

Geschäftsbericht 2023

 **BAUVEREIN 1894 zu Kassel**
Wohnungsbau-Genossenschaft eG



Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. ANGABEN ZUR GENOSSENSCHAFT	
1. Gründungsdaten	3
2. Satzung	3
II. BERICHT ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF	
1. Wohnungsverwaltung und Mieterbetreuung	4 - 7
2. Betreuungstätigkeit	8
3. Wirtschaftliche Lage	8
4. Geschäftliche Entwicklung	8
III. JAHRESABSCHLUSS	
1. Bilanz	9
2. Gewinn- und Verlustrechnung	10
IV. ANHANG	
A. Allgemeine Angaben	11
B. Erläuterungen zum Jahresabschluss	
1. Bilanz	11 - 13
2. Gewinn- und Verlustrechnung	14 - 15
C. Sonstige Angaben	
1. Beschäftigte	15
2. Mitgliederbewegung	16
3. Sitz der Genossenschaft, Genossenschaftsregister	16
4. Prüfungsverband	17
5. Organe der Genossenschaft	17 - 18
6. Tätigkeit der Organe	18
D. Gewinnverwendung	18
E. Anlagen- und Verbindlichkeitspiegel	
1. Anlagenspiegel	19
2. Verbindlichkeitspiegel	20
V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	21

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
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 31.12.2023 wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Gewerbl. Einheiten	Mansarden/ Souterrain
Stand 01.01.2023	132	816	149	9	15
Abgang 2023	-		-	-	-
Zugang 2023	-	-	-	-	1
Stand 31.12.2023	132	816	149	9	16

Die 816 Wohnungen, 16 Mansarden/Souterrain sowie 9 gewerbliche Einheiten haben eine Gesamtfläche von 48.926,98 m² per 31.12.2023.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist weiterhin sehr hoch, das wirtschaftliche Ergebnis für den Bauverein 1894 für das Jahr 2023 war positiv.

Unsere Leerstandsquote zum 31.12.2023 lag bei 0,25%.

Bauliche Maßnahmen 2023

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

Modernisierung der Badezimmer An der Kurhessenhalle 9, rechte Seite.

Fassadenreinigung sowie Erneuerung der Haustüranlagen sowie die Erneuerung der Briefkastenanlagen Ihringshäuser Straße 135 - 139.

Renovierung der Treppenhäuser Ihringshäuser Straße 135 -139.

Aufstellung von abschließbaren Fahrradboxen im Bereich Brentanostraße 56, 32, 18 und 50, Berneburgstraße 14 sowie Ihringshäuser Straße 139.

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

Für 2024 sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Erneuerung der Haustüren und der Briefkastenanlagen Arnimstraße 4 - 6

Renovierung der Treppenhäuser Arnimstraße 4 - 6

Wärmedämmung inkl. Erneuerung der Fenster Philippstraße 1a - 3

Erneuerung der Dacheindeckung der Garagenanlage Philippstraße

Dachbodendämmung An der Kurhessenhalle 1A, Usbeckstraße 2 - 6

Renovierung Geschäftsstelle Bauverein 1894

Erneuerung der Heizungsanlagen Ihringshäuser Straße 131 und Eisenschmiede 70 - 72

Erstellung Fernwärmeanschluss/ Übergabestation Heinrich-Heine-Straße 13 - 13a und 15 - 15a

Anbau von Balkonen Ihringshäuser Straße 131, 133, 125

Aufstellung von abschließbaren Fahrradboxen im Bereich Nahl-/ Weigelstraße, Parkstraße 44 und Ihringshäuser Straße 139.

Das Investitionsvolumen 2024 beträgt rund 1,4 Millionen Euro.

Rechtsstreitigkeiten:

