GESCHÄFTS/BERICHT

2022

DIE 1889 VEREINIGTE WOHNSTÄTTEN 1889
eingetragene Genossenschaft

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG
132. Geschäftsjahr

Inhaltsverzeichnis

5 Grußwort des Vorstands

6 Lagebericht des Vorstands

18 Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen

20 Service mit Klick: Das digitale Mieterportal

22 Ein Baustein zur Mobilitätswende

24 Angebote und Maßnahmen im Energiesparwinter

26 Ausflüge und Veranstaltungen

28 Hand in Hand e. V.

30 Jahresabschluss

33 Anhang für das Geschäftsjahr

46 Bericht des Aufsichtsrats

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG
Friedrich-Ebert-Straße 181
34119 Kassel
Telefon 0561.3 10 09-0
Telefax 0561.3 10 09-890
E-Mail: info@die1889.de
Web: www.die1889.de

Herausgeber: Vereinigte Wohnstätten 1889 eG
Text: Vereinigte Wohnstätten 1889 eG, Brigitte Rathmann (Seite 20/21, 22/23, 24/25), Hand in Hand e. V. (Seite 28/29)
Konzept und Gestaltung: Machbar, Kassel – Druck und Verarbeitung: Bonifatius Druckerei

FSC www.fsc.org MIX Papier aus verantwortungsvollen Quellen FSC® C011558

Grußwort des Vorstands

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder!

Ludwig Börne beschreibt sehr gut den Zustand, in dem sich die Gesellschaft, die Wohnungswirtschaft und unsere Genossenschaft seit längerem befinden: „In einem wankenden Schiff fällt um, wer stillsteht und sich nicht bewegt.“

Die Welt wandelt sich, die Anforderungen an die Genossenschaft werden andere und steigen, unser Anspruch ist geblieben.

Das Jahr 2022 hat neue Anforderungen an uns gestellt – die Energiekrise, fehlende Lieferketten, stark steigende Baupreise, Verschärfungen von gesetzlichen Anforderungen sind nur einige davon. Die Genossenschaft hat sich diesen Themen gestellt, Konzepte entwickelt, Sparmaßnahmen eingeleitet, genossenschaftliche Unterstützung geleistet. Im Mittelpunkt unserer Arbeit standen und stehen unsere Mieterinnen und Mieter und unser Bestreben, weiterhin guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen und ihnen als sozialer Partner zur Seite zu stehen.

Wir konnten das vergangene Geschäftsjahr erfolgreich abschließen. Gelungen ist dies gemeinschaftlich. Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Geschäftspartnerinnen und -partnern, Aufsichtsrat, Vertreterinnen und Vertretern – Ihnen allen danken wir hiermit herzlich für die gemeinsamen Anstrengungen, durch die wir unsere Ziele erreichen konnten.

Wir laden Sie ein, den vorliegenden Bericht zu lesen und wünschen Ihnen bei der Lektüre viel Vergnügen.

Herzliche Grüße

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. Fast 9.000 Mitglieder sind an der Genossenschaft beteiligt. Das Kapital der Genossenschaft ist weit gestreut. Es gibt keinen beherrschenden Einfluss von einzelnen Personen oder von Institutionen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Durch Bündelung von Interessen sollen darüber hinaus Mehrwerte für die Mitglieder erzeugt werden, die im einzelnen Mietverhältnis ansonsten nicht zu erreichen wären. Dazu gehören beispielsweise Vergünstigungen bei Geschäftspartnern, die Teilnahme am Verbundnetz der Gästewohnungen von Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland und seit dem vergangenen Jahr das Angebot eines Mietertickets im nordhessischen Verkehrsverbund. Der genossenschaftliche Grundgedanke der gegenseitigen Unterstützung und Hilfestellung wird durch den im Jahr 2002 gegründeten Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand e. V. erreicht, der die soziale Vernetzung in den Quartieren voranbringt.

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 €. Das Leistungsspektrum der Egenotec umfasst Heizkostenabrechnungen, die Vermietung von Rauchwarnmeldern und Wasserzählern, die Abwicklung von Versicherungsschäden.

Die Vertreterversammlung der Genossenschaft fand am 23.06.2022 statt. Der Verlauf des Geschäftsjahres 2021 und die Planungen für das Geschäftsjahr 2022 wurden erläutert. Die satzungsgemäß notwendigen Beschlüsse wurden gefasst. Frau Jutta Reinbold-Schaefers kandidierte nach 24-jähriger Tätigkeit nicht mehr für einen Sitz im Aufsichtsrat. Als neues Mitglied wurde Herr Martin Fokken in den Aufsichtsrat der Genossenschaft gewählt. /

II Geschäftsverlauf Rahmenbedingungen

Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten und den Aufgaben, die aus der Klimaerwärmung resultierten. Hinzu kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das Bruttoinlandsprodukt im 3. Quartal noch gewachsen war.

Im Jahr 2022 hat sich die Nettozuwanderung nach Deutschland zunächst vom Corona-Tief des Jahres 2021 erholt. Nach ersten groben Berechnungen geht das Statistische Bundesamt von einer Zunahme des Wanderungssaldos auf rund 280.000 Personen aus. Ein Ausgleich des abnehmenden Erwerbspersonenpotenzials ist mit dieser Zuwanderung allerdings noch nicht gewährleistet. Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2022, dass bei 43 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen. /

Branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Corona-Jahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden Euro.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Auch der Ausbau bestehender Wohnungen zu altersgerechtem Wohnraum ist notwendig. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehen-

de Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen. /

Regionale Rahmenbedingungen

In der Region Stadt und Landkreis Kassel leben inmitten einer waldreichen Mittelgebirgslandschaft mehr als 440.000 Menschen (Stadt Kassel: 207.622). Diese Region ist zentrales Einzugsgebiet für rund eine Million Menschen. Im Zentrum von Deutschland gelegen hat sie eine hervorragende Anbindung an das Fernstraßennetz und das Bahnnetz in Deutschland und verfügt mit Kassel Airport über einen eigenen Flughafen. Kassel ist Hochschulstandort mit über 25.000 Studenten und mit der Documenta und dem Bergpark Wilhelmshöhe als Unesco-Weltkulturerbe verfügt Kassel über einzigartige kulturelle Errungenschaften. Mit ihrer Lage ist die Region ein idealer Treffpunkt und beliebter Ausrichtungsort für hochklassige Meetings, Tagungen und Kongresse.

Die Stadt Kassel rechnet mit dem elften Jahresüberschuss in Folge. Sowohl die Wohngeldreform als auch das neu eingeführte Bürgergeld stellen dabei neue finanzielle Herausforderungen für die Stadt dar. Weitere Herausforderungen ergeben sich aus der Aufstockung der Verwaltung der Stadt um 140 Stellen, die im Bereich der Kindertagesstätten aber auch bei der Hilfe für Geflüchtete aus der Ukraine benötigt werden. Dem Aufwand stehen dabei auch höhere Einnahmen aus der Gewerbesteuer und anderen Bereichen gegenüber.

Der Wohnungsmarkt in Kassel und in der näheren Umgebung von Kassel ist geprägt durch eine anhaltend hohe Nachfrage. Die Flüchtlingsbewegung aus der Ukraine hat im letzten Jahr erheblich zur Wohnungsknappheit im Großraum Kassel beigetragen. Die durchschnittliche Angebotsmiete liegt in Kassel bei 9,30 €/m², wobei die Preise abhängig von der Lage, der Größe und Ausstattung der Wohnung sind. Nach einer kurzen Stagnationsphase in den beiden letzten Jahren steigen die Mietpreise aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum wieder kontinuierlich 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. Beim bezahlbaren Wohnraum wird es wie bisher einen deutlichen Nachfrageüberhang in den nächsten Jahren geben. /

Bewirtschaftung des eigenen Bestands

Stellung der Genossenschaft am Markt und Geschäftsverlauf

Die 1889 ist eines der vier großen Wohnungsbauunternehmen in der Stadt Kassel. Es bestehen gute und langjährige Kontakte zur Stadt Kassel, den örtlichen Versorgungsunternehmen, Handwerkern, Banken, Dienstleistern und Mitbewerbern.

Die Corona-Krise hatte nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung. Sie betrafen vor allem Verzögerungen bei laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen. Mittlerweile haben sich die Geschäftsprozesse normalisiert. Lieferengpässe bei Material und Personalknappheit bei den Handwerksbetrieben beeinträchtigen jedoch weiterhin die zügige Fertigstellung von Baumaßnahmen jedweder Art. Auch die baurechtlichen Genehmigungsprozesse zogen sich aufgrund von Personalengpässen bei den betroffenen Ämtern hin und führten zu Verzögerungen bei den Baumaßnahmen. Der massive Zinsanstieg der letzten Monate hat dagegen bisher noch keine spürbaren Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung. Die Planungen für das Geschäftsjahr 2022 konnten weitestgehend umgesetzt werden. /

Der wirtschaftliche Erfolg der Genossenschaft wird durch die Vermietung der Bestandsimmobilien erzielt. Der Bestand der Genossenschaft ist über die Jahre kontinuierlich angewachsen. Durch Neubau und durch Ankauf von Gebäuden wird sich diese Entwicklung auch in den kommenden Jahren fortsetzen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden weitere 17 Wohnungen durch den Neubau in der Sternbergstraße fertiggestellt. Für 2023 ist der Baubeginn von vier weiteren neuen Gebäuden im Baugebiet „Zum Feldlager“ geplant.

Der Bestand hat sich im Jahr 2021 wie folgt entwickelt:

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die Gebäude in der Sternbergstraße 31b und 31c mit insgesamt 17 Wohnungen fertiggestellt. Weiterhin wurden im vergangenen Geschäftsjahr zwei Dauerwohnrechte, jeweils eines in der Murhardstraße und eines in der Sternstraße, zurückerworben und wieder in den frei finanzierten, vermieteten Bestand übernommen. Aus Verkehrssicherheitsgründen wurden im vergangenen Jahr sieben Dachgeschosswohnungen geschlossen. Hier ließ sich unter wirtschaftlichen Bedingungen kein zweiter Rettungsweg erstellen. Im Saldo ergibt sich aus den Zu- und Abgängen eine Zunahme des Wohnungsbestandes um 12 Wohnungen.

