Geschäftsbericht 2022

BAUVEREIN 1894 zu Kassel
Wohnungsbau-Genossenschaft eG

Inhaltsverzeichnis

		Seite
I.	**Angaben zur Genossenschaft**	
	1. Gründungsdaten	2
	2. Satzung	2
II.	**Bericht über den Geschäftsverlauf**	
	1. Wohnungsverwaltung und Mieterbetreuung	3 - 6
	2. Betreuungstätigkeit	7
	3. Wirtschaftliche Lage	7
	4. Geschäftliche Entwicklung	7
III.	**Jahresabschluss**	
	1. Bilanz	8
	2. Gewinn- und Verlustrechnung	9
IV.	**Anhang**	
	A. Allgemeine Angaben	10
	B. Erläuterungen zum Jahresabschluss	
	1. Bilanz	10 - 12
	2. Gewinn- und Verlustrechnung	13 - 14
	C. Sonstige Angaben	
	1. Beschäftigte	14
	2. Mitgliederbewegung	15
	3. Sitz der Genossenschaft, Genossenschaftsregister	15
	4. Prüfungsverband	15
	5. Organe der Genossenschaft	16 - 17
	6. Tätigkeit der Organe	17
	D. Gewinnverwendung	17
	E. Anlagen- und Verbindlichkeitenspiegel	
	1. Anlagenspiegel	18
	2. Verbindlichkeitenspiegel	19
V.	**Bericht des Aufsichtsrates**	20

I. ANGABEN ZUR GENOSSENSCHAFT

1. Gründungsdaten

Spar- und Bauverein 1894 eG	am 23.06.1894
Bauverein für Volkseigenheime eG	am 30.04.1936
Wiederaufbau Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft eG	am 21.01.1950
Zusammenschluss	am 02.07.1985

Fortgeführt unter dem Firmennamen:

BAUVEREIN 1894 ZU KASSEL
Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft eG

2. Satzung

Die Mitgliederversammlung hat am 28.06.2022 die jetzt gültige Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 18.01.2023 in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Kassel eingetragen.

Nach der Satzung betragen:

a)	die Höhe des Geschäftsanteils	EUR	200,00
b)	die Haftsumme je Mitglied	EUR	200,00
c)	die Kündigungsfrist	1 Jahr	

II. BERICHT ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF

1. Wohnungsverwaltung und Mieterbetreuung

Nach § 267 HGB sind wir nicht verpflichtet, einen Lagebericht zu erstellen.

Wie in der Vergangenheit informieren wir jedoch über das abgelaufene Geschäftsjahr und zukünftige Entwicklungen.

Der Bestand an Häusern, Wohnungen, Mansarden/Souterrain, gewerblichen Einheiten und Garagen stellt sich zum 31.12.2022 wie folgt dar:

	Häuser	**Wohnungen**	**Garagen**	**Gewerbl. Einheiten**	**Mansarden/ Souterrain**
Stand 01.01.2022	132	816	149	9	15
Abgang 2022	-		-	-	-
Zugang 2022	-	-	-	-	1
Stand 31.12.2022	132	816	149	9	16

Die 816 Wohnungen, 16 Mansarden/Souterrain sowie 9 gewerbliche Einheiten haben eine Gesamtfläche von 48.926,98 m² per 31.12.2022.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist weiterhin sehr hoch, das wirtschaftliche Ergebnis für den Bauverein 1894 für das Jahr 2022 war positiv.

Unsere Leerstandsquote zum 31.12.2022 lag bei 0,00%.

Bauliche Maßnahmen 2022

Beginn der Arbeiten für die Erneuerung der Heizungsanlagen Philippistraße 1- 3 und Wolfhager Straße 167 - 169 sowie Umstellung von Brennstoff Gas auf Brennstoff Holzpellets mit Unterstützung durch Solarthermie.

Modernisierung der Badezimmer im Haus Glockenbruchweg 38.

Umbau / Modernisierung der Gewerbefläche Untere Königsstraße 103 (ehem. Fotogeschäft)

Für 2023 sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Fassadenreinigung sowie Erneuerung der Haustüranlagen inkl. Erneuerung der Briefkastenanlage. Ihringshäuser Straße 135, 137 sowie 139

Renovierung der Treppenhäuser Ihringshäuser Straße 135, 137 sowie 139

Abschluss der Arbeiten für die Erneuerung der Heizungsanlagen Philippistraße 1- 3 und Wolfhager Straße 167 - 169 sowie Umstellung von Brennstoff Gas auf Brennstoff Holzpellets mit Unterstützung durch Solarthermie.