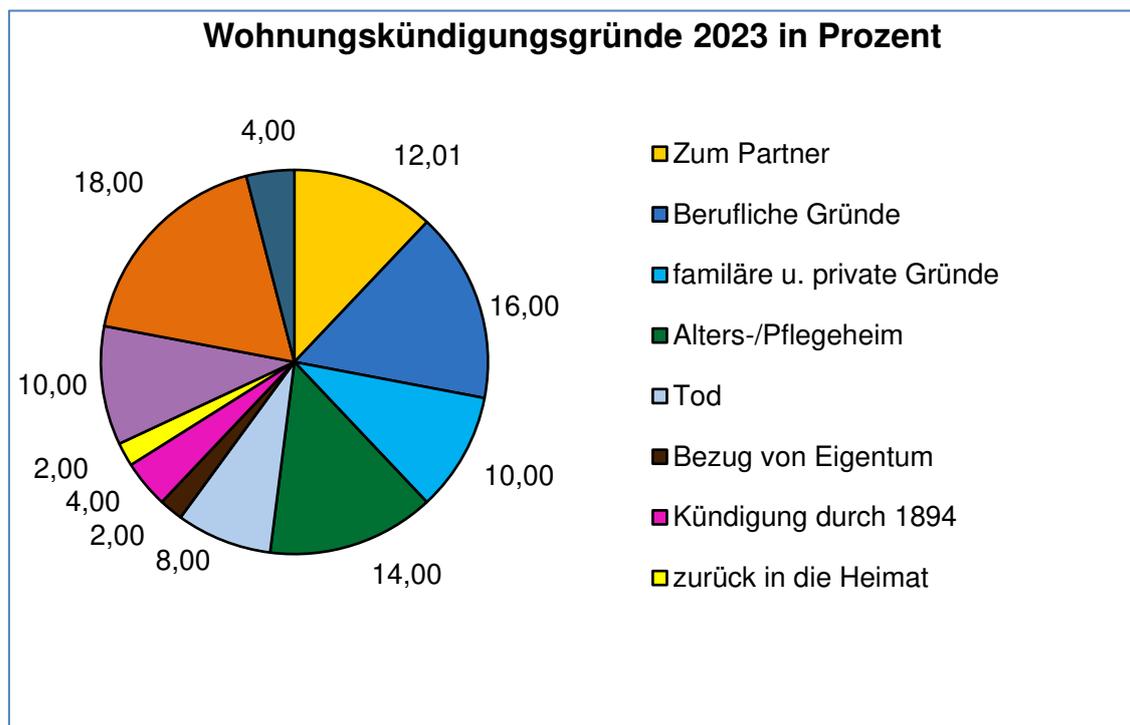
Im Jahr 2023 mussten zwei anwaltliche unterstützte Verfahren geführt werden, davon war ein Verfahren wegen ausgebliebener Mietzahlungen erforderlich.

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

Aufwendungen für bauliche Bestandspflege					
	Aktivierte Kosten	Instandhaltungs- kosten *	Gesamter Aufwand	Im Jahresmietsoll enthalten, Berechnung nach II. BV	Mehraus- gaben
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
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
2023	404,4	1.279,9	1.684,3	815,5	868,8

* Einschließlich Regie- und Verwaltungsleistungen sowie Versicherungsschäden

Die Anzahl der Kündigungen hat sich gegenüber 2022 um 14 verringert und lag somit in 2023 bei 50. Das sind 6,13% des gesamten Wohnungsbestandes (816 Wohnungen am 31.12.2023). Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die Wohnungskündigungsgründe:



2023 führt die Liste der Kündigungsgründe der Punkt „größere Wohnung“ mit 9 Personen (= 18,00%) an. Die zweithöchste Kündigungsanzahl ist der Grund „berufliche Gründe“ mit 8 Mietparteien (= 16,00%).

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

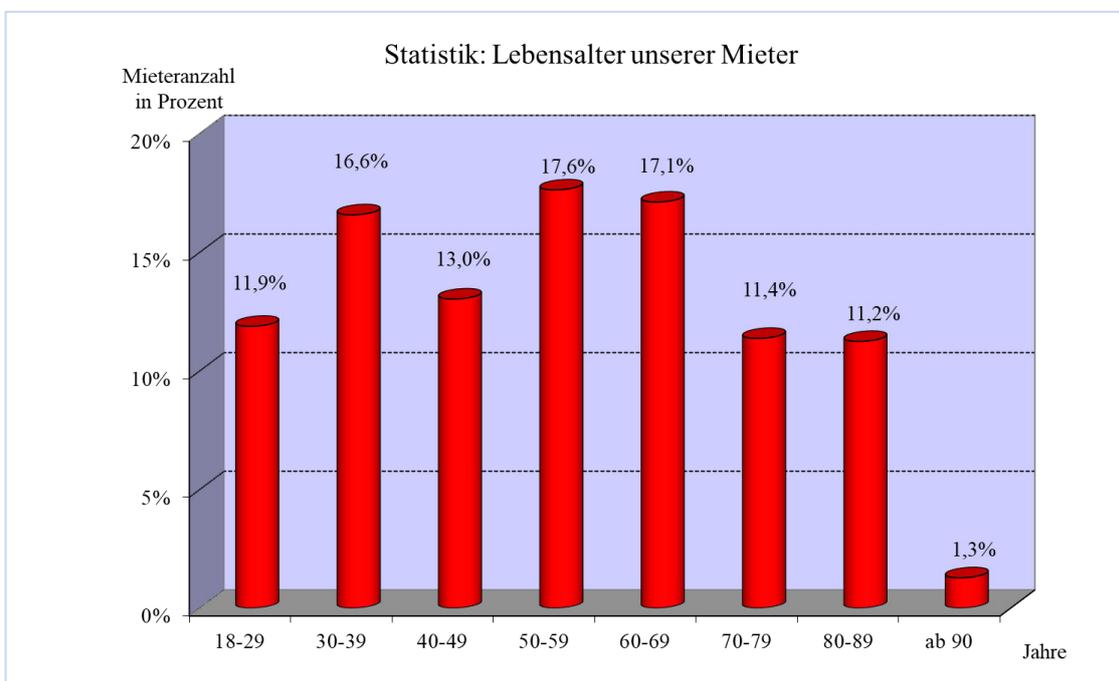
Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderung, Mittel des Landes Hessen) unserer Genossenschaft beträgt 25 Wohnungen, dies entspricht 3,06% des Wohnungsbestandes per 31.12.2022.