	Bestand am 31.12.2021	Bestand am 31.12.2022	
	Anzahl	Anzahl	Fläche (m²)
Wohnraum	4.541	4.553	321.563
frei finanziert	4.432	4.451	
öffentlich gefördert	109	62	
Dauerwohnrecht	48	46	4.320
Gewerbliche Nutzung	35	35	5.948
Mansarden	67	60	667
Kellerraum	9	9	127
Abstellraum	51	60	437
Garagen	372	369	5.580
Garagen umsatzsteuerpflichtig	19	22	270
Carport	15	15	
Stellplätze	200	206	
Motorradboxen	11	11	
Fahrradstellplätze	115	169	
Abstellboxen	6	6	
Gemeinschaftsraum	2	2	189
Summe	**5.489**	**5.563**	**339.101**

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich noch 62 Wohnungen mit öffentlichen Bindungen. Entsprechend dürfen diese Wohnungen nur an Berechtigte vermietet werden. Darüber hinaus bestehen noch Belegungsbindungen an 30 Wohnungen zugunsten des Studentenwerks, die in Kürze enden, sowie an weiteren 30 Wohnungen Bindungen für Bundesbedienstete und an drei Wohnungen mit Belegungsbindungen zugunsten der Sparkassenversicherung.

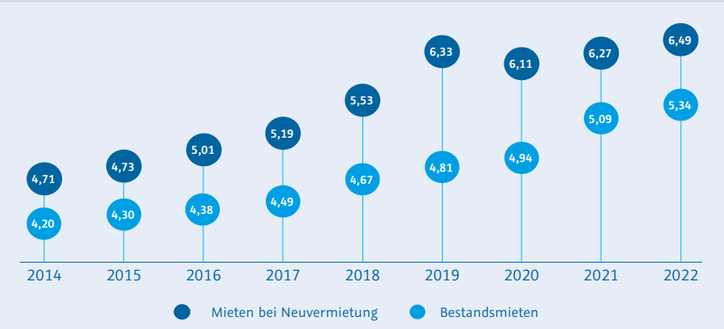
Im vergangenen Jahr wurden erneut Mansardenräume in den Dachgeschossen umgewandelt in Abstellräume. Diese Maßnahme wird auch in den kommenden Jahren weiter fortgesetzt. Die Mansardenräume, die früher insbesondere von Familien gerne zur Unterbringung von Familienangehörigen genutzt wurden, dürfen heute vorwiegend aus Brandschutzgründen nicht mehr als solche vermietet werden, wenn kein zweiter Rettungsweg vorhanden ist.

Im Jahr 2022 wurden keine freiwilligen Mieterhöhungen durchgeführt. Mieten wurden lediglich im Zuge von Mieterwechseln und von Modernisierungsmaßnahmen angepasst. Erst im laufenden Geschäftsjahr wurden die freiwilligen Mieterhöhungen wieder aufgenommen.

Die Durchschnittsmiete betrug 2022 5,34 €/m² nach 5,09 €/m² im Vorjahr. Die Durchschnittsmiete bei der Neuvermietung von Wohnraum stieg auf 6,49 €/m² (2021: 6,27 €/m²). Trotz kontinuierlich steigender Werte liegt die 1889 mit ihren Miethöhen immer noch deutlich unter dem Markt, was sowohl die Bestands- als auch die Angebotsmieten angeht.

Da es weder in Kassel noch in Bad Wildungen und Fuldatal Mietspiegel gibt, anhand derer ein Vergleich der Mieten bei Neuvermietung möglich wäre, wurden die Angebotsmieten von anderen Anbietern auf Internetportalen durch die Genossenschaft ausgewertet. In der nachfolgenden Tabelle finden sich Preisvergleiche für Mieten bei Neuvermietung in einigen Stadtteilen wieder. Hierbei handelt es sich um eine betriebsinterne Auswertung von Mietangeboten in Kassel. /

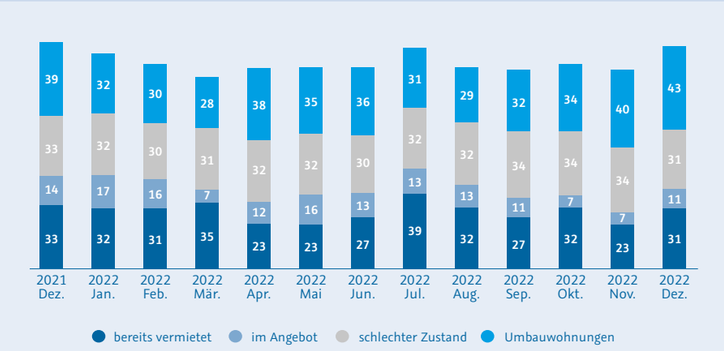
Durchschnittsmiete Bestand und Neuvermietung (€/m²)



Preisvergleich

Angabe in €/m²	1889		Vergleichsmieten	
	2022	2021	2022	2021
Am Fasanenhof	5,87	5,79	7,98	7,79
Bad Wilhelmshöhe	6,84	5,61	9,19	9,21
Kirchditmold	6,77	6,69	8,60	9,42
Niederzwehren	6,42	6,22	8,01	7,62
Rothenditmold	5,79	6,40	7,39	7,02
Wehlheiden	6,84	5,94	9,43	9,21
Wesertor	5,33	5,58	8,57	8,30
West	6,89	6,69	9,25	9,42
Wolfsanger	6,32	6,34	6,59	6,09

Leerstandsentwicklung 2022

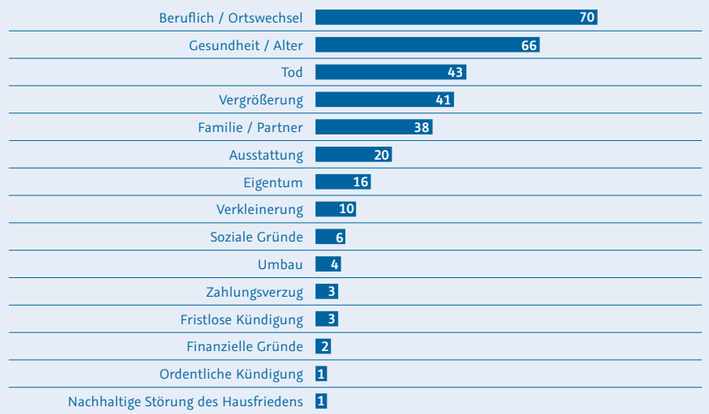


Die Tabelle zeigt, dass die Mieten der 1889 deutlich unter den Angebotsmieten anderer Vermieter liegen. Lediglich im Stadtteil Wolfsanger ist der Abstand der Angebotsmieten gering.

Insgesamt 116 Wohnungen standen zum 31.12.2022 leer (2021: 119). Davon waren 31 Wohnungen bereits wieder vermietet. Bei weiteren 43 Wohnungen wurden Umbauarbeiten im Zuge von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Bei 31 Dachgeschosswohnungen müssen aus Brandschutzgründen umfassende und kostspielige Umbaumaßnahmen erfolgen. Diese Wohnungen sollen sukzessive wieder in die Vermietung gebracht werden. Letztlich waren nur 11 Wohnungen am 31.12.2022 im Angebot. Die Leerstandsquote zum 31.12.2022 betrug 2,5 % (2021: 2,6 %). Die Erlösschmälerungen stiegen infolge des anhaltenden Leerstands von 579 T€ (2022) auf 631 T€. Die Mietausfallquote (Erlösschmälerungen bezogen auf die Nettokaltmiete) betrug 2,9 % (2021: 2,9 %).

Im Jahr 2022 fanden insgesamt 324 Mietwechsel statt (2021: 301) davon 54 innerhalb des Bestandes. Die Fluktuationsquote betrug 7,1 % (2021: 6,7 %) ohne Berücksichtigung der internen Umzüge. Berücksichtigt man diese, beträgt die Fluktuationsquote 5,9 %. Die Umzugsbereitschaft vieler Haushalte ist angesichts der stark angestiegenen Mieten deutlich gesunken. Die Gründe für die Auszüge sind aus der nachfolgenden Grafik ersichtlich. /

Kündigungsgründe 2022



Lagebericht des Vorstands

Neubau, Modernisierung, Erwerb, Instandhaltung

Im Jahr 2022 wurden rund 8,82 Mio. € in der Instandhaltung (2021: 7,04 Mio. €) verausgabt, die Aufwendungen für Modernisierungen betrugen ca. 6,05 Mio. € (2021: 4,66 Mio. €). Ein Großteil dieser Mittel wurde für die ungeplante Instandhaltung bzw. Modernisierung verausgabt. Es wurden 2022 51,78 €/m² Wohnfläche (2021: 42,33 €/m²) investiert. Der Anteil in der Instandhaltung belief sich dabei auf 31,90 €/m² (Vorjahr: 26,98 €/m²), in der Modernisierung auf 18,82 €/m² (Vorjahr: 15,35 €/m²).

Wohnungsmodernisierungen
Durch die lange Mietdauer ist der Modernisierungsaufwand bei Wohnungswechseln hoch. Die Überprüfung der elektrischen Ausstattung zieht häufig eine Neuverlegung der Leitungen nach sich. Auch die Fliesen in Bädern und Küchen sowie die Fußböden und Türen werden bei Bedarf erneuert. Die Baukosten hierfür stiegen wie auch in den Vorjahren. Hemmnis hierbei ist die Verfügbarkeit von Firmen. Die Kosten für die Wohnungsmodernisierungen beliefen sich auf ca. 4,35 Mio. € (alle Angaben, auch im Folgenden, ohne aktivierte Eigenleistung).

