptamtliche Sozialpädagoginnen, zwei Mitarbeiterinnen im Freiwilligen Sozialen Jahr und vier geringfügig Beschäftigte für die Mobilen Sozialen Alltagshilfen sowie die Reinigung tätig.

Die Arbeit des Vereins wurde im Jahr 2019 mit einem Betrag von 186 T€ von der Genossenschaft finanziert. Für 2019 erhielt Hand in Hand e. V. eine Zuwendung der Stadt Kassel zur Aufrechterhaltung der Arbeit im Nachbarschaftstreff Süd in Höhe von 30 T€.

Der besondere Dank des Vorstands gilt den aktiven Vereinsmitgliedern, die mit ihrem ehrenamtlichen Engagement an der Förderung von lebendigen Nachbarschaften und damit an der Umsetzung des genossenschaftlichen Gedankens der Hilfe zur Selbsthilfe mitgewirkt haben.

Über das Engagement von Hand in Hand e. V. hinaus hat die 1889 diverse Aktivitäten für ihre Mitglieder angeboten, es gab auch 2019 wieder zwei Kulturkabinettveranstaltungen für Erwachsene, eine für Kinder, in der Adventszeit fand der Kunsthandwerkermarkt statt. Mitglieder- und Mieterehrungen sowie Mieterfeste rundeten das Angebot ab. /

Dank und Anerkennung

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der 1889 ganz herzlich für die geleistete Arbeit und das gezeigte Engagement. Ohne sie wäre der Erfolg der Genossenschaft nicht möglich.

Der Dank des Vorstands gilt auch den Mitarbeiterinnen von Hand in Hand e. V. und den aktiven Vereinsmitgliedern, die mit ihrem ehrenamtlichen Engagement an der Förderung von lebendigen Nachbarschaften und damit an der Umsetzung des genossenschaftlichen Gedankens von Hilfe zur Selbsthilfe mitgewirkt haben.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Vertreterinnen und Vertretern danken wir herzlich. In vielen Gesprächen und Sitzungen konnte die Genossenschaft von dem konstruktiven Miteinander profitieren und sich weiter zukunftsorientiert entwickeln.

Kassel, den 27.03.2020

Vereinigte Wohnstätten 1889
eingetragene Genossenschaft

Uwe Flotho Britta Marquardt

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2019

Dag-Hammarskjöld-Straße, Huttenplatz
Stadtteil / Vorderer Westen
Baujahr / 1938
Baumaßnahme / neue Haus- und Hoftüren
Investitionskosten / 40.000 €

Bantzerstraße 14, 16, 18
Stadtteil / Wehlheiden
Baujahr / 1938/1953
Baumaßnahme / Wärmedämmung Fassade, neue Fenster, Treppenhaus, Zuwegung, senkr. Isolierung
Investitionskosten / 575.000 €

Heinrich-Heine-Straße 120, 122, Schönfelder Straße 71
Stadtteil / Wehlheiden
Baujahr / 1930
Baumaßnahme / Dachsanierung
Investitionskosten / 140.000 €

Murhardstraße 29 A
Stadtteil / Vorderer Westen
Baujahr / 1958
Baumaßnahme / Treppenhaussanierung
Investitionskosten / 53.500 €

Hansastraße 21
Stadtteil / Vorderer Westen
Baujahr / 1921
Baumaßnahme / Fenstererneuerung, Einbau kontrollierte Be- und Entlüftung, Fassadenanstrich
Investitionskosten / 400.000 €

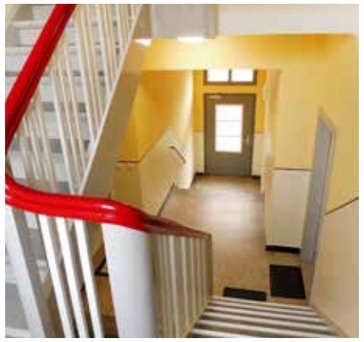
Dörnbergstraße 13–15
Stadtteil / Vorderer Westen
Baujahr / 1894
Baumaßnahme / Treppenhaussanierung
Investitionskosten / 114.500 €

Hansastraße 11–13
Stadtteil / Vorderer Westen
Baujahr / 1924/1929
Baumaßnahme / Errichtung eines Gemeinschaftsraumes
Investitionskosten / 27.500 €

Hansastraße 17, 19
Stadtteil / Vorderer Westen
Baujahr / 1930
Baumaßnahme / Treppenhaussanierung
Investitionskosten / 120.000 €

Geysostraße 26
Stadtteil / Vorderer Westen
Baujahr / 1953
Baumaßnahme / Treppenhaussanierung
Investitionskosten / 22.000 €

Kölnische Straße 178–182
Stadtteil / Vorderer Westen
Baujahr / 1926
Baumaßnahme / Erneuerung der Heizungsanlage
Investitionskosten / 48.000 €



Dalwigkstraße 11
Stadtteil / Kirchditmold
Baujahr / 1926
Baumaßnahme / Treppenhaussanierung
Investitionskosten / 31.000 €

Steinäcker 33–35
Stadtteil / Kirchditmold
Baujahr / 1965
Baumaßnahme / Parkplätze und Gehwege
Investitionskosten / 65.000 €

Bardelebenstraße 14–20
Stadtteil / Kirchditmold
Baujahr / 1951
Baumaßnahme / Hoftüren
Investitionskosten / 28.500 €

Sudetenstraße 1
Ort / Waldeck
Baujahr / 1965
Baumaßnahme / Haustür
Investitionskosten / 7.500 €

Elshäuser Straße 16
Ort / Bad Wildungen
Baujahr / 1954
Baumaßnahme / Außentreppe
Investitionskosten / 20.000 €

Urenbachstraße 39
Ort / Bad Wildungen
Baujahr / 1950
Baumaßnahme / Eingang
Investitionskosten / 12.500 €

Dr.-Born-Straße 27C,
Stresemannstraße 73
Ort / Bad Wildungen
Baujahr / 1957/1958
Baumaßnahme / Vordächer Garagen, Wege
Investitionskosten / 8.500 €

Ostpreußenstraße 1–5
Ort / Bad Wildungen
Baujahr / 1969/1974
Baumaßnahme / Eingangspodeste
Investitionskosten / 7.000 €

Memelstraße 2A–2C
Ort / Bad Wildungen
Baujahr / 1991
Baumaßnahme / Zugänge
Investitionskosten / 9.000 €

Diverse
Ort / Bad Wildungen
Baujahr / versch.
Baumaßnahme / Gartenmauern
Investitionskosten / 9.500 €

Dr.-Born-Straße 27A
Ort / Bad Wildungen
Baujahr / 1954
Baumaßnahme / Weg
Investitionskosten / 5.500 €

Ostpreußenstraße
Ort / Bad Wildungen
Baujahr / 1974
Baumaßnahme / Parkplatz
Investitionskosten / 25.000 €