Erneuerung der Heizungsanlage Usbeckstraße 4. Geplant ist der Zusammenschluss/ Zentralisierung der Heizungen Usbeckstraße 2-8 sowie An der Kurhessenhalle 1-3a

Partielle Wärmedämmung Philippistraße 1a - 1b

Dachbodendämmung Wolfhager Straße 134,142,144,146 sowie148

Modernisierung von 3 Badezimmern An der Kurhessenhalle 9, rechte Seite

Aufstellung von abschließbaren Fahrradboxen

Aufgrund einer niedrigen Anzahl von Kündigungen ist der Modernisierungsaufwand im Bestand derzeit sehr niedrig, unser Regiebetrieb muss im Jahr 2023 zeitweise für andere Arbeiten eingesetzt werden, wie z.B. die Renovierung von Treppenhäusern.

Rechtsstreitigkeiten:

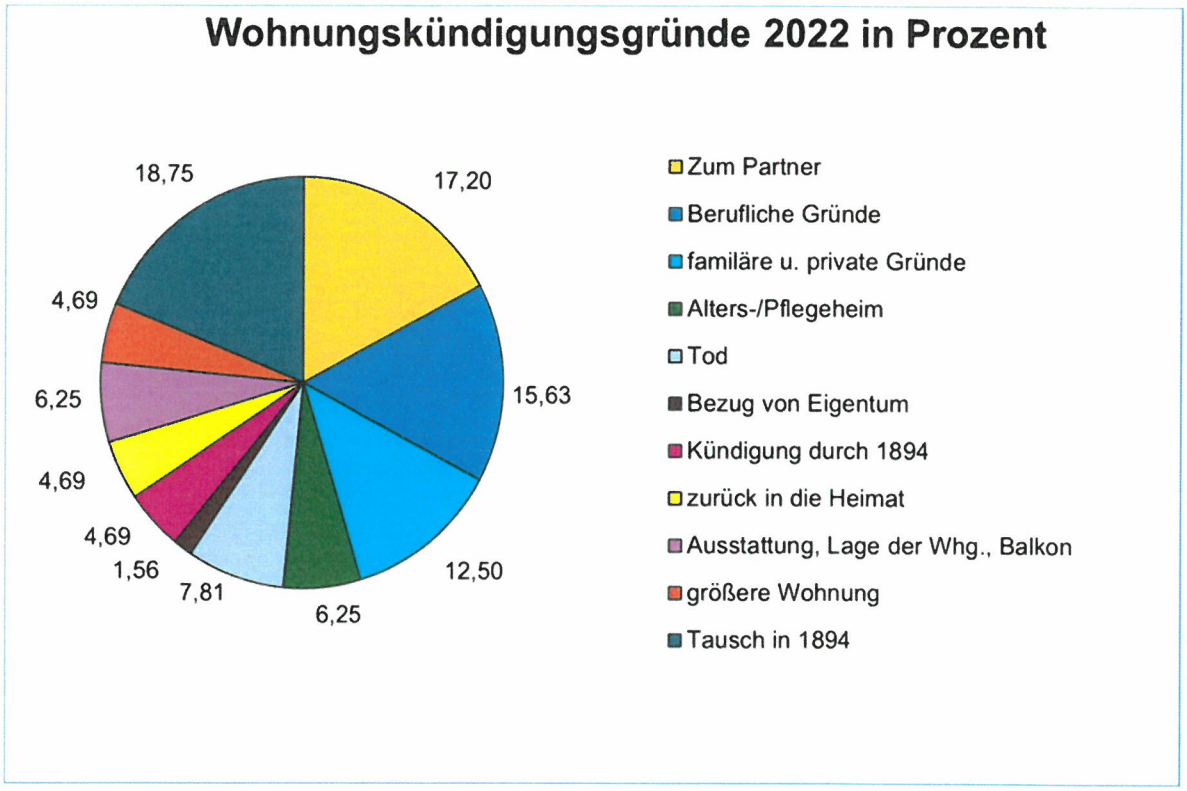
Im Jahr 2022 hatten wir zwei Rechtsstreite hinsichtlich ausstehender Mietzahlungen.