Großmodernisierungen/Instandhaltung
Die Modernisierung der denkmalgeschützten Häuser in dem Gebäudekomplex Hansastraße, Elfbuchenstraße und Kattenstraße wurde mit der Modernisierung der Elfbuchenstraße 27 und 29 (Einbau neuer Fenster, Fassadenarbeiten und Einbau einer kontrollierten Lüftungsanlage, Kosten: 648,7 T€) fortgesetzt. Diese Maßnahme wird 2023 fertiggestellt.

In der Unterneustadt erfolgte in der Blücherstraße 8–12 eine Dachsanierung und eine Sanierung der Brandwände, Kosten: 176.044,22 €.

Am Gebäude Akademiestraße 9 wurde die Dacheindeckung erneuert, was mit ca. 114.810,08 € zu Buche geschlagen hat.

Am Rathenauplatz 1 erfolgte die senkrechte Isolierung und eine Erneuerung der Balkone, Kosten: 259.135,14 €. Die Neugestaltung des Innenhofs konnte nicht abgeschlossen werden, da sich nach Beginn der Arbeiten herausstellte, dass der Untergrund aus Bauschutt besteht und nicht tragfähig ist. Dies erforderte eine Umplanung der Maßnahme, die Arbeiten werden 2023 fortgesetzt.

In Kirchditmold erfolgte die Komplettmodernisierung der Knaustwiesen 21–23, Kosten: 632.568,26 €.

An verschiedenen Standorten in der Unterneustadt, in Wehlheiden und Wilhelmshöhe wurden abschließbare Fahrradhäuser errichtet mit Gesamtkosten von 325.177,70 €.

Im Talquellenweg 9 in Bad Wildungen erfolgte der erste Bauabschnitt der Erneuerung der Dachabdichtung und die Erneuerung der Wohnungstüren, Kosten: 68.812,27 €

In Fuldatal wurde mit der Erneuerung der Hauptstromverteilung im Steimel 1 und 1a begonnen sowie der Lewalter Straße 11 mit dem Austausch der Wohnungseingangstüren, die Kosten belaufen sich auf 90.658,82 €.

In der Kunoldstraße 47a wurde der Aufzug erneuert, Kosten: 60.836,99 €

Neubau
Die Neubauten Sternbergstraße 31b und 31c wurden im Spätsommer 2022 fertiggestellt und bezogen. Hier sind im Geschäftsjahr 2022 Kosten in Höhe von 1,84 Mio. € angefallen. Insgesamt hat die Maßnahme 4 Mio. € gekostet. Es werden Mieteinnahmen von 121 T€ erzielt.

Die Neubauplanung für das Gemeinschaftliche Wohnen im Baugebiet „Zum Feldlager“ konnte trotz steigender zu erwartender Baukosten fortgesetzt werden, da das Land Hessen die Förderbedingungen nachgebessert hat. Es ist geplant, das Bauvorhaben überwiegend im Wege der sog. „mittelbaren“ Förderung zu errichten. Dafür werden ca. 3.000 m² Wohnfläche aus dem Bestand der 1889 in die Belegungsbindung genommen. Der Baubeginn ist für den Sommer 2023 geplant. /

Verkäufe aus dem Anlagevermögen

Auch im Jahr 2022 wurden keine Verkäufe aus dem Anlagevermögen getätigt. Die Genossenschaft plant keine Verkäufe in der näheren Zukunft. /

Personal

Am 31.12.2022 waren 71 Personen bei der Genossenschaft beschäftigt (2021: 69). Die Genossenschaft hat darüber hinaus 2 Personen als Aushilfen für unterschiedliche Tätigkeiten beschäftigt (Vorjahr: 2).

Beschäftigungsstand 31.12.2022	insgesamt		davon Teilzeit	
	2021	2022	2021	2022
Vorstand	2	2		
Prokurist	1	1	1	1
HBV	2	2		
Kaufmännische Angestellte	32[1)]	33	12	11
Technische Angestellte	12	11		
Azubis	6	7		
Regiehandwerker	4	4		
Hauswarte	5	6		
Raumpflegerinnen	5	5	5	5
	69	71	18	17
Aushilfen		2		
weiblich		43		
männlich		30		

1) davon 1 Person in Elternzeit

Nach wie vor besteht eine große Beständigkeit bei den Beschäftigungsverhältnissen. 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. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit (ohne Auszubildende) beträgt 15,9 Jahre.

Die Genossenschaft ist Mitglied im Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. und folglich an die Tarifverträge in der Immobilienwirtschaft gebunden, die eine wichtige Grundlage für die Arbeitsverhältnisse bei der Genossenschaft darstellen. Personal- und Organisationsthemen werden regelmäßig mit dem Betriebsrat erörtert. Aufgrund der Betriebsgröße besteht der Betriebsrat der Genossenschaft aus 5 Mitgliedern sowie einer Jugendvertretung.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurden im Jahr 2022 die getroffenen Schutzmaßnahmen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und die Kunden und Geschäftspartner der 1889 bis zur Abschaffung der Maßnahmen durch die Bundesregierung fortgeführt. Auch nach dem Ende der Corona-Pandemie wird mobiles Arbeiten bei der 1889 künftig möglich sein. Die technischen und organisatorischen Voraussetzungen dafür wurden geschaffen. Eine entsprechende Betriebsvereinbarung wurde im laufenden Geschäftsjahr geschlossen.

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

Egenotec

Die Tochtergesellschaft Egenotec 1889 GmbH erzielte im Jahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 9.276,90 € (2021: 11.846,73 €). 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 2022 nicht grundlegend verändert. /

Hand in Hand e. V.
2022 hat der Verein sein 20-jähriges Bestehen feiern können, aufgrund der Corona-Einschränkungen fanden hier dezentrale kleinere Feierlichkeiten statt. Die vier Nachbarschaftstreffs von Hand in Hand e. V. in Kassel sowie der Begegnungsraum in der Unterneustadt wurde von vier hauptamtlichen Sozialarbeiterinnen betreut. Die Genossenschaft unterstützte den Verein 2022 mit 230 T€. /

III Lage der Genossenschaft

Ertragslage

Die 1889 erzielte im vergangenen Jahr einen Jahresüberschuss von 789 T€ (2021: 1.637 T€). Dieses Ergebnis wird naturgemäß zum überwiegenden Teil aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Die Sollmieten stiegen um 1.028 T€ auf 20.877 T€ (2021: 19.849 T€). Die Erlösschmälerungen stiegen um 52 T€ und lagen in der Summe bei 631 T€ (2021: 579 T€).

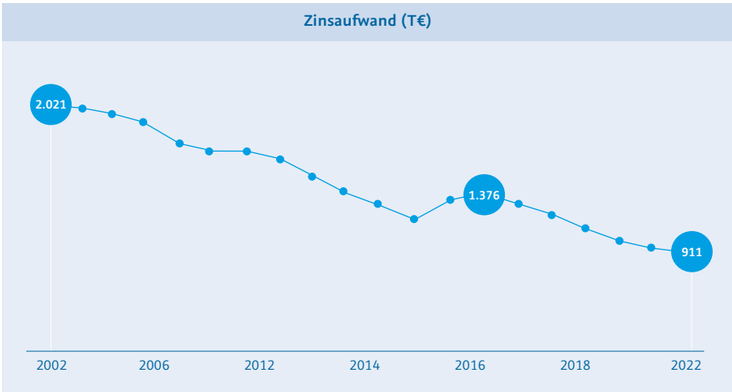
Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen sanken die Betriebskosten um 158 T€ gegenüber dem Vorjahr. Hier spielen vor allem die gesunkenen Kosten für Wärmeversorgung eine Rolle. Bei den mit Heizgas versorgten Liegenschaften der 1889 wurde bereits vor einigen Jahren ein Rahmenvertrag geschlossen, der den Gaspreis bis Ende 2023 auf einem sehr niedrigen Preisniveau festschreibt. Durch gesetzliche Regelungen (Senkung der Umsatzsteuer, Übernahme der Dezemberabschlagszahlung durch den Staat) kommt es zu deutlichen Einsparungen. Es ist damit zu rechnen, dass die Betriebskosten im nächsten Jahr deutlich steigen werden.

Der Instandhaltungsaufwand ist im vergangenen Geschäftsjahr deutlich angestiegen und betrug 8.823 T€ (2021: 7.043 T€). Ein großer Teil hiervon wird für Einzelmaßnahmen in Wohnungen benötigt. In den kommenden Jahren wird mit weiter 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 mit 4.149 T€ nur knapp über dem Vorjahr mit 4.122 T€. In den kommenden Jahren ist aufgrund der tariflichen Abschlüsse mit einem weiteren Anstieg bei den Personalkosten zu rechnen.

Die Abschreibungen der Genossenschaft lagen mit einem Betrag von 5.106 T€ deutlich über dem Niveau des Jahres 2021 mit 4.763 T€. Mit den stark steigenden Investitionen in Neubau und Modernisierung wird in den nächsten Jahren hier mit steigenden Abschreibungsbeträgen gerechnet.

Mit 913 T€ (2021: 911 T€) bewegt sich der Zinsaufwand der Genossenschaft auf dem Niveau des Vorjahres. Ein weiterer Rückgang ist in den nächsten Jahren aufgrund des steigenden Zinsniveaus und der zunehmenden Kapitalaufnahme nicht zu erwarten.



Vom Jahresüberschuss in Höhe von 789 T€ wurden 187 T€ in die Rücklagen eingestellt. Es verbleibt ein Bilanzgewinn von 602 T€ (2021: 607 T€). Der Vertreterversammlung wird die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % vorgeschlagen.

Die Ertragslage der 1889 wird als befriedigend eingeschätzt. Die Mieteinnahmen müssen weiter kontinuierlich gesteigert werden, damit die Genossenschaften ihren Aufgaben gerecht werden kann. Die Eigenkapitalrentabilität lag bei 1,28 % (2021: 2,66 %), die Gesamtkapitalrentabilität bei 0,61 % (2021: 1,34 %). Insbesondere führt der hohe Aufwand im technischen Bereich zu einem Absinken der Renditekennziffern. Es ist zu erwarten, dass sich auf der Aufwandsseite aufgrund der gesetzlichen Auflagen keine Entspannung in den nächsten Jahren ergeben wird. Im Gegenteil werden sich in den nächsten Jahren insbesondere die Auflagen beim Thema Bauen und Energiesparen weiter verschärfen und der Aufwand deshalb weiter steigen. Eine Kernaufgabe der Genossenschaft wird deshalb die Verbesserung der Einnahmeseite bleiben. /

Finanzlage

Die liquiden Mittel lagen mit 2.729 T€ am Jahresende deutlich über dem Vorjahresniveau (2021: 552 T€).