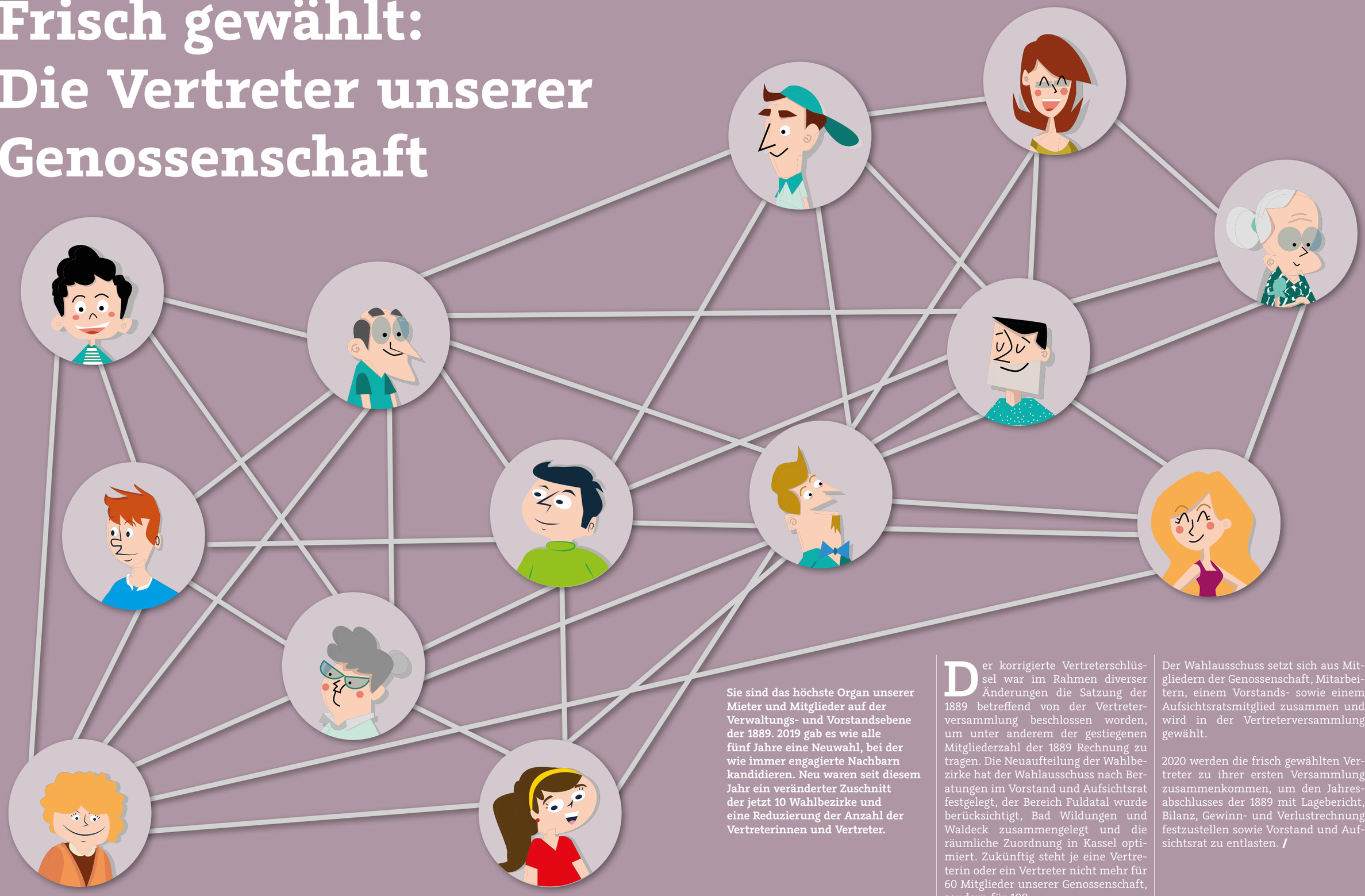
Eichholzweg 3b
Stadtteil / Brasselsberg
Baujahr / 1992
Baumaßnahme / Risssanierung,
Baugrundverstärkung
Investitionskosten / 90.000 €

Blücherstraße 4
Stadtteil / Unterneustadt
Baujahr / 1892
Baumaßnahme / Erneuerung der Balkone
Investitionskosten / 46.000 €

Ihringshäuser Straße 63–67
Stadtteil / Fasanenhof
Baujahr / 1929
Baumaßnahme / Außenabdichtung,
Kellerabgänge
Investitionskosten / 64.400 €

Frisch gewählt

Frisch gewählt: Die Vertreter unserer Genossenschaft



Sie sind das höchste Organ unserer Mieter und Mitglieder auf der Verwaltungs- und Vorstandsebene der 1889. 2019 gab es wie alle fünf Jahre eine Neuwahl, bei der wie immer engagierte Nachbarn kandidieren. Neu waren seit diesem Jahr ein veränderter Zuschnitt der jetzt 10 Wahlbezirke und eine Reduzierung der Anzahl der Vertreterinnen und Vertreter.

Der korrigierte Vertreterschlüssel war im Rahmen diverser Änderungen die Satzung der 1889 betreffend von der Vertreterversammlung beschlossen worden, um unter anderem der gestiegenen Mitgliederzahl der 1889 Rechnung zu tragen. Die Neuaufteilung der Wahlbezirke hat der Wahlausschuss nach Beratungen im Vorstand und Aufsichtsrat festgelegt, der Bereich Fuldatal wurde berücksichtigt, Bad Wildungen und Waldeck zusammengelegt und die räumliche Zuordnung in Kassel optimiert. Zukünftig steht je eine Vertreterin oder ein Vertreter nicht mehr für 60 Mitglieder unserer Genossenschaft, sondern für 100.

Der Wahlausschuss setzt sich aus Mitgliedern der Genossenschaft, Mitarbeitern, einem Vorstands- sowie einem Aufsichtsratsmitglied zusammen und wird in der Vertreterversammlung gewählt.

2020 werden die frisch gewählten Vertreter zu ihrer ersten Versammlung zusammenkommen, um den Jahresabschlusses der 1889 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung festzustellen sowie Vorstand und Aufsichtsrat zu entlasten. /

Gekonnter Neustart: Bruchstraße 36

Am 25. Januar 2019 wurde in Kirchditmold Richtfest gefeiert, am 1. Oktober 2019 bezogen die ersten Mieter den Neubau, Anfang 2020 waren alle Wohnungen vermietet. Der Hitzesommer 2018 hatte die geplante Fertigstellung am Ende nur um einen Monat verzögert. Das vierstöckige Wohnhaus ersetzt den historischen Bau, der bis zum Frühjahr 2018 an Ort und Stelle stand.

Verantwortlich für den Entwurf des modernen Wohnbaus ist das Kasseler Büro Sprengwerk. Dachform und Baukörper lehnen sich an den Vorgängerbau an und die Farbwahl nimmt die der umliegenden Bebauung auf. Gleichzeitig zeigt sich das Wohnhaus aber klar als Architektur der Gegenwart. Das Konzept wurde mit der Denkmalschutzbehörde der Stadt Kassel abgestimmt und genehmigt.

Vierzehn barrierearme Wohnungen mit Größen von 50 bis 100 Quadratmetern sorgen für eine bunte Mischung von Bewohnern. Je nach Lage haben diese eine Terrasse (im Erdgeschoss) oder einen Balkon (in den oberen Stockwerken). In alle Etagen führt ein Fahrstuhl und auch sonst bietet das Wohnhaus bei einer Kaltmiete zwischen 8,44 € und 9,90 € pro Quadratmeter viele Annehmlichkeiten wie einen eigenen Kellerraum, einen gesonderten Raum für mietereigene Waschmaschinen sowie einen Trockenraum im Keller. Fahrräder und Müll haben ihr eigenes „Haus". Die Hauseingangstür öffnet sich automatisch, Besucher lassen sich per Videosprechanlage ermitteln. Das in Massivbauweise errichtete, energieeffiziente Gebäude verfügt über eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Die Nahwärmeversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk und verspricht effizientes und kostengünstiges Heizen.