Die Entwicklung der Kosten für die bauliche Bestandspflege ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Aufwendungen für bauliche Bestandspflege					
	Aktivierte Kosten	Instandhaltungskosten *	Gesamter Aufwand	Im Jahresmietsoll enthalten, Berechnung nach II. BV	Mehrausgaben
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
2018	633,8	879,7	1.513,5	660,6	852,9
2019	642,7	985,3	1.628,0	672,0	956,0
2020	797,0	888,9	1.685,9	708,2	977,7
2021	1.277,0	1.047,0	2.324,0	708,0	1.616,0
2022	651,4	1.353,3	2.004,7	708,1	1.296,6

* Einschließlich Regie- und Verwaltungsleistungen sowie Versicherungsschäden

Die Anzahl der Kündigungen hat sich gegenüber 2021 um 7 verringert und lag somit in 2022 bei 64. Das sind 7,84% des gesamten Wohnungsbestandes (816 Wohnungen am 31.12.2022). Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die Wohnungskündigungsgründe:



2022 führt die Liste der Kündigungsgründe der Punkt „Tausch innerhalb der Genossenschaft“ mit 12 Personen (= 18,75%) an. Die zweithöchste Kündigungsanzahl ist der Grund „zum Partner“ mit 11 Mietparteien (= 17,20%).

Die Zusammensetzung der öffentlich geförderten Wohnungen unserer Genossenschaft ist wie folgt:

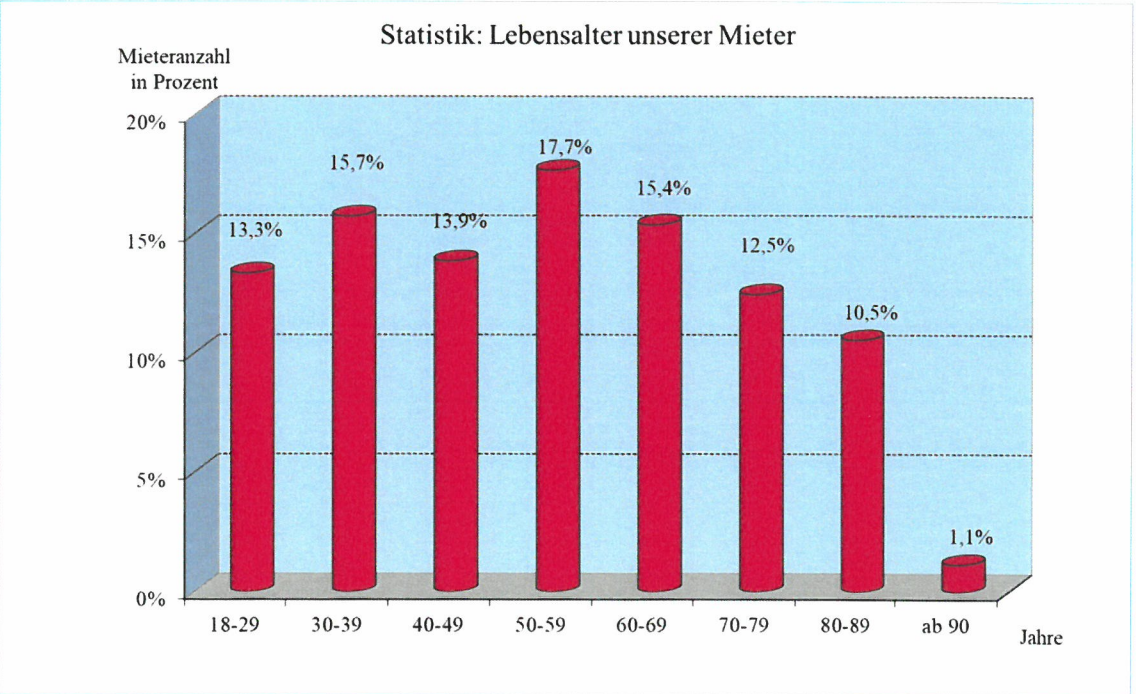
Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderung, Mittel des Landes Hessen) unserer Genossenschaft beträgt 25 Wohnungen, dies entspricht 3,06% des Wohnungsbestandes per 31.12.2022.

In 2015 wurde uns seitens der Wirtschafts- und Infrastrukturbank des Landes Hessen ein Zuschuss in Höhe von 115,2 TEUR ausgezahlt. Hierfür unterliegen nunmehr für eine Laufzeit von 10 Jahren 15 Wohnungen einer Mietpreis- und Belegungsbindung (vereinbarte Förderung).

Aufgrund eines in 2015 vollständig ausgezahlten Darlehens der Stadt Kassel (gesamt 260 TEUR) unterliegen 20 Wohnungen einer Mietpreis- und 10-jährigen Belegungsbindung (vereinbarte Förderung).

Somit sind insgesamt 60 Wohnungen (7,35% unseres Wohnungsbestandes) öffentlich gefördert.