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 2022 wurden 9.745 T€ an Fremdmitteln aufgenommen. Die aufgenommenen Mittel wurden zur Finanzierung der Bauvorhaben eingesetzt.

Im Jahr 2022 wurden 2.934 T€ planmäßig und 96 T€ außerplanmäßig getilgt. Die jährliche Tilgung von Fremdmitteln ist in der Niedrigzinsphase kontinuierlich gestiegen aufgrund der Vereinbarungen mit den Finanzierungspartnern.

Die Kapitalbeschaffung bei Kreditinstituten war in den vergangenen Jahren aufgrund der Kapitalstruktur der 1889 problemlos möglich. In Zukunft werden neben den betrieblichen Kennziffern weitere Parameter bei der Fremdfinanzierung eine wichtige Rolle spielen. Unter dem Kürzel „ESG“ („Environmental, Social, Governance“) verbergen sich Anforderungen aus anderen Bereichen der Unternehmensführung, die bei der Kreditvergabe künftig verstärkt berücksichtigt werden. Mit der Erstellung einer CO_2-Bilanz, auf die als nächster Schritt die Entwicklung einer Klimastrategie folgen wird, wird der bisherige Weg der 1889 in Sachen Klimaschutz weiter fortgesetzt. Bereits seit den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurden Gebäude im Bestand der 1889 energetisch saniert und in Bezug auf die Energieversorgung an Fernwärme- und Nahwärmesysteme angeschlossen. Hierbei und mit dem sozialen Engagement der 1889 wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Finanzierung der Genossenschaft auch in Zukunft möglich sein wird. /

Vermögenslage

Das Anlagevermögen ist um 5.259 T€ auf 121.959 T€ deutlich gestiegen (2021: 116.699 T€). Der Anstieg beruht i. W. auf den Investitionen in das Sachanlagevermögen. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um die durchgeführten Modernisierungen und um die Neubauinvestitionen sowie um den Rückkauf von zwei Dauerwohnrechten.

Die Geschäftsguthaben sanken um 116 T€ auf 15.323 T€ (2021: 15.437 €). Am 31.12.2022 hatte die Genossenschaft 8.920 Mitglieder mit 24.215 Anteilen. Aufgrund der Zulassungsbeschränkungen im Bereich des Mitgliederwesens werden die Geschäftsguthaben in den kommenden Jahren weiter abnehmen.

Die Rücklagen stiegen um 186 T€ an. Insgesamt erhöhte sich das Eigenkapital um 67 T€ auf 61.562 T€ (2021: 61.495 T€). Die Eigenkapitalquote sank auf 47,6 % (2021: 50,4 %). Aufgrund der geplanten Investitionen wird in den kommenden Jahren das Eigenkapital weniger schnell anwachsen als die geplante Fremdkapitalaufnahme, so dass die Eigenkapitalquote weiter sinken wird.

Die Verbindlichkeiten stiegen deutlich um 7.135 T€ auf 66.296 T€ (2021: 59.161 T€). Der Anstieg resultierte vor allem aus der Zunahme der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um 6.778 T€.

Die Vermögenslage ist geordnet. Die Bilanz der 1889 weist nach wie vor stille Reserven in größerem Umfang auf, wenn man den Gebäudebestand nach aktuellen Marktpreisen bewertet. /

IV Prognose-, Risiko- und Chancenbericht der künftigen Entwicklung

Prognosebericht

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung folgende Entwicklung:

Im laufenden Geschäftsjahr 2023 plant die 1889 mit einem Geschäftsergebnis von 520 T€. Als wesentliche Ertragsgröße sollen die Sollmieten auf 21.414 T€ steigen. Das Niveau der Instandhaltungsarbeiten mit 8.255 T€ wird gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 sinken. Die Modernisierungsarbeiten mit 9.371 T€ werden jedoch deutlich angehoben. Gemeinsam mit den geplanten Auszahlungen für das Neubauvorhaben im Baugebiet „Zum Feldlager“ beträgt das geplante Auszahlungsvolumen 21,6 Mio. €.

Das Bauvorhaben „Zum Feldlager“ soll im 2. Quartal des laufenden Geschäftsjahrs begonnen werden. Die Fertigstellung ist nunmehr für Ende 2024 geplant.

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig sehr unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2023 mit großen Unsicherheiten verbunden. Der Umfang der weiteren Maßnahmen der Bundesregierung zur Bekämpfung der Energiekrise und insbesondere die Folgen des Krieges in der Ukraine und die damit verbundenen weltweiten Einschränkungen der Handelsbeziehungen machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen.

Verlässliche Aussagen zum Einfluss der Kriegsfolgen auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts quantitativ daher nicht möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Beeinträchtigungen und einer darauffolgenden möglichen wirtschaftlichen Erholung ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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

Aus den Folgen des Krieges in der Ukraine ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und dem zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Weiterhin sind die Risiken aus der Verknappung von Rohstoffen mit ungeplanten Kostensteigerungen verbunden. Das betrifft insbesondere den Preisanstieg bei den Energiekosten.

Die Genossenschaft hat sich langfristig finanziert. Für das laufende Geschäftsjahr wurden bereits weitere Mittel am Kapitalmarkt in Höhe von 9 Mio. € mit langen Laufzeiten gesichert. Weiterhin werden Zuschüsse der KfW bzw. der BafA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) in Anspruch genommen. Aufgrund der Inflation im Euroraum ist in den kommenden Monaten mit weiteren Zinssteigerungen zu rechnen, die sich auf die Finanzierungskosten bei der Genossenschaft auswirken können.

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.

Der Vorstand beobachtet die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems der Genossenschaft mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Für die Genossenschaft waren 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Erkenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht. /

Chancenbericht

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert. Mit den beiden Neubauten in der Sternbergstraße wurde das Angebotsspektrum der 1889 attraktiv erweitert.

Der Wohnungsmarkt in Kassel, in Bad Wildungen und Fuldatal bietet nach wie vor gute Chancen zur Vermietung. Die Nachfrage nach Wohnraum am nordhessischen Wohnungsmarkt hat im vergangenen Jahr wieder spürbar zugenommen. Durch neue attraktive Förderangebote der wohnungswirtschaftlichen Förderinstitute besteht für die Genossenschaft die Möglichkeit, in Zukunft auch wieder preisgünstigen geförderten Wohnraum neu zu erstellen. Dabei können dann auch Bezieher mittlerer Einkommen berücksichtigt werden. /

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 31.03.2023

Vereinigte Wohnstätten 1889
eingetragene Genossenschaft

Uwe Flotho Britta Marquardt

Lagebericht des Vorstands

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen 2022

Talquellenweg 9

Ort	Bad Wildungen
Baujahr	1969
Baumaßnahme	Instandsetzung Flachdach
Investitionskosten	**26.600,- €**

Ostpreußenstraße 15

Ort	Bad Wildungen
Baujahr	1997
Baumaßnahme	Erneuerung Kellerabdichtung
Investitionskosten	**30.000,- €**

Gaußstraße 1

Ort	Kirchditmold
Baujahr	1926
Baumaßnahme	Rückbau Trafostation, Neugestaltung Müllstandplatz und Zaun
Investitionskosten	**18.000,- €**

Knaustwiesen 21+23

Ort	Kirchditmold
Baujahr	1958
Baumaßnahme	Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Balkonsanierung, Dach, Kelleraußenwandabdichtung
Investitionskosten	**ca. 600.000,- €**

Königstor/Rathenauplatz

Ort	West
Baujahr	1957
Baumaßnahme	Erneuerung der Balkone
Investitionskosten	**ca. 160.000,- €**

Murhardstraße, div.

Ort	West
Baujahr	1952-57
Baumaßnahme	Treppenhaussanierung
Investitionskosten	**200.000,- €**

Blücherstraße 8–12

Ort	Unterneustadt
Baujahr	1951 + 1964
Baumaßnahme	Erneuerung der Dacheindeckung, Brandschutzmaßnahmen
Investitionskosten	**170.000,- €**

Hentzestraße 15

Ort	Wehlheiden
Baujahr	1963
Baumaßnahme	Fahrradhaus
Investitionskosten	**ca. 50.000,- €**

Kunoldstraße 47a

Ort	Bad Wilhelmshöhe
Baujahr	1963
Baumaßnahme	Erneuerung Aufzug
Investitionskosten	**85.000,- €**

Eichholzweg 3b

Ort	Brasselsberg
Baujahr	1992
Baumaßnahme	Risssanierung, Fassadenanstrich
Investitionskosten	**41.200,- €**

Wilhelm-Schmidt-Straße 6–12

Ort	Bad Wilhelmshöhe
Baujahr	1956
Baumaßnahme	Fahrradhaus
Investitionskosten	**55.000,- €**

Knaustwiesen 38

Ort	Kirchditmold
Baujahr	1965
Baumaßnahme	Umlaufende Außenwandabdichtung, Anpassung der Zuwegung und Müllstandplätze
Investitionskosten	**49.000,- €**

Service mit Klick: Das digitale Mieterportal

Service mit Klick: App ins digitale Mieterportal

Spätestens seit der Corona-Pandemie ist die digitale Erreichbarkeit aus der Gesellschaft nicht mehr wegzudenken. Wo persönliche Austauschformate von heute auf morgen eingestellt werden mussten, erleichterte sie Kommunikation und Service – auch bei der 1889. So startete noch mitten in Pandemiezeiten, am 1. August 2022, unser kostenloses 1889-Mieterportal und unsere Mieter-App für mobile Endgeräte. Bis Ende des Jahres hatten sich über 1600 Mieter und Mitglieder angemeldet, um bequem und papierlos Unterlagen der Genossenschaft zu erhalten oder auf diesem Weg mit uns in Kontakt zu treten.