Das Umfeld rings um die Bruchstraße 36 bietet beste und familienfreundliche Infrastruktur. Ärzte, Bank und Einkaufsmöglichkeiten sind gleichermaßen vorhanden wie ein großer Erlebnisspielplatz in der Nähe und die Ernst-Leinius-Schule (Grundschule) in fußläufiger Erreichbarkeit. Was den ÖPNV betrifft, liegt das Haus nahezu ideal. Direkt gegenüber befindet sich die Regiotram-Haltestelle Kassel-Kirchditmold und zur Haltestelle der Buslinien 11, 12, 14 und 110 sind es nur wenige Minuten.

Die Investition der 1889 in dieses erfolgreich abgeschlossene Neubauprojekt beträgt rund 2,6 Millionen €. /

Ausflüge und Veranstaltungen

Das Thema Gemeinschaft erleben spielt in unserer Genossenschaft eine besondere Rolle. Auch 2019 haben die 1889 und Hand in Hand wieder gemeinsam verschiedene Ausflüge und Veranstaltungen für und mit unseren Mietern und Mitgliedern durchgeführt. Wir freuen uns über die zahlreiche Teilnahme von Jung und Alt.

Eröffnung des Südstadttreffs
13. Februar 2019

Hohen Besuch bekam der Nachbarschaftstreff in der Südstadt am 13. Februar 2019, als die Bürgermeisterin Ilona Friedrich gemeinsam mit Britta Marquardt, der 1. Vorsitzenden von Hand in Hand e. V., und vielen Besucherinnen und Besuchern das Weiterbestehen des Treffs feierten. Bei Kaffee und Kuchen stellte sich auch die neue Sozialarbeiterin Heike Wrede noch einmal vor und bedankte sich für die vielfältige Unterstützung. /

Bau von Insektenhäusern
im Nachbarschaftstreff West
9. Januar 2019

In Kooperation mit der Essbaren Stadt bauten sieben Kinder im Alter von 5–10 Jahren Insektenhäuser, die danach im Wohnumfeld der Kinder aufgehängt wurden. Zum Abschluss malten die Kinder noch Bilder für die Insektenhäuser oder malten diese an. Wir hoffen, dass die Häuser bald dicht besiedelt worden sind. /

Fasching
im Nachbarschaftstreff West
5. März 2019

Der traditionelle Seniorenfasching fand mit mehr als 30 Gästen am 5. März 2019 im Nachbarschaftstreff West statt. Ein buntes Programm mit Sketchen, Büttenreden, einer Polonaise und Tanzeinlagen sorgte für gute Stimmung. Die Jacob-Sisters ernteten mit ihrem Hausfrauen-Rock frenetischen Beifall. /

Mittagstisch
im Nachbarschaftstreff Südstadt
April 2019

Seit Frühjahr 2019 gibt es im Nachbarschaftstreff Süd einen regelmäßigen Mittagstisch. Jeden 1. Donnerstag im Monat wird gekocht. Von regionaler Hausmannskost bis zu internationalen Gerichten gibt es ein breites Angebot für jeden Geschmack. /

Kulturkabinett mit Steffen Bistry
5. April 2019

Steffen Bistry ist ein Showkünstler und Bauchredner, der die Besucher unter dem Motto „Humor kommt aus dem Bauch“ mit seinen Puppen oft mit einbezogen hat. /

Mieter- und Mitgliederehrung
16. Mai 2019

An diesem Tag wurden unsere Mieter und Mitglieder geehrt, die seit den Jahren 1958/1959 und 1968/1969 bei uns Mitglied sind und/oder seit 1968/1969 als Mieter in derselben Wohnung wohnen. /

Waffelnachmittag
im Nachbarschaftstreff West
18. Mai 2019

Bei schönstem Sonnenschein genossen ca. 70 Gäste die leckeren Waffeln vom Nachbarschaftstreff West. Dazu konnten sie die Vereinsarbeit und die Angebote von Hand in Hand e. V. kennen lernen. Einige Gruppen stellten sich mit Darbietungen und Mitmachaktionen vor. Das Gespräch mit anderen Stadtteilbewohnerinnen und -bewohnern kam aber nicht zu kurz. /

Vertreterversammlung
13. Juni 2019

Für die Genossenschaft ist dies der wichtigste Termin im Jahr: wenn die von Mietern und Mitgliedern gewählten Vertreter zusammenkommen, um sich vom Vorstand über das vergangene Geschäftsjahr berichten zu lassen und den Jahresabschluss zu beschließen. In diesem Jahr stand außerdem die Wahl dreier Aufsichtsräte auf der Tagesordnung./

Tag der offenen Tür
im Nachbarschaftstreff Südstadt
15. Juni 2019

Ein Tag der offenen Tür fand am Samstag, 15. Juni 2019 im Nachbarschaftstreff in der Südstadt statt. Es konnten die Räume besichtigt werden und Einblicke in das von aktiven Mitgliedern gestaltete Programm gewonnen werden. Bei Kaffee, Kuchen und den besonders beliebten Waffeln ergaben sich viele Gelegenheiten, in netten Gesprächen nachbarschaftliche Kontakte zu knüpfen und zu vertiefen./

Ferienspiele
im Nachbarschaftstreff Kirchditmold
16. bis 19. Juli 2019

In den Sommerferien konnten Schulkinder vom 16. bis 19. Juli 2019 ihre Nachmittage damit verbringen, Einkaufstaschen und andere Stoffe mit allen möglichen Formen und Farben zu bedrucken. /

Kulturkabinett – KSwing
18. Oktober 2019

Der Swing, der hier bisher noch fehlte! Diesmal haben Tabea Henkelmann, Nicole Jukic, Susanne Reitinger zusammen mit ihrem Pianisten Udo Krüger 140 Besucher unterhalten. /

Liederabend zum Thema Nachtlieder
im Nachbarschaftstreff West
19. Oktober 2019

Eine schöne Einstimmung in die dunkle Jahreszeit war der Liederabend „Nachtlieder“.
Das Chörchen West stellte unter Leitung von Anne Karthäuser-Tietz ein Programm zum Thema Nachtlieder vor, das von literarischen Beiträgen, vorgetragen von Brunhilde Sude und von Monika Klein, wunderbar ergänzt wurde. /

Kinder-Kulturkabinett, Staufenberger Puppentheater spielt das Stück „Der Räuberwald“
13. September 2019

In einer selbst gestalteten Bühne und mit den klassisch gestalteten Puppen erlebte Kasper mit 40 Kindern von Mietern und Mitliedern sowie Eltern und Großeltern einen aufregenden Tag: Nicht nur Kaspers Hund verschwindet spurlos, nein, auch der Räuber ist aus seiner Gefängniszelle verschwunden. Die Spielzeit betrug ca. 60 Minuten und das Stück war geeignet für Kinder ab 2 Jahren. /

Schattentheater mit Live-Musik und Geschichten vom kleinen Zauberer für Menschen von 3–99 Jahren im Nachbarschaftstreff West
3. November 2019