Unsere Grafik zeigt das Alter von unseren Wohnungsmietern zum Zeitpunkt der Berichterstattung:



Das Durchschnittsalter unserer Mieter beträgt 53,6 Jahre (2021: 53,1 Jahre). Pro Wohnung wurde, auch wenn zwei Personen die Wohnung gemietet haben, grundsätzlich das Geburtsdatum nur eines Mieters herangezogen. Der Anteil der 18 - 49-jährigen Mieter beträgt 42,9% (2021: 44,0%), der 50 - 59-jährigen 17,7% (2020: 18,2%) und der ab 60 Jahre alten Mieter 39,5% (2021: 37,9%). Die größten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr haben sich in der Gruppe der 18 - 49-jährigen mit einem Rückgang von 1,1% sowie bei den ab 60-jährigen mit einem Anstieg von 1,6% ergeben.

2. Betreuungstätigkeit

In 2022 betreuten wir unverändert acht Wohnungseigentümergemeinschaften mit 30 Eigentumswohnungen (ohne den genossenschaftseigenen Besitz an diesen Gemeinschaften).

Das Hausgeld 2022 betrug für die acht Eigentümergemeinschaften rd. TEUR 78,9. Die Instandhaltungsrücklagen beliefen sich am Jahresende auf rd. TEUR 264,4.

3. Wirtschaftliche Lage

Der Anteil des Reinvermögens am Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 63,52% leicht erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um rd. 3,76%, das sind TEUR 617,2 angewachsen und beläuft sich nunmehr auf insgesamt 17,0 Mio. EUR (2021: 16,4 Mio. EUR). Die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft ist gut.

Die Ertragslage 2022 hat sich in der ordentlichen Rechnung gegenüber 2021 um rd. TEUR 160,8 vermindert. Die ordentliche Rechnung zeigt einen Überschuss, der das Eigenkapital mit 4,25% verzinst. Der Jahresüberschuss 2022 beträgt TEUR 657,3 (2021: TEUR 796,98).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Vermögens- und Kapitalstruktur geordnet sowie Rentabilität und Zahlungsbereitschaft gegeben sind.

4. Geschäftliche Entwicklung

Eine Analyse der Bilanz zum 31.12.2022 zeigt, dass im langfristigen Bereich weiterhin eine Überdeckung vorhanden ist und für 2023 mit einem Überschuss gerechnet wird.

Die Finanzlage der Genossenschaft weist eine ausreichende Reserve an liquiden Mitteln aus, um den für 2023 erforderlichen Eigenkapitaleinsatz für geplante Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen wie Wärmedämmungen, Wohnungsumbauten und Balkonanbauten zu finanzieren.

In 2022 wurde ein Darlehen i.H.v. TEUR 240 für die Erneuerung der Heizungsanlagen Philippistraße 1 - 3 und Wolfhager Straße 167 – 169 aufgenommen. (Umstellung von Brennstoff Gas auf Brennstoff Holzpellets mit Unterstützung von Solarthemie).

III. JAHRESABSCHLUSS

Die nachfolgenden Seiten enthalten die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2022.

BILANZ ZUM 31.12.2022

		EUR	2022 EUR	2021 EUR
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände			23.410,23	27.416,03
Sachanlagen				
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	24.838.648,23		24.999.016,60
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	179.793,80		186.967,61
3.	Grundstücke ohne Bauten	37.389,00		37.389,00
4.	Betriebs-und Geschäftsausstattung	44.543,28		41.848,09
			25.100.374,31	0,00
Finanzanlagen				
1.	Sonstige Ausleihungen		25.358,79	15.065,60
			25.149.143,33	25.307.702,93
Umlaufvermögen				
Vorräte				
1.	Unfertige Leistungen	1.212.097,42		1.255.312,23
2.	Andere Vorräte	7.401,44	1.219.498,86	4.253,29
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1.	Forderungen aus Vermietung	15.790,85		16.509,68
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	89,42		661,14
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	27.198,92	43.079,19	8.837,34
Flüssige Mittel				
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		359.586,79	20.617,57
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten				
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten		13.665,92	21.640,04
			26.784.974,09	26.635.534,22