Als effiziente und zeitgemäße Erweiterung unseres Service standen Mieterportal und App nach nur einem halben Jahr Vorlauf und intensiver Testphasen für alle gängigen Betriebssysteme zur Verfügung. Mieterinnen und Mieter können damit zahlreiche Angelegenheiten rund um ihre Wohnung selbst erledigen – bequem von zuhause oder von unterwegs, mit dem Computer, per Smartphone oder Tablet. Zu jeder Tages- und Nachtzeit, ohne Telefonanrufe tätigen, Mails oder Briefe schreiben zu müssen. Nach einmaliger Registrierung und Log-in im Portal sehen sie zeitnah ihre Betriebskostenabrechnungen und bei neu abgeschlossenen Mietverträgen ebenfalls den Vertrag. Auch Schadensmeldungen mitsamt Fotos nimmt das Mieterportal entgegen. Der Reparaturwunsch landet direkt bei den zuständigen Mitarbeitern, die sofort entsprechende Handwerker beauftragen und Termine vereinbaren. Dividendenbescheinigungen können heruntergeladen und die Kontaktdaten selbst aktualisiert oder ergänzt werden. Mittels Push-Nachrichten wird aktuell über Neuigkeiten rund um die Genossenschaft sowie interessante Angebote in den Nachbarschaftstreffs von Hand in Hand informiert.

Für die ersten Anmeldungen gab es zehn iPads und fünfzig Bonuskarten à 50 Euro für die Kasseler Schwimmbäder zu gewinnen. Die Preisverleihung mit sieben glücklichen Tablet-Gewinnerinnen und -Gewinnern und dem Vorstand fand am 1. September statt. Die restlichen iPads wurden verschickt ebenso wie die Bonuskarten.

Einen anderen digitalen Service bieten die Antworten zu häufig gestellten Fragen (FAQ), die wir jederzeit einsehbar auf der Homepage der 1889 eingestellt haben, gleichfalls 2022. Eingeteilt in Themenbereiche wie Mietvertrag, Mitgliedschaft, Technik etc. finden Mieter und Mitglieder dort jede Menge Wissenswertes querbeet durch die 1889. Eine Suchfunktion bringt rasch zum jeweiligen Thema.

Parallel zum Rollout von Mieter-App und Portal sowie im Zuge der wachsenden Aufgaben gab es daher in der IT mit Nadine Römer (zu dieser Zeit noch Nadine Sandrock) personelle Veränderungen. Die zuvor im Abrechnungsservice beschäftigte Mitarbeiterin übernahm die Stelle als IT-Administratorin. Eine weitere Aufstockung des Bereichs erfolgte 2023.

Die Erstanmeldung für unsere Mieter-App ist weiter möglich. Der erforderliche Code kann bei Bedarf telefonisch oder über die Homepage der Genossenschaft angefordert werden. Auf der Homepage der 1889 befindet sich ein Video, das alle Schritte der Anmeldung und die Funktionen der App erklärt. /

Ein Baustein zur Mobilitätswende

Ein Baustein zur Mobilitätswende: Das Mieterticket der 1889

Alle Wege starten und enden vor der eigenen Haustür. Ein komfortabler und erschwinglicher Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist daher ein zentraler Ansatz, um die Luftbelastung in der Stadt zu verringern, den Parkdruck in den Quartieren zu dezimieren und Klimaziele zu erreichen. Unter diesen Gesichtspunkten haben wir uns mit dem nordhessischen Verkehrsverbund NVV und der KVG als kommunalem Verkehrsunternehmen zusammengetan, um für die Mieterinnen und Mieter unserer Genossenschaft einen besonderen Fahrausweis zu generieren: das Mieterticket der 1889 mit Gültigkeit in ganz Nordhessen, einem monatlichen Preis von 50 Euro im Abonnement nebst weiteren Vorteilen. Zum 1. November 2022 konnte es erstmals bestellt werden. Dem vorausgegangen waren zahlreiche Treffen unserer Arbeitsgruppe, eine ausführliche Mieterumfrage und die Zusage des Landes Hessen für das auf zwei Jahre angelegte Pilotprojekt.

Unsere ersten Beratungen zur Ausgestaltung des Abo-Tickets begannen weit vor der Corona-Pandemie und den Überlegungen zu dem 2023 eingeführten Deutschland-Ticket für den ÖPNV. Für die Befragung aller Mieterhaushalte unserer Genossenschaft wurde 2021 ein unabhängiges Institut beauftragt, die Ergebnisse lagen im Februar 2022 vor. Trotz des umfangreichen Fragenkatalogs war die Resonanz groß und daher besonders wertvoll. Genau 2.007 Mieterinnen und Mieter, das sind rund 30 Prozent der angeschriebenen Personen, hatten ihre Antworten zurückgeschickt. Unter zehn von ihnen wurden Einkaufsgutscheine für das Kaufhaus Galeria ausgelost sowie der Hauptgewinn, ein Apple iPad. Die Wünsche an das Mieterticket waren eindeutig: Hauptsächlich wurde eine preisliche Vergünstigung gegenüber anderen Fahrkarten des nordhessischen Verkehrsverbundes genannt bei einer Gültigkeit im gesamten Netz. Weniger Relevanz hatten Sonderkonditionen für Carsharing, Leihfahrrad und E-Scooter. Was die Anbindung an den ÖPNV betrifft, wurde sie in den meisten Quartieren positiv bewertet, aber auch Forderungen nach vermehrten Fahrangeboten und generell günstigeren Preisen für Bus und Bahn wurden laut. Kaum eine Überraschung: Kritische Stimmen zum ÖPNV oder Ressentiments kamen vor allem von den Autofahrern unter den Befragten.

Nach letzten ÖPNV-Tarifverhandlungen der Verkehrsverbünde mit dem Land Hessen konnte das Mieterticket der 1889 ab September 2022 bestellt werden. Berechtigt sind alle Mieterinnen und Mieter unserer Genossenschaft sowie alle im gleichen Haushalt lebenden Personen. Bereits nach wenigen Tagen waren über hundert Order eingegangen, Stand November 2022 hatten sich rund 130 Bewohnerinnen und Bewohner das Ticket mit den Mietervorteilen gesichert: Für nur 50 Euro monatlich eröffnet es freie Fahrt mit Bus, Bahn, Tram und RegioTram in ganz Nordhessen. Dazu gibt es attraktive Mitnahmeregelungen für Kinder und einen weiteren Erwachsenen an Feiertagen und am Wochenende sowie nach 19 Uhr an Werktagen und weitere Extras.

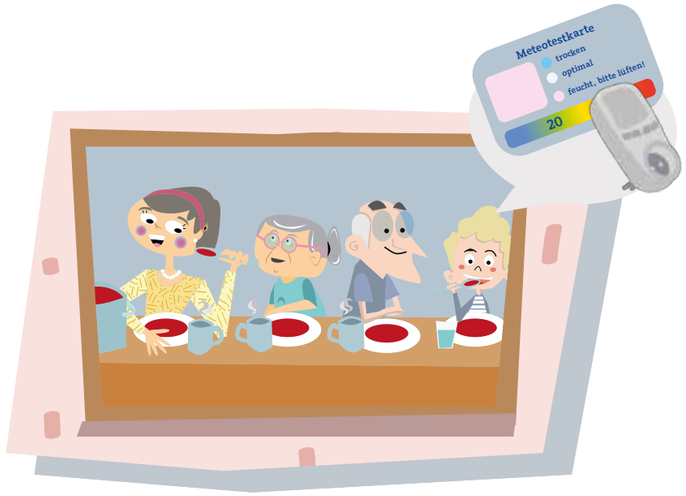
Hessenweit sind wir eine der ersten Genossenschaften, die ihren Mietern ein solches Angebot macht. Möglich wird der günstige Preis, weil die drei Partner KVG, NVV und 1889 einen Zuschuss auf das Ticket gewähren. Neben der finanziellen Entlastung für jene, die ohnehin den ÖPNV nutzen, bietet es damit echte Anreize, auf Bus und Bahn umzusteigen.

Als Pilotprojekt ist das Mieterticket der 1889 zunächst auf zwei Jahre angelegt und wird vom Land Hessen gefördert. In dieser Zeit beobachten die Projektpartner die Entwicklung der Nachfrage und die Wirkung auf die Verkehrsmittelwahl der Mieterinnen und Mieter der 1889. Eine Fortsetzung wird von allen Partnern ausdrücklich angestrebt. NVV und KVG erhoffen sich eine Signalwirkung auch für weitere Institutionen in Kassel und Nordhessen. /

Genossenschaftliches „Mehr“: Angebote und Maßnahmen im Energiesparwinter 2022/23

In Folge des Krieges in der Ukraine drohte ab Mitte des Jahres eine Gaskrise, die Inflation stieg, im August hatte der Gaspreis auf dem Einkaufsmarkt seinen Höchststand erreicht, ab September galt für Bürger und Unternehmen die Energieeinsparverordnung. Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus allen Abteilungen der 1889 bildeten kurzerhand eine Arbeitsgruppe und entwickelten verschiedene Angebote und Leistungen zur Unterstützung unserer Mieterinnen und Mieter: ganz praktisch vom Essen in Gemeinschaft über die Ausleihe von Energiemessgeräten, Tipps zum Energiesparen und der Beantragung von finanziellen Hilfen bis hin zu einem Konzept zur Installation von Mini-Solarkraftwerken auf dem eigenen Balkon.

Die Arbeitsgruppe beschaffte Feuchtemessgeräte, sogenannte Meteo-Testkarten, die bei Bedarf an Mieterinnen und Mieter abgegeben wurden. Sie zeigen die Luftfeuchtigkeit der Wohnung an und unterstützen beim richtigen Heizen und Lüften. In den Geschäftsstellen in Kassel und Bad Wildungen oder in den Nachbarschaftstreffs von Hand in Hand e. V. können darüber hinaus Energiemessgeräte ausgeliehen werden.