Die Kasseler Musikerinnen Regine Brunke und Regine Kändler präsentierten eine Komposition für Violine und Glockenspielklavier zur verträumten Geschichte vom kleinen Zauberer, dem zwar manche Zaubereien durcheinandergeraten, der aber ein Meister der Freundschaft und Genügsamkeit ist. Alle Kinder und Erwachsenen Gäste hatten viel Freude an der sehr besonderen Theatervorführung. /

handgemacht –
Kunsthandwerkermarkt
16. November 2019

Auch 2019 waren die fleißigen Handarbeiterinnen „Die Strickliesel'n“ aus der Südstadt wieder mit einem Stand auf dem Kunsthandwerkermarkt vertreten. Neben den beliebten Socken, Hüten und Mützen gab es auch einige neue Produkte wie Einkaufsnetze zu erwerben. Bereits zum vierten Mal boten Mitglieder der 1889 und des Nachbarschaftshilfevereins Hand in Hand, die künstlerisch oder handwerklich tätig sind, ihre selbst hergestellten Waren und Kunstwerke zum Verkauf an. /

Adventsfeier
im Nachbarschaftstreff Südstadt
30. November 2019

Zur Einstimmung auf den Advent fanden sich zahlreiche Besucherinnen und Besucher im Treff in der Südstadt ein. Neben selbstgebackenen Plätzchen und einem von den aktiven Mitgliedern gestalteten Programm gab es auch eine Darbietung der Flötengruppe West, die zu einer besinnlichen und stimmungsvollen Atmosphäre beitrug. /

Adventsfeier
im Nachbarschaftstreff West
7. Dezember 2019

Mehr als 100 Gäste freuten sich an dem vielfältigen kulturellen Programm, das von den aktiven Mitgliedern im Nachbarschafstreff West auf die Beine gestellt wurde. Mit besinnlichen aber auch heiteren Vorträgen und leckerem selbst gebackenem Kuchen war für alle Gäste etwas dabei. /

Klarer Raumgewinn: Unser erweitertes Geschäftsgebäude

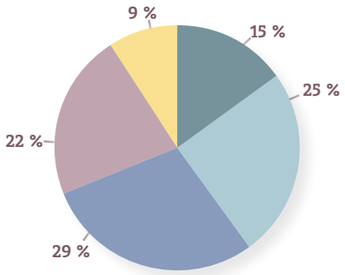
2016 hatten wir mit dem Umbau unserer Geschäftsstelle in der Friedrich-Ebert-Straße begonnen, 2019 konnten die Arbeiten abgeschlossen werden und unsere Mitarbeiter ihre neuen Büroräume beziehen. Bestandteil der Erweiterung war auch die Einrichtung separater Besprechungsräume im Erdgeschoss.

Hauptgrund für den Umbau war die – parallel zum Wohnungsbestand und den Aufgaben – stetig gewachsene Anzahl der Mitarbeiter in den vergangenen Jahrzehnten. Anfang der 90er Jahre hatte die 1889 das Gebäude in der Friedrich-Ebert-Straße 181/Geysostraße 24a bezogen. Das zweite Obergeschoss in der Friedrich-Ebert-Straße war damals als Wohnraum konzipiert worden, die Personalstärke der Genossenschaft belief sich gegenüber heute auf etwa drei viertel. Als jene drei Wohnungen 2016 durch Auszug frei wurden, nutzten wir die Gelegenheit, um diese in Büros umzuwandeln. Das Bauamt der Stadt Kassel genehmigte außerdem die Aufstockung des zentralen Treppenhauses, das Alt- und Neubau unseres Geschäftsgebäudes miteinander verbindet und so auch die neuen Arbeitsräume erschließen sollte. Im Rahmen der Bauarbeiten wurde hier dann nicht nur die Treppe um eine Etage weiter nach oben geführt, auch wurde der Aufzug so umgebaut, dass das Obergeschoss jetzt mit ihm angefahren werden kann. Glücklicherweise hatten die Planer der 90er Jahre soweit vorausgedacht, so dass die statischen und baulichen Voraussetzungen dafür bereits geschaffen waren.

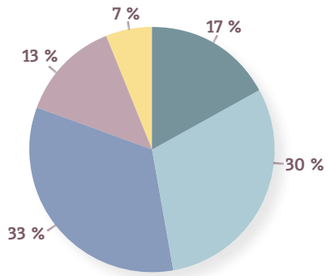
Der konkrete Umbau erfolgte ab 2017 im laufenden Geschäftsbetrieb. In den ehemaligen Wohnungen wurden Wände entfernt, neue Türöffnungen gebrochen, andere geschlossen, Flure gebaut, Büroarbeitsplätze und Besprechungszimmer geschaffen. Die gesamte Elektrik und die sanitären Einrichtungen mussten auf den Stand einer Büronutzung gebracht werden. Zudem galt es, Brandschutzauflagen zu erfüllen. Im Mai 2019 konnte die neue Büroetage von der Technischen Abteilung bezogen werden. Anschließend wurden deren ehemaligen Büros für die Mitarbeiterinnen des Kundenservice hergerichtet. Ende September waren die neuen Besprechungsräume im Erdgeschoss fertiggestellt, die seitdem Gesprächen mit unseren Mieterinnen und Mietern vorbehalten sind. Auch eine Kundentoilette befindet sich dort. Diese Neustrukturierung unseres Kundenservices kommt bei Mitarbeitern wie bei Besuchern besonders gut an. Ganz oben hat das Geschäftsgebäude eine begehbare Dachterrasse gewonnen – für erfrischende Ausblicke, wenn einmal der Kopf raucht.

Unsere Gesamtinvestition in den Umbau liegt bei 1,3 Mio. €. /

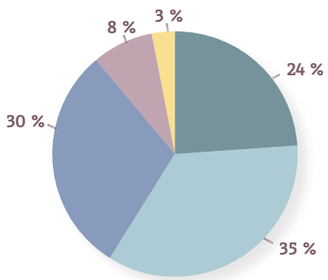
Die 1889 fragt, unsere Mieter antworten



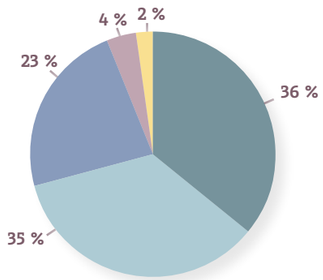
... kontrolliert regelmäßig auf Schäden und Sauberkeit.



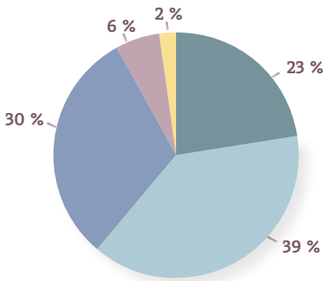
... geht auf Verbesserungsvorschläge ein.



... versucht die Wünsche der Mieter zu erfüllen.



... setzt sich für uns Mieter ein.



... gestaltet die Wohnsituation für die Mieter attraktiv.