PASSIVA			EUR	2022 EUR	2021 EUR
A.	**Eigenkapital**				
I.	**Geschäftsguthaben**				
	1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	61.000,00		43.570,54
	2.	der verbleibenden Mitglieder	1.412.543,88		1.389.780,75
	3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	21.600,00		44.000,00
		-Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben EUR 5.343,75		1.495.143,88	(7.248,71)
II.	**Ergebnisrücklagen**				
	1.	Gesetzliche Rücklage	1.868.694,23		1.802.961,70
		-davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EUR 65.732,53			
	2.	Bauerneuerungsrücklage	1.570.893,87		1.534.273,30
		-davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EUR 36.620,57			
	3.	Andere Ergebnisrücklagen	12.025.000,00		11.525.000,00
		-davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EUR 500.000,00			(600.000,00)
		-davon entnommen EUR 0,00			(00,00)
				15.464.588,10	
III.	**Bilanzgewinn**				
	1.	Jahresüberschuss	657.325,28		796.978,17
	2.	Einstellungen in Ergebnisrücklagen	602.353,10	54.972,18	-739.014,05
				17.014.704,16	16.397.550,41
B.	**Rückstellungen**				
	1.	Sonstige Rückstellungen		28.574,09	38.373,28
C.	**Verbindlichkeiten**				
	1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.778.413,45		8.147.017,93
	2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	358.261,69		365.999,95
	3.	Erhaltene Anzahlungen	1.402.341,48		1.367.449,00
	4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.623,92		19.872,92
	5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	124.972,77		219.256,60
	6.	Sonstige Verbindlichkeiten	21.669,73		39.463,73
		-davon aus Steuern EUR 6.694,52 (i.V. 8.753,42)			
		-davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00			(0,00)
				9.711.283,04	
D.	**Passive Rechnungsabgrenzungsposten**				
	1.	Passive RAP		30.412,80	40.550,40
				26.784.974,09	26.635.534,22

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022

	2022		2021	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.615.171,48		4.400.909,00	
b) aus Betreuungstätigkeit	7.500,00		7.500,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	4.622.671,48	246,00	4.408.655,00
2. Verminderung (i.V. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-43.214,81		56.129,12
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		277.470,85		338.842,77
4. Sonstige betriebliche Erträge		96.766,26		120.170,68
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		2.209.195,48		2.003.293,92
6. Rohergebnis		2.744.498,30		2.920.503,65
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	655.262,94		713.989,57	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	147.720,28	802.983,22	154.741,72	868.731,29
-davon für Altersversorgung EUR 9.917,30 (i.Vj. 9.801,90)				
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		836.867,92		798.370,70
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		195.051,55		179.640,45
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		243,19		169,25
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		142.781,80		167.220,57
12. Ergebnis nach Steuern		767.057,00		906.709,89
13. Sonstige Steuern		109.731,72		109.731,72
14. Jahresüberschuss		657.325,28		796.978,17
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		602.353,10		739.014,05
16. Bilanzgewinn		**54.972,18**		**57.964,12**

IV. ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. In den nachfolgenden Erläuterungen zum Jahresabschluss haben wir, soweit erforderlich, auch die angewandten Bewertungsmethoden angegeben.

Es wird die Formblattverordnung für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen verwendet.

B. Erläuterungen zum Jahresabschluss

1. Bilanz

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** und die **Sachanlagen** sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige nutzungsbedingte Abschreibungen, angesetzt. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen.

Die planmäßige Abschreibung bei **immateriellen Vermögensgegenständen** (EDV- Software) wurde mit 20% vorgenommen.

Bei den **Sachanlagen** wurden die *Grundstücke mit Wohnbauten* auf die Restnutzungsdauer bei angenommener Gesamtnutzung von 80 Jahren für Wohnbauten, 50 Jahren für den in 2019 fertig gestellten Neubau Brentanostr. 50, 30 Jahren für eine Lagerhalle mit Garage, 30 Jahren für reine Garagenobjekte, 25 Jahren für Fertiggaragen und 15 Jahren für Betriebsvorrichtungen abgeschrieben.

Die Zugänge bei den Wohngebäuden betreffen Anschaffungs- und Herstellungskosten für:

a) Generalmodernisierungen nach Mieterwechsel
b) Wärmedämmmaßnahmen
c) Balkonanbauten

Die planmäßige Abschreibung bei *Betriebs- und Geschäftsausstattung* erfolgte unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10% und 25%. Geringwertige Anschaffungen wurden voll abgeschrieben. Die Zugänge 2022 betreffen Werkzeuge für den Regiebetrieb sowie Anschaffungen für die Verwaltung.

Sonstige Ausleihungen betreffen drei Arbeitgeberdarlehen gemäß Vorstandsbeschlüssen / Aufsichtsratsbeschlüssen vom 28.04.2016, 25.09.2018 und 01.03.2022.

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens ist in der Anlage zu diesem Anhang dargestellt.

Die *noch nicht abgerechneten Betriebskosten* sind zum Nennwert erfasst, denen die hierfür geleisteten Vorauszahlungen der Mieter in der Position *erhaltene Anzahlungen* gegenüberstehen.