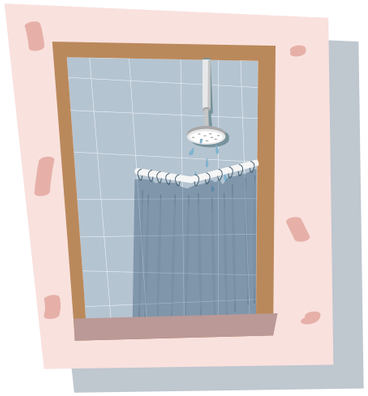
Eine im Dezember an alle Haushalte unserer Genossenschaft verteilte Sonderausgabe der LIEBLINGS/STÄTTE richtete sich speziell an die Bewohnerinnen und Bewohner unserer Häuser. Darin zu lesen waren praktische Tipps zum Energiesparen, Hinweise zur Ausleihe der Energiemessgeräte und den kostenlosen Meteo-Testkarten, außerdem gab es Anregungen für ein wärmendes nachbarschaftliches Miteinander. Das Blatt informierte zudem über verschiedene Arten der finanziellen Unterstützung durch Kommune, Land Hessen und Bund, versehen mit dem Hinweis, dass die Sozialarbeiterinnen von Hand in Hand bei der Antragstellung gerne beraten und helfen – sei es beim Wohngeld, einem Kinderzuschlag, dem Bürger-Energie-Geld der Stadt Kassel oder der Übernahme von Energieschulden.

Angekündigt wurde ein weiteres, besonderes Angebot der Genossenschaft, das dann ab Januar 2023 in den Nachbarschaftstreffs startete. Die Genossenschaft lud zu einem wöchentlichen Mittagstisch mit einer leckeren Suppe ein, der von Dienstag bis Freitag reihum in den Treffs stattfindet und für den nur eine geringe Spende erbeten wurde.

Alle Inhalte der Sonderausgabe wurden parallel online auf die Homepage der 1889 gestellt. Zusätzlich wurden zusammen mit der Verbraucherzentrale Kassel Informationsabende in Kassel und Bad Wildungen zum Thema Energiesparen zuhause geplant und im Januar 2023 durchgeführt. In unseren Publikationen, online wie auch in persönlichen telefonischen Beratungen wiesen wir unsere Mieterinnen und Mieter immer wieder auch darauf hin, ihre Abschlagszahlungen für Energie anzupassen und so mögliche finanzielle Schieflagen zu vermeiden.

Um künftig den erneuerbaren Energien in unserer Genossenschaft mehr Raum zu geben, sind wir eine Kooperation mit SoLocal Energy aus Kassel eingegangen und haben ein Konzept zur Genehmigung beim Einbau von Balkonkraftwerken erarbeitet. Der kollektiv agierende, gemeinnützige Verein macht sich stark für die Solarstrom-Erzeugung in Kassel und bietet Nachbarschaften und technischen Laien seine Beratung und Unterstützung zur privaten Nutzbarmachung. Gemeinsam wurden wichtige technische und rechtliche Voraussetzungen einer Anbringung an Gebäude der 1889 geklärt und eine Infoveranstaltung im Januar 2023 vorbereitet, an der rund einhundert Interessierte teilnahmen. Mitte des Jahres 2023 sollen die ersten Mieterinnen und Mieter ihren Sonnenstrom vom Genossenschaftsbalkon nutzen können.

Selbst sind wir mit gutem Beispiel in unseren Geschäftsstellen in Kassel und Bad Wildungen vorangegangen. Hier haben wir gemeinsam mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Ideen gesammelt. Büroräume – und auch nur wenn darin gearbeitet wird – wurden nicht mehr so hoch beheizt. Beim Stromverbrauch achteten alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf eine besonnene Nutzung von Strom und Heizung. /



Ausflüge und Veranstaltungen

Trotz gelockerter Corona-Maßnahmen gab es auch 2022 noch einige Einschränkungen und Unwägbarkeiten bei Veranstaltungen. Die Aktiven und Ehrenamtlichen von Hand in Hand machten das Beste daraus und erdachten viele Angebote im Freien und in frischer Luft. Ansonsten galt die Regel, dass Interessierte sich für ihre Teilnahme an einer Veranstaltung anmelden sollten.

Am 1. Dezember 2022 wurden im Treff Süd Windlichter gebastelt.

Auch für das leibliche Wohl wurde in den Treffs gesorgt. So gibt es im Treff Süd inzwischen einen veganen Kochtreff. Im Treff Fasanhof gibt es den Kochklub und im Treff Kirchditmold einen Mittagstisch.

Am 18. Juni 2022 fand das Sommerfest im Treff Fasanenhof statt.

Am 7. Juli 2022 lud der Treff Südstadt zum Sommerfest mit Kinderspielen ein.

Am 11. März und 8. April 2022 wurde im veganen Kochtreff im Treff Südstadt gemeinsam lecker gekocht und gespeist.

Bei der Kinderbetreuung im Advent im Nachbarschaftstreff Fasanenhof wurden Plätzchen für die Weihnachtszeit gebacken.

Tag der offenen Tür im Treff Kirchditmold am 28. Oktober 2022

Am 26. Oktober 2022 fuhr eine bunt gemischte Gruppe aus allen Treffs in das Europäische Brotmuseum nach Ebergötzen, wo auch selbst Brot gebacken wurde.

Mit einer stimmungsvollen Adventsfeier am 6. Dezember belebte der Treff Fasanenhof die Vorweihnachtszeit.

Mit einer Wanderung vom Treff Fasanenhof zum Treff Südstadt startete am 14. Mai anlässlich des Jubiläumsjahres von Hand in Hand e. V. die Reihe der Wanderungen von Treff zu Treff. Insgesamt gab es drei Wanderungen, am Zielort gab es jeweils einen Imbiss und für die Treffs die Gelegenheit, sich ihren Besucherinnen und Besuchern vorzustellen.

Die zweite Wanderung am 10. September 2022 führte vom Treff Südstadt zum Treff Vorderer Westen. Auch der Regen konnte die Teilnehmerinnen nicht davon abhalten, die Instrumente im Park Schönfeld auszuprobieren.

Hand in Hand e. V. –

Nachbarschaftshilfeverein der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG

Viele Aktivitäten in den Nachbarschaftstreffs standen 2022 im Zeichen des 20-jährigen Bestehens von Hand in Hand e. V. Aufgrund der nach wie vor aktuellen Corona-Pandemie und damit verbundenen Einschränkungen und Unwägbarkeiten gab es statt eines großen Festes zahlreiche dezentrale Ereignisse, zu einem guten Teil auch im Freien. Dazu gehörten die Wanderungen von Treff zu Treff, Familienspieltage, Sommerfeste sowie eine Busfahrt ins Brotmuseum Ebergötzen.

Mitglieder, Mieterinnen, Mieter sowie Quartiersbewohnerinnen und -bewohner wirkten tatkräftig bei der Organisation der vielfältigen Veranstaltungen rund um die Treffs mit. Ein Highlight setzten unter anderem die drei Wandertouren von Quartier zu Quartier mit ihren spannenden Entdeckungen unterwegs und einem leckeren Buffet am jeweiligen Ziel. Als Erstes ging es vom Treff Fasanenhof durch versteckte Grünzüge zum Treff Südstadt, die nächste Wanderung führte von dort durch den Park Schönfeld zum Treff Vorderer Westen, der letzte Spaziergang im Oktober startete hier und endete am Treff Kirchditmold. Weitere Ausflugsangebote waren gemeinsame Documenta-Spaziergänge, Fahrten ins Grüne mit dem Rad, eine Führung durch den Stadtteil in Kirchditmold und samstägliche Nachtspaziergänge zum Kasseler Laserscape in der Karlsaue. Zum Abschluss des Jubiläumsjahres folgten Adventsaktionen in allen Treffs und am 9. Dezember ein Platzkonzert in Kirchditmold.

Über das Jubiläum hinaus wurden die Aktivitäten in den vier Treffs wieder aufgenommen mit Gruppenangeboten für alle Generationen wie Gymnastik, Musizieren, gemeinsamem Spielen über Kinderangebote bis hin zum Mittagstisch. Die beliebten Café-Treffs konnten ebenfalls wieder stattfinden und Neues kam hinzu wie Kino, Meditation und Yoga. Bis in den Herbst galt allerdings noch für alle Angebote eine vorherige Anmeldepflicht. Nach einem ersten Probelauf 2021 wurde der virtuelle Nachbarschaftstreff auf der Plattform wonder.me mit zwei monatlichen Terminen bis Ende des Jahres fortgeführt.

Als zentrale Orte für Begegnung und Anlaufstelle für Information und Beratung durch die Sozialpädagoginnen wurden die vier Nachbarschaftstreffs daher von vielen Mieterinnen und Mietern sowie Stadtteilbewohnerinnen und -bewohnern auch wieder gerne und rege genutzt. Insgesamt wurden im Jahr 2022 in allen vier Nachbarschaftstreffs von Hand in Hand e. V. 2.069 Veranstaltungen von aktiven Mitgliedern des Vereins durchgeführt; 232 waren speziell für Kinder, 1.122 richteten sich an Seniorinnen und Senioren und 715 Angebote an Erwachsene jeden Alters. Eine Zunahme verzeichnete die Sozial-, Senioren- und Wohnberatung durch die hauptamtlich beschäftigten Sozialpädagoginnen: Durch mehr als 3.600 persönliche Informationsgespräche und 569 Beratungen konnte vielen ratsuchenden Menschen weitergeholfen werden. Über 382 Einsätze im Rahmen der Mobilen Sozialen Alltagshilfen von Hand in Hand e. V. ergänzten die ehrenamtlich geleisteten nachbarschaftlichen Hilfen.

Mit der Verabschiedung der beiden langjährigen Leiterinnen der Treffs Vorderer Westen und Fasanenhof, Bärbel Praßer und Walburga Wissing, in den Ruhestand vollzog sich zudem eine personelle Veränderung. Im März 2022 übernahm die Sozialpädagogin Sinja Benner die Leitung des Treffs Fasanenhof. Im Treff Vorderer Westen folgte 2022 zunächst Kirsten Salamon, ab 2023 dann Meike Pfannkuch, beide ebenso Sozial-Pädagoginnen.