Wie bewerten unsere Mieter ihre Wohnung und das Wohnumfeld? Wie zufrieden sind sie mit unserem Service? Was können wir besser machen? Wo sehen sie Veränderungsbedarf? Gemeinsam mit unserem Partner Analyse und Konzepte aus Hamburg starteten wir im Juni 2019 eine große Mieterbefragung. Unser Ziel: ein möglichst genaues Bild der Meinungen, sowohl im Großen und Ganzen wie auch im Detail für die einzelnen Stadtteile und Häuser und damit Handreichungen für zukünftige Verbesserungen.

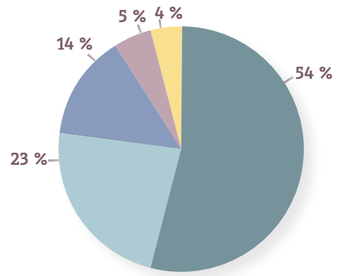
Mieterbefragungen sind für Wohnungsbaugenossenschaften ein probates Mittel, um Stimmungen innerhalb der Mieterschaft zu erfassen, Zusammenhänge zu verstehen und letztendlich Investition dorthin zu lenken, wo sie die Zufriedenheit steigern. Die letzte Befragung innerhalb der 1889 war 2011 auf telefonischem Weg erfolgt und hatte lediglich repräsentativen Charakter – höchste Zeit daher für eine Auffrischung!

Alle Mieterhaushalte der 1889 erhielten die Befragungsunterlagen per Post, die anonymen Antworten konnten bis 18. Juli sowohl schriftlich als auch online übermittelt werden. Themengebiete waren Mieterstruktur, Wohnzufriedenheit, Veränderungsbedarf, Hand in Hand e. V. und Mehrwerte der Genossenschaft, Service, Mobilität sowie Kommunikationswege. Bei einer Rücklaufquote von 34,3 Prozent war das Interesse am Mitmachen und Mitreden groß und neben den vielen positiven Rückmeldungen erhielten wir wichtige Anregungen für die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft.

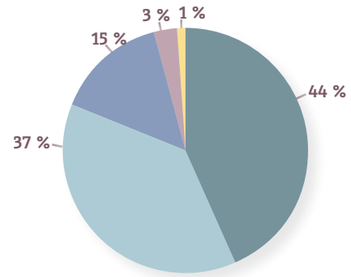
Im Resultat stehen wir gut da: Verglichen mit anderen Wohnungsunternehmen, für die Analyse & Konzepte Befragungen durchgeführt hat, herrscht bei unserer Genossenschaft eine über-

Beurteilung der 1889

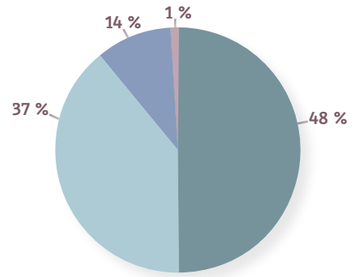
Die 1889 ...



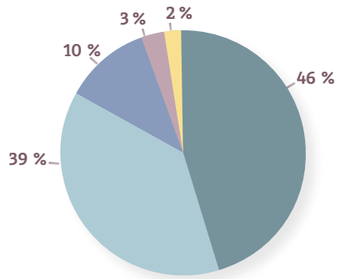
... hat es mir beim letzten Kontaktanlass leicht gemacht, mein Anliegen zu klären.



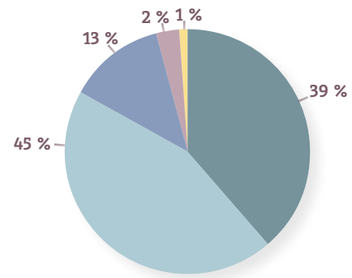
... informiert die Mieter regelmäßig und ausführlich.



... bietet gute Wohnungen zu einem fairen Preis.

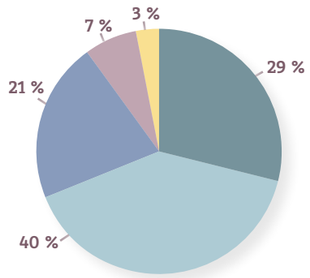


... ist gut per E-Mail zu erreichen.

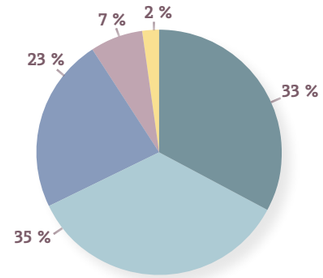


... erstellt verständliche Betriebskostenabrechnungen.

- Trifft voll zu
- Trifft eher zu
- Teils / teils
- Trifft eher nicht zu
- Trifft gar nicht zu



... fördert Nachbarschaften.



... sorgt zuverlässig für alle notwenigen Instandhaltungsmaßnahmen.

durchschnittliche Zufriedenheit mit der Wohnsituation. Lediglich ein sehr geringer Anteil von 4 Prozent äußert sich gegenteilig. Besonders positiv werden die Wärmeversorgung und die Anbindung an den ÖPNV bewertet. Auch die Zufriedenheit mit dem Service und der Genossenschaft insgesamt ist überdurchschnittlich, worüber wir uns sehr freuen. Wie die Befragungsergebnisse zeigen, geschieht die Kontaktaufnahme zur 1889 hauptsächlich per Telefon, Gründe sind vor allem Schadensmeldungen. Daneben ist unsere Mieterzeitung ein wichtiger Informationskanal, sie wird ebenso häufig (74 Prozent) gelesen wie Aushänge in den Häusern (75 Prozent).

Nur teilweise positive Antworten hingegen erhielten wir im Hinblick auf die Sauberkeit der Treppenhäuser und der Müllstandplätze. Selbst wenn Treppenhausreinigung und Sauberhaltung des Wohnumfeldes in einem großen Teil unserer Liegenschaften noch zu den Pflichten der Mieter gehören, sind wir als Genossenschaft hier gefordert, indem wir bauliche Verbesserungen von Müllstandplätzen vornehmen und Reinigungsaufgaben in Absprache mit den Hausgemeinschaften zunehmend an Dienstleister vergeben.

Bei der Frage nach den Verbesserungswünschen werden vor allem mehr Stellflächen insbesondere für Fahrräder genannt, zahlreichen Befragten ist eine altersgerechte Ausstattung von Wohnung und Wohnumfeld ein Anliegen, auch ein allgemeiner Renovierungsbedarf wird gesehen. In diesem Sinn bestärken die Ergebnisse der Mieterbefragung unsere jährlichen und kontinuierlichen Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung unseres Bestands. Zahlreiche der geäußerten Wünsche sind bereits in unsere Planungen für die kommenden Jahre eingeflossen. /

Jahresabschluss

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

Angaben in €				Geschäftsjahr	Vorjahr
A.	**Anlagevermögen**				
	I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		10.084,09	4.494,86
	II.	Sachanlagen			
		1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.626.541,14		106.699.803,30
		2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.743.339,70		1.175.643,29
		3. Grundstücke ohne Bauten	994.048,83		144.097,74
		4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	136.909,80		105.398,06
		5. Anlagen im Bau	0,00		1.067.763,78
		6. Bauvorbereitungskosten	85.268,42	111.586.107,89	15.163,32
	III.	Finanzanlagen			
		1. Anteile an verbundenen Unternehmen	700.000,00		700.000,00
		2. Sonstige Ausleihungen	63.197,02		79.259,31
		3. Andere Finanzanlagen	2.662,00	765.859,02	2.662,00
B.	**Umlaufvermögen**				
	I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
		1. Unfertige Leistungen	4.425.242,58		4.330.578,87
		2. Andere Vorräte	41.275,39	4.466.517,97	40.073,34
	II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
		1. Forderungen aus Vermietung	74.613,84		79.828,35
		2. Sonstige Vermögensgegenstände	226.343,56	300.957,40	150.865,88
	III.	Flüssige Mittel			
		Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.742.788,02	3.071.414,68
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**				
		Andere Rechnungsabgrenzungsposten		7.151,12	5.151,87
Bilanzsumme				**118.879.465,51**	**117.672.198,65**