Die **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** sind zum Nennwert ausgewiesen, wobei erkennbaren Risiken durch Abschreibungen oder Wertberichtigungen Rechnung getragen wurde.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, die länger als ein Jahr bestehen, sind nur geringfügig vorhanden.

Die *Forderungen / Verbindlichkeiten aus der Betreuungstätigkeit* sind aus Wohnungseigentümerabrechnungen für 2022 entstanden.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten Forderungen aus Betriebskosten sowie Forderungen gegenüber Versicherungen.

Die **flüssigen Mittel** entsprechen dem Nennwert. Längerfristige Festlegungen bestehen nicht.

Unter den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Abgrenzungen für Verwaltungskosten und Betriebskosten enthalten.

Die ausgewiesenen **Geschäftsguthaben** betreffen:

- EUR	61.000,00	mit Ablauf des Geschäftsjahres 61 ausgeschiedene Mitglieder mit 305 Anteilen
- EUR	1.4121.543,88	1.202 verbleibende Mitglieder mit 7.172 Anteilen
- EUR	21.600,00	aus gekündigten Anteilen

Die rückständigen, nach der Satzung fälligen, Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen EUR 5.343,75.

Die **Ergebnisrücklagen** haben sich durch die Zuführungen aus dem Jahresüberschuss erhöht.

Die **Rückstellungen** sind unter Beachtung des kaufmännischen Vorsichtsprinzips für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Die *sonstigen Rückstellungen* betreffen insbesondere Prüfungskosten für den Jahresabschluss 2022 (TEUR 16,0), Urlaubsrückstellungen (TEUR 4,2) und die gesetzliche Unfallversicherung 2022 (TEUR 6,3) und die Rückstellung für Archiv (TEUR 2,1).

Der Ansatz der **Verbindlichkeiten** erfolgt ausschließlich in Höhe der Erfüllungsbeträge. Der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten unter Einbeziehung der Restlaufzeiten und der Sicherungsformen ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel in der Anlage zu diesem Anhang.

Die *Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten* haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durch planmäßige Tilgung (TEUR 584,0), unter Berücksichtigung Neuaufnahme i.H.v. TEUR 240,0 auf TEUR 7.778,4 vermindert.

Die *Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern* haben sich durch planmäßige Tilgung um TEUR 7,7 auf TEUR 358,3 vermindert.

Die Verbindlichkeiten aus *erhaltenen Anzahlungen* haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 34,9 erhöht

Die *Verbindlichkeiten aus Vermietung* sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5,8 höher und resultieren aus Betriebskostenguthaben 2021 sowie aus Mietüberzahlungen. Im Bilanzausweis sind außerdem TEUR 1.3 Kautionen für Mieter der von der WohnStadt im Jahr 2000 gekauften Wohnungen enthalten.

Die *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen* werden aus kurzfristigen Verbindlichkeiten für die Instandhaltung und Betriebskosten sowie für andere Lieferungen und Leistungen (TEUR 125,0) gebildet und sind in 2023 fast vollständig bezahlt worden.

Die *sonstigen Verbindlichkeiten* in Höhe von TEUR 21,7 beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern, freiwillige Einzahlungen von Mietern für spätere Schönheitsreparaturen und Steuern.

Die *passiven Rechnungsabgrenzungsposten* belaufen sich auf TEUR 30,4. Dies ist ein einmaliger Zuschuss für Belegungsbindungen, der in den Jahren 2016 - 2025 erfolgswirksam aufgelöst wird.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** *aus der Hausbewirtschaftung* sind bei den Sollmieten um TEUR 144,9 höher als im Vorjahr. Positiv auf die Steigerung der Sollmieten wirkten sich insbesondere Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen aus. Die Umsatzerlöse aus Umlagen haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 71,0 erhöht. Dem gegenüber entstanden leerstandsbedingt Erlösschmälerungen von TEUR 29,3.

Die Umsatzerlöse *aus der Betreuungstätigkeit* sind gegenüber dem Vorjahr mit TEUR 7,5 konstant geblieben.

Die abrechenbaren Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr gesunken und haben zu einer Verminderung **des Bestandes an unfertigen Leistungen** um TEUR 43,2 geführt.

Andere aktivierte Eigenleistungen betreffen Regieleistungen und die Bauleitung für die unter der Bilanzposition Grundstücke mit Wohnbauten als Zugänge erfassten Modernisierungsmaßnahmen. Die anderen aktivierten Eigenleistungen sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 61,4 gesunken.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind in der ordentlichen Rechnung um TEUR 23,5 niedriger als im Vorjahr.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** erhöhen sich gegenüber 2021 um TEUR 205,9, insbesondere durch höhere Betriebskosten und höhere Instandhaltungskosten.