2022 unterstützten insgesamt 835 Menschen mit ihren Vereinsbeiträgen den Nachbarschaftshilfeverein. Mehr als 100 aktive Mitglieder gaben dem Verein ein Gesicht und förderten die lebendigen Nachbarschaften in den Nachbarschaftstreffs und in ihrem jeweiligen Wohnumfeld. Mit diesem bürgerschaftlichen Engagement wächst das soziale Netzwerk in den Quartieren. /

Jahresabschluss

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

Angaben in €			Geschäftsjahr	Vorjahr
A.	**Anlagevermögen**			
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände		480.736,00	134.405,49
II.	Sachanlagen			
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.236.392,22		110.152.452,91
	2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.151.770,69		1.826.206,55
	3. Grundstücke ohne Bauten	1.183.998,85		1.183.998,85
	4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	373.241,53		224.562,46
	5. Anlagen im Bau	17.078,88		2.307.062,55
	6. Bauvorbereitungskosten	793.402,46	120.755.884,63	136.068,24
III.	Finanzanlagen			
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	700.000,00		700.000,00
	2. Sonstige Ausleihungen	19.242,94		31.907,55
	3. Andere Finanzanlagen	2.662,00	721.904,94	2.662,00
B.	**Umlaufvermögen**			
I.	Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
	1. Unfertige Leistungen	4.408.084,29		4.609.884,31
	2. Andere Vorräte	57.232,17	4.465.316,46	36.888,25
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
	1. Forderungen aus Vermietung	58.165,06		40.115,95
	2. Sonstige Vermögensgegenstände	229.291,06	287.456,12	126.697,20
III.	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.728.699,89	551.503,20
C.	**Rechnungsabgrenzungsposten**			
	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.747,95	14.512,56
Bilanzsumme			**129.446.745,99**	**122.078.928,07**

Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVA

Angaben in €				Geschäftsjahr	Vorjahr
A.	**Eigenkapital**				
I.	Geschäftsguthaben				
	1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	399.164,04		357.873,77
	2.	der verbleibenden Mitglieder	14.921.756,45		15.067.220,93
	3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 92.279,51 € (Vorjahr: 57.545,30 €)	1.860,00	15.322.780,49	12.400,00
II.	Ergebnisrücklagen				
	1.	Gesetzliche Rücklage Zugang aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 80.000,00 € (Vorjahr: 250.000,00 €)	9.130.000,00		9.050.000,00
	2.	Bauerneuerungsrücklage Zugang aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 6.488,39 € (Vorjahr: 179.616,97 €)	14.606.880,34		14.600.391,95
	3.	Andere Ergebnisrücklagen Zugang aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 € (Vorjahr: 600.000,00 €)	21.900.000,00	45.636.880,34	21.800.000,00
III.	Bilanzgewinn			602.416,96	607.086,25
	Eigenkapital			**61.562.077,79**	**61.494.972,90**
B.	**Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen**			357.097,06	376.465,68
C.	**Rückstellungen**				
1.	Rückstellungen für Pensionen		7.938,00		17.129,00
2.	Sonstige Rückstellungen		1.177.102,85	1.185.040,85	973.435,15
D.	**Verbindlichkeiten**				
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		57.557.915,59		50.780.343,69
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		1.461.914,52		1.524.610,95
3.	Erhaltene Anzahlungen		5.125.497,74		5.002.547,06
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung		193.541,90		93.151,57
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.120.515,80		929.887,77
6.	Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)		836.328,87	66.295.714,42	830.690,51
E.		**Andere Rechnungsabgrenzungsposten**		46.815,87	55.693,79
Bilanzsumme				**129.446.745,99**	**122.078.928,07**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Angaben in €			Geschäftsjahr	Vorjahr
1.	**Umsatzerlöse**			
	a. aus der Hausbewirtschaftung	24.945.441,06		23.673.577,96
	b. aus Dauerwohnrecht	0,00		12.376,41
	c. aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.615,12		4.982,85
2.	**Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestehende Grundsteuer mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen**	-201.800,02		189.794,77
3.	**Andere aktivierte Eigenleistungen**	554.950,54		384.510,73
4.	**Sonstige betriebliche Erträge**	305.047,05		158.357,62
			25.644.253,75	24.423.600,34
5.	**Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**			
	a. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.851.648,83	11.228.404,64
			12.792.604,92	13.195.195,70
6.	**Personalaufwand**			
	a. Löhne und Gehälter	3.264.272,92		3.272.020,49
	b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung 249.541,05 € (Vorjahr: 231.983,60 €)	884.376,50	4.148.649,42	850.366,32
7.	**Abschreibungen**			
	auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.105.651,52	4.763.101,55
8.	**Sonstige betriebliche Aufwendungen**		1.273.439,02	1.201.708,81
			2.264.864,96	3.107.998,53
9.	**Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**		695,08	1.050,32
10.	**Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**		22.719,02	22.963,16
			2.288.279,06	3.132.012,01
11.	**Zinsen und ähnliche Aufwendungen,** davon aus Aufzinsung 288,20 € (Vorjahr: 352,78 €)		913.320,52	911.147,60
12.	**Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**		0,00	0,00
13.	**Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag**		1.374.958,54	2.220.864,41
14.	**Sonstige Steuern**		586.053,19	584.161,19
15.	**Jahresüberschuss**		788.905,35	1.636.703,22
16.	**Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen**		186.488,39	1.029.616,97
17.	**Bilanzgewinn**		**602.416,96**	**607.086,25**

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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) in der gültigen Fassung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen eine verbindliche Einstellung in die Ergebnisrücklagen im Rahmen einer Vorwegzuweisung vorgenommen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 602.416,96 € als Dividende in Höhe von 4 % an die Mitglieder auszuschütten. Ein Rücklagespiegel ist im Anhang vorhanden. /

B.
Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bilanzierungsmethoden

Zum 31.12.2022 ergaben sich Wertdifferenzen zwischen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz im Sachanlagevermögen. Die Steuerbilanzwerte des Sachanlagevermögens sind höher als die Handelsbilanzwerte. Aus dem beschriebenen Effekt ergeben sich ausschließlich aktive latente Steuern.

Grundsätzlich bestehen körperschaftsteuerliche Verlustvorträge, auf deren spätere Inanspruchnahme aktive latente Steuern gebildet werden könnten.

In Ausübung des Wahlrechts wird auf die Aktivierung aktiver latenter Steuern verzichtet. /

Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

a. Immaterielle Vermögensgegenstände
Die Anschaffungskosten sämtlicher EDV-Anwendungsprogramme werden über eine Gesamtnutzungsdauer zwischen zwei und acht 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 Gebäude des Anlagevermögens erfolgen linear pro rata temporis nach der Restnutzungsdauermethode. Dabei wird von einer Gesamtnutzungsdauer von 40–80 Jahren ausgegangen. Bei bereits voll abgeschriebenen Gebäuden wurde nach umfänglichen Modernisierungen oder Erweiterungen eine Nutzungsdauer von 25–30 Jahren zugrunde gelegt.

Die Gesamtnutzungsdauer der in der Position Grundstücke mit Geschäftsbauten und anderen Bauten ausgewiesenen Gebäude beträgt in Abweichung hierzu für das Verwaltungsgebäude 25 Jahre und für das Gebäude in der Breitscheidstraße (Autohaus) 15 Jahre.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden der Bestand und die Zugänge planmäßig nutzungsbedingt linear 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.

Die Zugänge bei den geringwertigen Wirtschaftsgütern wurden, wie in den Vorjahren, voll abgeschrieben. /

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 1,78 %. Dies entspricht dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre für eine pauschale Restlaufzeit von 15 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 zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung der Pensionsrückstellung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 97,00 €.

Auf Grund der Pensionsverpflichtungen besteht eine Ausschüttungssperre in Höhe von 97,00 €.

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. /

Anhang

C.
Angaben zur Bilanz

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

Anlagespiegel
Stichtag 31.12.2022

		Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen				Buchwert	Buchwert
	Angaben in €	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Veränderungen i. Z. mit Abgängen	Abschreibungen des GJ	Stand 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
I.	IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE	894.875,52	400.088,29	0,00	0,00	1.294.963,81	760.470,03	0,00	53.757,78	814.227,81	480.736,00	134.405,49
II.	SACHANLAGEN											
	1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	227.232.283,16	6.833.102,40	30.077,06	4.150.924,20	238.186.232,70	117.079.830,25	0,00	4.870.010,23	121.949.840,48	116.236.392,22	110.152.452,91
	2. Grundstücke mit Geschäfts- u. a. Bauten	4.615.600,07	401.251,43	0,00	0,00	5.016.851,50	2.789.393,52	0,00	75.687,29	2.865.080,81	2.151.770,69	1.826.206,55
	3. Grundstücke ohne Bauten	1.183.998,85	0,00	0,00	0,00	1.183.998,85	0,00	0,00	0,00	0,00	1.183.998,85	1.183.998,85
	4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.526.502,01	254.875,29	0,00	0,00	1.781.377,30	1.301.939,55	0,00	106.196,22	1.408.135,77	373.241,53	224.562,46
	5. Anlagen im Bau	2.307.062,55	1.860.940,53	0,00	-4.150.924,20	17.078,88	0,00	0,00	0,00	0,00	17.078,88	2.307.062,55
	6. Bauvorbereitungskosten	136.068,24	657.334,22	0,00	0,00	793.402,46	0,00	0,00	0,00	0,00	793.402,46	136.068,24
		237.001.514,88	10.007.503,87	30.077,06	0,00	246.978.941,69	121.171.163,32	0,00	5.051.893,74	126.223.057,06	120.755.884,63	115.830.351,56
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	31.907,55	0,00	12.664,61	0,00	19.242,94	0,00	0,00	0,00	0,00	19.242,94	31.907,55
	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
		734.569,55	0,00	12.664,61	0,00	721.904,94	0,00	0,00	0,00	0,00	721.904,94	734.569,55
	ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	**238.630.959,95**	**10.407.592,16**	**42.741,67**	**0,00**	**248.995.810,44**	**121.931.633,35**	**0,00**	**5.105.651,52**	**127.037.284,87**	**121.958.525,57**	**116.699.326,60**

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 sowie dem Rückerwerb von zwei Dauerwohnrechten in Kassel. Der Neubau in der Sternbergstraße wurde nach Fertigstellung von der Position Anlagen in Bau umgebucht.