Bilanz zum 31. Dezember 2019

PASSIVA

Angaben in €				Geschäftsjahr	Vorjahr
A.	**Eigenkapital**				
	I.	Geschäftsguthaben			
		1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	368.133,84		432.013,21
		2. der verbleibenden Mitglieder	15.258.975,92		15.435.615,27
		3. aus gekündigten Geschäftsanteilen, rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 35.365,13 € (Vorjahr: 49.731,88 €)	5.580,00	15.632.689,76	3.100,00
	II.	Ergebnisrücklagen			
		1. Gesetzliche Rücklage, Zugang aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 300.000,00 € (Vorjahr: 175.179,16 €)	8.500.000,00		8.200.000,00
		2. Bauerneuerungsrücklage, Zugang aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 484.249,84 € (Vorjahr: 392.162,69 €)	14.186.912,74		13.702.662,90
		3. Andere Ergebnisrücklagen, Zugang aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 650.000,00 € Entnahme 10.888,80 € (Vorjahr: 538.358,33 €)	20.539.111,20	43.226.023,94	19.900.000,00
	III.	Bilanzgewinn		615.354,70	604.187,74
		Eigenkapital		**59.474.068,40**	**58.277.579,12**
B.	**Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen**			207.355,77	0,00
C.	**Rückstellungen**				
	1.	Rückstellungen für Pensionen	18.982,00		23.025,00
	2.	Sonstige Rückstellungen	935.046,80	954.028,80	1.217.800,00
D.	**Verbindlichkeiten**				
	1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	49.376.673,35		49.989.902,75
	2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.684.588,42		1.601.623,68
	3.	Erhaltene Anzahlungen	4.904.359,47		4.879.680,20
	4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.459,26		67.687,75
	5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.495.511,73		969.509,63
	6.	Sonstige Verbindlichkeiten, davon aus Steuern 63,59 € (Vorjahr: 0,00 €)	637.956,00	58.170.548,23	563.040,95
E.	**Andere Rechnungsabgrenzungsposten**			73.464,31	82.349,57
Bilanzsumme				**118.879.465,51**	**117.672.198,65**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 31.12.2019				
Angaben in €			Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse				
a.	aus der Hausbewirtschaftung	22.724.064,50		22.250.001,53
b.	aus Dauerwohnrecht	14.725,08		15.650,16
c.	aus anderen Lieferungen und Leistungen	42.088,25		42.460,73
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf best. Grundst. mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		94.663,71		-96.306,99
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		407.495,70		360.654,36
4. Sonstige betriebliche Erträge		232.495,38		329.166,65
			23.515.532,62	22.901.626,44
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.437.688,45	10.409.243,58
			13.077.844,17	12.492.382,86
6. Personalaufwand				
a.	Löhne und Gehälter	2.932.787,92		2.870.572,45
b.	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung 218.625,55 € (Vorjahr : 213.075,69 €)	763.032,02	3.695.819,94	729.887,61
7. Abschreibungen				
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.621.840,12	4.360.028,11
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			1.139.112,28	1.154.389,34
			3.621.071,83	3.377.505,35
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			2.125,01	8.478,74
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			23.789,58	27.188,06
			3.646.986,42	3.413.172,15
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus Aufzinsung 652,11 € (Vorjahr: 801,72 €)			1.019.633,92	1.129.542,01
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			11,41	11,41
13. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag			2.627.341,09	2.283.618,73
14. Sonstige Steuern			577.736,55	573.730,81
15. Jahresüberschuss			2.049.604,54	1.709.887,92
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			1.434.249,84	1.105.700,18
Bilanzgewinn			**615.354,70**	**604.187,74**

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

A. Allgemeine Angaben

Die Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Friedrich-Ebert-Straße 181 in 34119 Kassel ist im Genossenschaftsregister Kassel unter der Nr. 305 eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich abweichend von § 266 und § 275 HGB nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) vom 17.07.2015. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss 50 % im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 615.354,70 € als 4 % Dividende an die Mitglieder auszuschütten. Ein Rücklagespiegel ist im Anhang vorhanden. /

B.
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Auf die Aktivierung für aktive latente Steuern wurde verzichtet. /

Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

a.
Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Anschaffungskosten sämtlicher EDV-Anwendungsprogramme werden über eine Gesamtnutzungsdauer zwischen zwei und fünf Jahren abgeschrieben.

b.
Sachanlagen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten oder Herstellungskosten bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und zurechenbaren Zinsen für Fremdkapital zusammen. Im laufenden Jahr wurden Zinsen für Fremdkapital nicht aktiviert.

Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden nach der Restnutzungsdauermethode ermittelt. Dabei wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 80–100 Jahren, ausgegangen. Bei bereits voll abgeschriebenen Gebäuden wurde nach umfänglichen Modernisierungen eine Nutzungsdauer von 25–30 Jahren zugrunde gelegt. Den Abschreibungen im Quartier Kassel-Kirchditmold liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und denen im Bereich Kassel-Dörnbergstraße 13, 15, 17 und 13A, 15A, 17A eine solche von 50 Jahren zugrunde. Die Wohnbauten des ehemaligen Bauverein Fuldatal werden mit 80 Jahren abgeschrieben.

Die Gesamtnutzungsdauer des in der Position Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten ausgewiesenen Verwaltungsgebäudes ist mit 25 Jahren angesetzt. Der Erweiterung des Bürogebäudes liegt ebenfalls eine Nutzungsdauer von 25 Jahren zugrunde. Das Objekt Goethestraße 96 wird dieser Position ebenfalls zugeordnet. Als Gesamtnutzungsdauer werden 40 Jahre zugrunde gelegt. 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 Grundstücke und andere Vorräte

Unfertige Leistungen und andere Vorräte sind nach den Anschaffungs- und Herstellungskosten, sowie die Eigenleistungen, der abgerechneten Beträge von den Haus- und Hofreinigern 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 erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Zugrundelegung eines Rechnungszinsfußes von 2,71 %. Dies entspricht dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre für eine pauschale Restlaufzeit von 10 Jahren. Es wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 7 Jahre ein Unterschiedsbetrag von 469,00 €.