Im allgemeinen Berichtsteil (Seite 5) haben wir den Umfang der 2022 angefallenen Instandhaltungskosten dargestellt. Der Anteil der Fremdkosten beläuft sich auf TEUR 1.103,5.

Der **Personalaufwand** für 2022 hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 65,8 vermindert. Im Aufwand enthalten sind Vergütungen für nebenamtliche Tätigkeiten in Höhe von TEUR 37,7.

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** sind insgesamt um TEUR 38,5 höher als im Vorjahr.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 15,4 erhöht. Die in dieser Position enthaltenen Abschreibungen auf Mietforderungen betragen TEUR 0,5 gegenüber TEUR 5,5 im Vorjahr.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** sind gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegen.

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** handelt es sich fast ausschließlich um Hypothekenzinsen, die gegenüber dem Vorjahr um TEUR 24,4 niedriger sind.

Die **sonstigen Steuern**, fast ausschließlich Grundsteuern, sind überwiegend im Rahmen der Betriebskostenumlage abrechnungsfähig.

Aus dem Jahresüberschuss sind Einstellungen in Ergebnisrücklagen in Höhe von EUR 602.353,10 vorgenommen worden, die sich wie folgt aufteilen:

1. Gesetzliche Rücklage	EUR	65.732,53
2. Bauerneuerungsrücklage	EUR	36.620,57
3. Freie Rücklagen	EUR	500.000,00
Summe:	EUR	602.353,10

C. Sonstige Angaben

1. Beschäftigte

Die Zahl der am 31.12.2022 beschäftigten Arbeitnehmer ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen (Vorjahreszahlen in Klammern).

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	5 (5)	1 (1)
Techn. Mitarbeiter	4 (4)	- (-)
Auszubildende	0 (0)	- (-)
	9 (9)	1 (1)

Darüber hinaus waren am 31.12.2022 2 Vorstandsmitglieder, davon ein Vorstandsmitglied nebenamtlich, sowie 10 Personen in der Hausverwaltung, im Instandhaltungsbereich und als Aushilfen nebenamtlich tätig.

2. Mitgliederbewegung

							Haftsummen
Anfang 2022:	1.209	Mitglieder mit	7.196	Anteilen	EUR	241.800,00
Zugang 2022:	55	Mitglieder mit	288	Anteilen	EUR	11.000,00
	1.264	Mitglieder mit	7.484	Anteilen	EUR	252.800,00
Tod frühere Jahre:	1	Mitglied mit	3	Anteil	EUR	200,00
Abgänge 2022:	61	Mitglieder mit	309	Anteilen	EUR	12.200,00
Ende 2022:	1.202	Mitglieder mit	7.172	Anteilen	EUR	240.400,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um ..... EUR 20.763,13

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr allgemein vermindert um ..... EUR 1.400,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf ..... EUR 240.400,00

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile bestanden am 31.12.2022 in Höhe von..... EUR 5.343,75

3. Sitz der Genossenschaft, Genossenschaftsregister

Die Geschäftsstelle der Bauverein 1894 zu Kassel Wohnungsbau-Genossenschaft eG befindet sich in

Untere Königsstraße 103
34117 Kassel
Telefon 0561-7 1894 / 7 1895
Telefax 0561-10 31 35
E-Mail info@bauverein1894.de
Internet www.bauverein1894.de

Sie ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Kassel unter der Nummer 335 eingetragen.

4. Prüfungsverband

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e. V.
Franklinstr. 62
60486 Frankfurt am Main

5. Organe der Genossenschaft

Vorstand

Sven Hansen	Techn. Angestellter
Dagmar Meyer	Kfm. Angestellte i.R.

Aufsichtsrat

Maximilian Reuber - Vorsitzender -	Rechtsanwalt
Detlef Schiewack	Installateur i.R.
Andreas Ritter	Heizungsbaumeister
Sandra Meyer	Sparkassenangestellte
Corinna Remse	Lehrerin
Karin Schocke (bis 28.06.2022)	Erzieherin

Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates

Sandra Meyer

Maximilian Reuber

Bauausschuss des Aufsichtsrates

Corinna Remse

Detlef Schiewack

Andreas Ritter

6. Tätigkeit der Organe

Im Jahr 2022 fanden zwölf Vorstandssitzungen, drei Aufsichtsratssitzungen, sechs gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie vier Sitzungen der Ausschüsse statt.

Eine Mitgliederversammlung wird im Juni 2023 einberufen.

D. Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % = 54.972,18 EUR

Kassel,

BAUVEREIN 1894 ZU KASSEL
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

Hansen Meyer

E. Anlagen- und Verbindlichkeitenspiegel

Anlagenspiegel zum 31.12.2022

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen								
	Stand 01.01.2022 (historisch)	Zugang im Geschäftsjahr	Abgang im Geschäftsjahr	Um-buchungen (+/-)	Stand 31.12.2022	Stand 01.01.2022	Veränderungen im Zuge mit Abgängen	Veränderungen im Zuge mit Umbuchungen	Veränderungen im Zuge mit Umbuchungen	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Zuschreibungen	Stand 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögengsgegenstände	35.457,49	0,00	0,00	0,00	35.457,49	8.041,46	0,00	0,00	0,00	4.005,80	0,00	12.047,26	23.410,23	27.416,03
	35.457,49	0,00	0,00	0,00	35.457,49	8.041,46	0,00	0,00	0,00	4.005,80	0,00	12.047,26	23.410,23	27.416,03
II. Sachanlagen														
Grundstücke mit Wohnbauten	39.753.789,02	648.450,87	0,00	0,00	40.402.239,89	14.754.772,42	0,00	0,00	0,00	808.819,24	0,00	15.563.591,66	24.838.648,23	24.999.016,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	331.509,50	3.755,75	0,00	0,00	335.265,25	144.541,89	0,00	0,00	0,00	10.929,56	0,00	155.471,45	179.793,80	186.967,61
Grundstücke ohne Bauten	37.389,00	0,00	0,00	0,00	37.389,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	37.389,00	37.389,00
Technische Anlagen	1.779,05	0,00	0,00	0,00	1.779,05	1.779,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.779,05	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	221.988,60	15.808,51	3.959,02	0,00	233.838,09	180.140,51	-3.959,02	0,00	0,00	13.113,32	0,00	189.294,81	44.543,28	41.848,09
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	40.346.455,17	668.015,13	3.959,02	0,00	41.010.511,28	15.081.233,87	-3.959,02	0,00	0,00	832.862,12	0,00	15.910.136,97	25.100.374,31	25.265.221,30
III. Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	30.000,00	15.000,00	0,00	0,00	45.000,00	14.934,40	0,00		0,00	4.706,81	*	19.641,21	25.358,79	15.065,60
	30.000,00	15.000,00	0,00	0,00	45.000,00	14.934,40	0,00	0,00	0,00	4.706,81	0,00	19.641,21	25.358,79	15.065,60
Gesamtsumme	40.411.912,66	683.015,13	3.959,02	0,00	41.090.968,77	15.104.209,73	-3.959,02	0,00	0,00	841.574,73	0,00	15.941.825,44	25.149.143,33	25.307.702,93

*** Tilgungen**

Verbindlichkeitenspiegel 2022

		Bilanzausweis 31.12.2022 EUR	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR	dch.Grundpfand-rechte gesichert EUR
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.778.413,45	599.297,66	2.484.158,14	4.694.957,65	7.778.212,38
		8.147.017,93	602.247,18	2.392.843,95	5.151.926,80	8.122.246,03
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	358.261,69	7.859,19	34.178,81	316.223,69	358.261,69
		365.999,95	7.736,49	33.164,61	325.098,85	365.999,95
3.	Erhaltene Anzahlungen	1.402.341,48	1.402.341,48	0,00	0,00	0,00
		1.367.449,00	1.367.449,00	0,00	0,00	0,00
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.623,92	25.623,92	0,00	0,00	0,00
		19.872,92	19.872,92	0,00	0,00	0,00
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	124.972,77	124.972,77	0,00	0,00	0,00
		219.256,60	219.256,60	0,00	0,00	0,00
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	21.669,73	19.169,73	0,00	2.500,00	0,00
		39.463,73	36.963,73	0,00	2.500,00	0,00
		9.711.283,04	**2.179.264,75**	**2.518.336,95**	**5.013.681,34**	**8.136.474,07**
	Vorjahreszahlen	10.159.060,13	2.253.525,92	2.426.008,56	5.479.525,65	8.488.245,98

V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat befasste sich in zehn Sitzungen - davon sieben gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand - mit allen wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung. Die Ausschüsse des Aufsichtsrates haben in drei Sitzungen darüber hinaus Geschäftsunterlagen, den Hausbestand, die Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung geprüft.

Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

In seiner Sitzung am 17.04.2023 hat der Aufsichtsrat den Geschäftsbericht und den Jahresabschluss 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) zur Kenntnis genommen und gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen gem. § 28n der Satzung in Höhe von EUR 602.353,10 festzustellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von EUR 54.972,18 nach dem Vorschlag des Vorstandes zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit.

Kassel, 17.04.2023.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Reuber