Eine bereits mit einem Dauerwohnrecht belastete Immobilie wurde im Geschäftsjahr an die Wohnberechtigten veräußert.

Das Verwaltungsgebäude Friedrich-Ebert-Straße 181 nebst Erweiterung und das Gebäude Goethestraße 96 sowie das Autohaus in der Breitscheidstraße 37 sind unter Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten bilanziert.

Das erworbene Grundstück Feldlager ist unter der Position Grundstücke ohne Bauten bilanziert.

Unter der Position Bauvorbereitungskosten wurden die bisher angefallenen Kosten für die geplante Neubaumaßnahme Feldlager bilanziert. Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die Egenotec 1889 GmbH.

Sonstige Ausleihungen betreffen eine Kaufpreisstundung für eine verkaufte Dauerwohnrechtswohnung in Kassel, Heinrich-Bertelmann-Straße. 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 4.408.084,29 € werden die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Diesem Betrag stehen Vorauszahlungen von 5.125.497,74 € unter Erhaltene Anzahlungen gegenüber.

Andere Vorräte ergeben sich am 31.12.2022 aus den Beständen von Heizmaterial in Höhe von 57.232,17 €.

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	**58.165,06**	**58.165,06**	**0,00**
(Vorjahr)	(40.115,95)	(40.115,95)	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	**229.291,06**	**229.291,06**	**0,00**
(Vorjahr)	(126.697,20)	(126.697,20)	(0,00)
Gesamtbetrag	**287.456,12**	**287.456,12**	**0,00**
(Vorjahr)	(166.813,15)	(166.813,15)	(0,00)

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 18.882,90 € (i. V. 19.273,65 €) gegenüber verbundenen Unternehmen enthalten.

Die flüssigen Mittel gliedern sich wie folgt.

Kassenbestand	**3.087,93 €**
Guthaben bei Kreditinstituten	**2.725.611,96 €**

Passiva

Rücklagenspiegel 2022					
Angaben in €	Stand 01.01.2022	Entnahme	Verbindliche Zuweisung 2022	Unverbindliche Zuweisung 2022	Stand 31.12.2022
Gesetzliche Rücklage	9.050.000,00	0,00	80.000,00	0,00	9.130.000,00
Bauerneuerungsrücklage	14.600.391,95	0,00	6.488,39	0,00	14.606.880,34
Andere Ergebnisrücklagen	21.800.000,00	0,00	100.000,00	0,00	21.900.000,00
Gesamtbetrag	**45.450.391,95**	**0,00**	**186.488,39**	**0,00**	**45.636.880,34**

In dem „Sonderposten“ sind ausgewiesen:		
Angaben in €	Geschäftsjahr	Vorjahr
Investitionszulagen und -zuschüsse zum Anlagevermögen	357.097,06	376.465,68

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

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Rückstellungen für	
Prozesskosten	**83.000,00 €**
Hausbewirtschaftung	**140.193,73 €**
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	**554.291,76 €**
Prüfungs- und Jahresabschlusskosten	**79.496,60 €**
Offenlegung Jahresabschluss	**1.000,00 €**
Urlaubsansprüche	**110.356,36 €**
Zeitguthaben	**25.396,02 €**
Arbeitnehmerjubiläen	**23.368,38 €**
Grundsteuer Fusion Bauverein Fuldatal	**160.000,00 €**
Gesamtbetrag	**1.177.102,85 €**

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	**57.557.915,59**	**3.058.743,10**	**12.608.428,95**	**41.890.743,54**	**57.557.915,59**
(Vorjahr)	(50.780.343,69)	(2.800.304,06)	(11.439.008,38)	(36.541.031,25)	(50.780.343,69)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**1.461.914,52***	**699.927,93**	**187.666,48**	**574.320,11**	**861.914,52**
(Vorjahr)	(1.524.610,95)	(649.817,61)	(278.304,74)	(596.488,60)	(974.610,95)
Erhaltene Anzahlungen	**5.125.497,74**	**5.125.497,74**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
(Vorjahr)	(5.002.547,06)	(5.002.547,06)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**193.541,90**	**193.541,90**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
(Vorjahr)	(93.151,57)	(93.151,57)	(0,00)	(0,00)	(0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**1.120.515,80**	**1.082.441,34**	**38.074,46**	**0,00**	**0,00**
(Vorjahr)	(929.887,77)	(903.952,76)	(25.935,01)	(0,00)	(0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	**836.328,87**	**755.677,87**	**80.651,00**	**0,00**	**0,00**
(Vorjahr)	(830.690,51)	(751.289,53)	(79.400,98)	(0,00)	(0,00)
Gesamtbetrag	**66.295.714,42**	**10.915.829,88**	**12.914.820,89**	**42.465.063,65**	**58.419.830,11**
(Vorjahr)	(59.161.231,55)	(10.201.062,59)	(11.822.649,11)	(37.137.519,85)	(51.754.954,64)

* In der Summe ist ein Darlehen der Egenotec 1889 GmbH über 600.000,00 € (Vorjahr: 550.000,00 €) enthalten.

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

Verbindlichkeiten aus Vermietung betreffen im Wesentlichen überzahlte Mieten und Betriebskosten.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen setzen sich im Wesentlichen aus Bau- und Instandhal tungsleistungen und Leistungen in Höhe von 1.075.330,22 € zusammen.

Unter sonstigen Verbindlichkeiten sind ausgewiesen:	
Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern	209.041,14 €
Verbindlichkeiten gegenüber Dauerwohnberechtigten aus der Instandhaltung und der Jahresabrechnung	604.556,98 €
Sonstige Ansprüche	22.730,75 €

Andere Rechnungsabgrenzungsposten betreffen im Wesentlichen die Voraus zahlungen für Grundstücksver zinsungen aus einem Dauerwohnrecht sowie 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 Erlöse aus Dauerwohnrecht werden ab dem Jahr 2022 bei den Umsatzerlösen c. aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen.

Die Verminderung des Bestandes zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen resultiert aus Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 201.800,02 €.

Im Anlagevermögen aktivierte eigene Verwaltungsleistungen ergeben die anderen aktivierten Eigenleistungen.

Sonstige betriebliche Erträge ergeben sich im Wesentlichen aus der Auflösung von Rückstellungen, Erträgen aus Tilgungszuschüssen, Versicherungsentschädigungen und sonstigen Erträgen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich im Wesentlichen zusammen:

Aufwendung für Hausbewirtschaftung		
	2022	2021
Betriebskosten	**4.019.037,37 €**	4.177.312,85 €
Instandhaltungskosten	**8.822.980,78 €**	7.042.628,01 €
Andere Aufwendungen der Hausbewirtschaftung (Erbbauzinsen)	**9.630,68 €**	8.463,78 €

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 ist die Grundstücksverzinsung für Dauerwohnrechte in Höhe von 22.222,98 € verbucht.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen die Kapitalkosten für alle aufgenommenen Fremdmittel. Außerdem beinhaltet diese Position 288,20 € Aufwendungen aus der Verzinsung von Rückstellungen und Zinsen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 3.000,00 €.

Sonstige Steuern beinhalten die Grundsteuer und Kraftfahrzeugsteuer.

E.
Sonstige Angaben

Aus bereits im Jahr 2022 beauftragten Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen bestehen zum Jahresende Verpflichtungen in Höhe von ca. 1.800.000,00 €.

Beim Verkauf von Dauerwohnrechten werden den Erwerbern selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften als Sicherheit zur Finanzierung gegeben. Hieraus resultieren Eventualverbindlichkeiten in Höhe von 267.000,00 €. 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 2022 außerhalb des eigenen Vermögens mit 26.455,88 € angelegt. Im Vorjahr wurden für Kautionen 29.192,20 € 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 3 Jahre. /

Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr 2022 waren durchschnittlich 71 Arbeitnehmer bei der Genossenschaft beschäftigt. Davon entfallen auf:

Angestellte	61 Personen
Gewerbliche Arbeitnehmer	10 Personen

Mitglieder des Vorstandes

Uwe Flotho
Britta Marquardt

Mitglieder des Aufsichtsrats

Harald Loth, Vorsitzender
Petra Krug, stellv. Vorsitzende
Thomas Bachmann
Ute Bischoff
Ralf Kruse
Jutta Reinbold-Schaefers
(bis 23.06.2022)
Martin Fokken
(ab 23.06.2022)
Klaus Weidner
Armin Wolf

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung			
Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	8.977 Mitglieder	mit	24.388 Anteilen
Korrektur früherer Jahre	29 Mitglieder	mit	75 Anteilen
	8.948 Mitglieder	mit	24.313 Anteilen
Zugang	224 Mitglieder	mit	575 Anteilen
Abgang	252 Mitglieder	mit	673 Anteilen
Bestand der verbleibenden Mitglieder am Ende des Geschäftsjahres	**8.920 Mitglieder**	**mit**	**24.215 Anteilen**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 145.464,48 € verringert (Vorjahr -101.368,00 €).

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 31.12.2022 beträgt 803.303,27 €. Das Jahresergebnis weist in 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von 9.276,90 € 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 602.416,96 € für die Ausschüttung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Kassel, den 31.03.2023

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 2022 fanden fünf gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, sechs Aufsichtsratssitzungen und fünf Sitzungen der Aufsichtsratsausschüsse statt.

Die am 23. Juni 2022 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V. geprüften Jahresabschluss aus dem Jahr 2021 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 2021 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2021.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 25. Mai 2023

Der Vorsitzende
Harald Loth

Viva