Auf Grund der Pensionsverpflichtungen besteht eine Ausschüttungssperre in Höhe von 469,00 €.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. /

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. /

C.
Angaben zur Bilanz

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

Anlagespiegel
Stichtag 31.12.2019

Angaben in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2019		Stand 01.01.2019	Veränderungen i. Z. mit Abgängen	Abschreibungen des GJ	Stand 31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	784.036,55	14.920,80	104.369,93	0,00	694.587,42		779.541,69	104.360,34	9.321,98	684.503,33	10.084,09	4.494,86
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	210.018.728,18	4.052.533,16	79.117,13	2.376.286,47	216.368.430,68		103.318.924,88	71.771,99	4.494.736,65	107.741.889,54	108.626.541,14	106.699.803,30
2. Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	3.773.397,56	628.030,52	0,00	0,00	4.401.428,08		2.597.754,27	0,00	60.334,11	2.658.088,38	1.743.339,70	1.175.643,29
3. Grundstücke ohne Bauten	144.097,74	851.151,09	1.200,00	0,00	994.048,83		0,00	0,00	0,00	0,00	994.048,83	144.097,74
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.423.679,19	88.959,12	0,00	0,00	1.512.638,31		1.318.281,13	0,00	57.447,38	1.375.728,51	136.909,80	105.398,06
5. Anlagen im Bau	1.067.763,78	1.308.522,69	0,00	-2.376.286,47	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	1.067.763,78
6. Bauvorbereitungskosten	15.163,32	70.105,10	0,00	0,00	85.268,42		0,00	0,00	0,00	0,00	85.268,42	15.163,32
	216.442.829,77	6.999.301,68	80.317,13	0,00	223.361.814,32		107.234.960,28	71.771,99	4.612.518,14	111.775.706,43	111.586.107,89	109.207.869,49
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	700.000,00	0,00	0,00	0,00	700.000,00		0,00	0,00	0,00	0,00	700.000,00	700.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	79.259,31	0,00	16.062,29	0,00	63.197,02		0,00	0,00	0,00	0,00	63.197,02	79.259,31
3. Andere Finanzanlagen	2.662,00	0,00	0,00	0,00	2.662,00		0,00	0,00	0,00	0,00	2.662,00	2.662,00
	781.921,31	0,00	16.062,29	0,00	765.859,02		0,00	0,00	0,00	0,00	765.859,02	781.921,31
Anlagevermögen insgesamt	**218.008.787,63**	**7.014.222,48**	**200.749,35**	**0,00**	**224.822.260,76**		**108.014.501,97**	**176.132,33**	**4.621.840,12**	**112.460.209,76**	**112.362.051,00**	**109.994.285,66**

Aktiva

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind alle fertiggestellten Wohnungen und Garagen bilanziert. Der Zugang ergibt sich im Wesentlichen aus Modernisierungskosten und anderen nachträglichen Herstellungskosten. Bei den Umbuchungen handelt es sich um den 2019 fertiggestellten Neubau in der Bruchstraße.

Das Verwaltungsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 181 und seine Erweiterung sowie das Gebäude Goethestraße 96 sind unter Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 4.494.736,65 € für Wohnbauten planmäßig abgeschrieben.

Unter der Position Bauvorbereitungskosten wurden die bisher angefallenen Kosten für die geplanten Neubaumaßnahme Sternbergstraße bilanziert.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die Egenotec 1889 GmbH.

Sonstige Ausleihungen betreffen Kaufpreisstundungen für die verkaufte Dauerwohnrechtswohnung in Kassel, Heinrich-Bertelmann-Straße, sowie ein Objekt in Waldeck. Die sonstigen Ausleihungen werden planmäßig getilgt.

Mit den anderen Finanzanlagen ist eine Haftsumme von 1.102,00 € verbunden. Es handelt sich dabei überwiegend um Geschäftsanteile bei der Volksbank Kassel Göttingen eG und der Sparda-Bank Hessen eG.

Bei den unfertigen Leistungen in Höhe von 4.425.242,58 € werden die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen von 4.904.359,47 € unter Erhaltene Anzahlungen gegenüber.

Andere Vorräte ergeben sich am 31.12.2019 aus den Beständen von Heizmaterial in Höhe von 41.275,39 €.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Forderungen			
Angaben in €	**Insgesamt**	**Restlaufzeit bis 1 Jahr**	**Restlaufzeit mehr als 1 Jahr**
Forderungen aus Vermietung	**74.613,84**	**74.613,84**	**0,00**
(Vorjahr)	(79.828,35)	(60.239,16)	(19.589,19)
Sonstige Vermögensgegenstände	**226.343,56**	**226.343,56**	**0,00**
(Vorjahr)	(150.865,88)	(150.865,88)	(0,00)
Gesamtbetrag	**300.957,40**	**300.957,40**	**0,00**
(Vorjahr)	(230.694,23)	(211.105,04)	(19.589,19)

Unter Forderungen aus Vermietung sind rückständige Mieten, Gebühren und sonstige Forderungen aus Vermietung ausgewiesen.

Sonstige Vermögensgegenstände bestehen im Wesentlichen aus Forderungen aus Versicherungsschäden und anderen Forderungen. In den Forderungen sind 13.253,56 € (i. V. 15.295,01 €) gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

Die flüssigen Mittel gliedern sich wie folgt:

Kassenbestand	2.421,18 €
Guthaben bei Kreditinstituten	1.740.366,84 €

/

Passiva

Rücklagenspiegel 2019					
Angaben in €	**Stand 01.01.2019**	**Entnahme**	**Verbindliche Zuweisung 2019**	**Unverbindliche Zuweisung 2019**	**Stand 31.12.2019**
Gesetzliche Rücklage	8.200.000,00	0,00	300.000,00	0,00	8.500.000,00
Bauerneuerungsrücklage	13.702.662,90	0,00	324.802,27	159.447,57	14.186.912,74
Andere Ergebnisrücklagen	19.900.000,00	10.888,80	400.000,00	250.000,00	20.539.111,20
Gesamtbetrag	**41.802.662,90**	**10.888,80**	**1.024.802,27**	**409.447,57**	**43.226.023,94**

In dem „Sonderposten“ sind ausgewiesen:		
Angaben in €	**Geschäftsjahr**	**Vorjahr**
Investitionszulagen und -zuschüsse zum Anlagevermögen	207.355,77	0,00

Die erfolgswirksame Auflösung der Investitionszulagen und -zuschüsse erfolgt verteilt über die Nutzungsdauer des Vermögensgegenstandes, für den sie gewährt wurden.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	
Prozesskosten	**11.600,00 €**
Hausbewirtschaftung	**61.347,36 €**
Rückstellungen für unterlass. Instandhaltung	**473.800,00 €**
Prüfungs- und Jahresabschlusskosten	**76.400,00 €**
Beiträge zur Verwaltungsberufsgenossenschaft	**24.000,00 €**
Urlaubsansprüche	**106.278,74 €**
Arbeitnehmerjubiläen	**21.620,70 €**
Grundsteuer Fusion Bauverein Fuldatal	**160.000,00 €**
Gesamtbetrag	**935.046,80 €**

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die Art der Sicherung stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten					
Angaben in €	Insgesamt	Restlaufzeiten unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert durch Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**49.376.673,35**	**3.026.687,40**	**10.174.076,41**	**36.175.909,54**	**49.376.673,35**
(Vorjahr)	49.989.902,75	3.110.238,60	10.219.738,83	36.659.925,32	49.989.902,75
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**1.684.588,42***	**602.303,74**	**394.916,75**	**687.367,93**	**1.184.588,42**
(Vorjahr)	1.601.623,68	524.840,17	317.984,49	758.799,02	1.601.623,68
Erhaltene Anzahlungen	**4.904.359,47**	**4.904.359,47**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
(Vorjahr)	4.879.680,20	4.879.680,20	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**71.459,26**	**71.459,26**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
(Vorjahr)	67.687,75	67.687,75	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**1.495.511,73**	**1.473.079,00**	**22.432,73**	**0,00**	**0,00**
(Vorjahr)	969.509,63	964.747,79	4.761,84	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	**637.956,00**	**554.928,41**	**83.027,59**	**0,00**	**0,00**
(Vorjahr)	563.040,95	482.475,76	80.565,19	0,00	0,00
Gesamtbetrag	**58.170.548,23**	**10.632.817,28**	**10.674.453,48**	**36.863.277,47**	**50.561.261,77**
(Vorjahr)	58.071.444,96	10.029.670,27	10.623.050,35	37.418.724,34	51.591.526,43

* In der Summe ist ein Darlehen der Egenotec 1889 GmbH über 500.000,00 € (Vorjahr 400.000,00 €) enthalten.

Bei erhaltenen Anzahlungen handelt es sich um abzurechnende Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen.

Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen überzahlte Mieten (39.511,09 €) und die gezahlten Barabgeltungen für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen sowie Kautionen für Sonstiges (31.948,17 €).

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich im Wesentlichen aus Bau- und Instandhaltungsleistungen und Leistungen in Höhe von 1.384.859,72 € zusammen.

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind ausgewiesen:	
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	166.827,92 €
Verbindlichkeiten gegenüber Dauerwohnberechtigten aus der Instandhaltung und der Jahresabrechnung	432.341,02 €
Sonstige Ansprüche	38.787,06 €

Andere Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Vorauszahlungen für Grundstücksverzinsungen aus Dauerwohnrecht und veräußerte Belegungsrechte. /

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 Erhöhung des Bestands zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen resultiert aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 94.663,72 €.

Im Anlagevermögen aktivierte eigene Verwaltungsleistungen ergeben die anderen aktivierten Eigenleistungen.

Sonstige betriebliche Erträge ergeben sich im Wesentlichen aus dem Verkauf einer Immobilie aus dem Anlagevermögen, die Auflösung von Rückstellungen, Versicherungsentschädigungen, der Ausbuchung verjährter Verbindlichkeiten und sonstigen Erträgen.

Unter Personalaufwand sind alle entsprechenden Kosten der bei der Genossenschaft tätigen Arbeitnehmer erfasst.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen enthalten die Abschreibungen auf Software, Wohnbauten, Garagenbauten, Geschäfts- und anderen Bauten, 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 Stundungszinsen aus Dauerwohnrechten.

Unter den sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind Forderungen aus der Betreuung in Höhe von 23.572,94 € verbucht.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Kapitalkosten für alle aufgenommenen Fremdmittel. Außerdem beinhaltet diese Position 652,11 € Aufwendungen aus der Verzinsung von Rückstellungen und Zinsen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 2.500,00 €.

Sonstige Steuern beinhalten die Grundsteuer, Umsatzsteuer und Kraftfahrzeugsteuer. /

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich im Wesentlichen zusammen:

	2019	2018
Betriebskosten	**3.985.641,51 €**	3.920.496,58 €
Instandhaltungskosten	**6.443.637,14 €**	6.480.364,40 €
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Erbbauzinsen)	**8.409,80 €**	8.382,60 €

E.
Sonstige Angaben

Aus bereits 2019 beauftragten Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen bestehen zum Jahresende Verpflichtungen in Höhe von ca. 820.000,00 €.

Beim Verkauf von Dauerwohnrechten werden den Erwerbern selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften als Sicherheit zur Finanzierung gegeben. Hieraus resultieren Eventualverbindlichkeiten in Höhe von 737.000,00 €. Bei einer Inanspruchnahme aus diesen Bürgschaften ist ein Heimfall des Dauerwohnrechts vorgesehen. Das Risiko aus einer Inanspruchnahme ist über die Wertsicherung weitgehend minimiert.

Kautionen wurden sachgerecht im Jahr 2019 außerhalb des eigenen Vermögen mit 25.491,27 € angelegt. Im Vorjahr wurden für Kautionen 24.406,13 € ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit dem Verkauf von Belegungsrechten hat die Kasseler Sparkasse gegenüber dem Erwerber eine Bürgschaft von 80.000,00 € übernommen. Die Restlaufzeit der Bürgschaft beträgt 6 Jahre. /

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2019 waren durchschnittlich 64 Arbeitnehmer bei der Genossenschaft beschäftigt. Davon entfallen auf:

Angestellte	55 Personen
Gewerbliche Arbeitnehmer	9 Personen

Mitglieder des Vorstandes

Uwe Flotho
Britta Marquardt

Mitglieder des Aufsichtsrats

Harald Loth, Vorsitzender
Petra Krug, stellv. Vorsitzende
Thomas Bachmann
Ute Bischoff
Uwe Hansen
Ralf Kruse
Jutta Reinbold-Schaefers
Klaus Weidner
Armin Wolf

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung			
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	9.297 Mitglieder	mit	24.940 Anteilen
Korrektur früherer Jahre	10 Mitglieder	mit	23 Anteilen
	9.287 Mitglieder	mit	24.917 Anteilen
Zugang	127 Mitglieder	mit	409 Anteilen
Abgang	264 Mitglieder	mit	627 Anteilen
Bestand der verbleibenden Mitglieder am Ende des Geschäftsjahres	**9.150 Mitglieder**	**mit**	**24.699 Anteilen**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 176.639,35 € verringert (Vorjahr +316.124,24 €).

Der Bestand am Anfang des Geschäftsjahres ist vermindert um Guthaben der in früheren Jahren ausgeschiedenen Mitglieder. /

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der Egenotec 1889 GmbH beteiligt. Das Stammkapital ist mit 700.000,00 € bilanziert. Das Eigenkapital der Egenotec 1889 GmbH zum 31.12.19 beträgt 770.601,20 €. Das Jahresergebnis weist 2019 einen Jahresüberschuss in Höhe von 8.833,18 € aus. /

Nachtragsbericht

Vorgänge, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage von besonderer Bedeutung wären, sind nach dem Bilanzstichtag nicht eingetreten. /

Name und Anschrift des zuständigen 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 615.354,70 € für die Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % zu verwenden. /

Kassel, den 27. März 2020

Vereinigte Wohnstätten 1889
eingetragene Genossenschaft

Uwe Flotho Britta Marquardt

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht. Der Vorstand hat ihn mündlich und schriftlich über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet. Im Geschäftsjahr 2019 fanden 4 gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, 5 Aufsichtsratssitzungen und 5 Sitzungen der Aufsichtsratsausschüsse statt.

Die am 13. Juni 2019 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. geprüften Jahresabschluss aus dem Jahr 2018 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Es wurde der Bericht des Vorstands vorgetragen und die sich daraus ergebenden Fragen beantwortet. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2018 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2018. Die Mitgliederversammlung stimmte weiterhin der Verschmelzung mit dem Bauverein Fuldatal zu.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung hat bei der Prüfung durch den Aufsichtsrat keine Beanstandungen ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt und der Lagebericht die erforderlichen Angaben erhält. Die Prüfung der Buchführung, des Zahlungsverkehrs und des Wirtschaftsplans durch den Aufsichtsrat erfolgten nach Maßgabe der Geschäftsordnung und ergaben ebenfalls keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2019 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstands über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen./

Kassel, den 14. Mai 2020

Der Vorsitzende

Harald Loth