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 54,2 Jahre (2022: 53,6 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 41,5% (2021: 42,9%), der 50 - 59-jährigen 17,6% (2020: 17,7%) und der ab 60 Jahre alten Mieter 41,0% (2021: 39,5%). Die größten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr haben sich in der Gruppe der 18 - 49-jährigen mit einem Rückgang von 1,4% sowie bei den ab 60-jährigen mit einem Anstieg von 1,5% ergeben.

2. Betreuungstätigkeit

In 2023 betreuten wir unverändert acht Wohnungseigentümergeinschaften mit 30 Eigentumswohnungen (ohne den genossenschaftseigenen Besitz an diesen Gemeinschaften).

Das Hausgeld 2023 betrug für die acht Eigentümergeinschaften rd. 80,2 TEUR. Die Instandhaltungsrücklagen beliefen sich am Jahresende auf rd. 291,9 TEUR.

3. Wirtschaftliche Lage

Der Anteil des Reinvermögens am Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 64,36% leicht erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um rd. 3,76%, das sind 753,83 TEUR angewachsen und beläuft sich nunmehr auf insgesamt 17,77 Mio. EUR (2022: 17,0 Mio. EUR). Die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft ist gut.

Die Ertragslage 2023 hat sich in der ordentlichen Rechnung gegenüber 2022 um rd. 124,6 TEUR erhöht. Die ordentliche Rechnung zeigt einen Überschuss, der das Eigenkapital mit 4,64% verzinst. Der Jahresüberschuss 2023 beträgt 825,1 TEUR (2022:657,3 TEUR).

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

4. Geschäftliche Entwicklung

Eine Analyse der Bilanz zum 31.12.2023 zeigt, dass im langfristigen Bereich weiterhin eine Überdeckung vorhanden ist und für 2024 mit einem Überschuss gerechnet wird.

Die Finanzlage der Genossenschaft weist eine ausreichende Reserve an liquiden Mitteln aus, um den für 2024 erforderlichen Eigenkapitaleinsatz für geplante Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen wie Wärmedämmungen, Wohnungsumbauten und Balkonanbauten zu finanzieren.

III. JAHRESABSCHLUSS

Die nachfolgenden Seiten enthalten die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2023.

BILANZ ZUM 31.12.2023

A K T I V A		PASSIVA		2022	2023	2022	2023
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
A.	Anlagevermögen						
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände						
	1.	19.404,43	23.410,23				
II.	Sachanlagen						
	1.	24.458.060,73	24.838.648,23				
	2.	168.817,81	179.793,80				
	3.	37.389,00	37.389,00				
	4.	40.695,01	44.543,28				
		24.704.962,55	0,00				
III.	Finanzanlagen						
	1.	38.070,21	25.358,79				
		24.762.437,19	25.149.143,33				
B.	Umlaufvermögen						
I.	Vorräte						
	1.	1.538.152,84	1.212.097,42				
	2.	13.108,82	7.401,44				
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						
	1.	6.637,02	15.790,85				
	2.	0,00	89,42				
	3.	20.331,45	27.198,92				
III.	Flüssige Mittel						
	1.	1.262.179,88	359.586,79				
C.	Aktive Rechnungsabgrenzungsposten						
	1.	6.857,85	13.665,92				
		27.609.705,05	26.784.974,09				
A.	Eigenkapital						
I.	Gesellschaftsguthaben						
	1.	19.404,43	23.410,23				
	2.	1.385.552,72	1.385.552,72				
	3.	53.400,00	53.400,00				
		1.478.797,83	1.478.797,83				
II.	Ergebnisrücklagen						
	1.	1.951.208,68	1.951.208,68				
	2.	1.607.611,28	1.607.611,28				
	3.	12.675.000,00	12.675.000,00				
		16.233.819,96	16.233.819,96				
III.	Bilanzgewinn						
	1.	825.144,45	825.144,45				
	2.	789.231,86	55.912,59				
		17.768.530,38	17.014.704,16				
B.	Rückstellungen						
	1.	32.589,02	32.589,02				
C.	Verbindlichkeiten						
	1.	7.193.614,76	7.193.614,76				
	2.	350.399,07	350.399,07				
	3.	1.782.822,28	1.782.822,28				
	4.	24.354,25	24.354,25				
	5.	414.041,07	414.041,07				
	6.	23.075,02	23.075,02				
		9.788.310,45	9.788.310,45				
D.	Passive Rechnungsabgrenzungsposten						
	1.	20.275,20	20.275,20				
		27.609.705,05	26.784.974,09				
		26.784.974,09	26.784.974,09				

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2023

		2023		2022
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.664.231,24		4.615.171,48	
b) aus Betreuungstätigkeit	7.500,00		7.500,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>0,00</u>	4.671.731,24	<u>0,00</u>	4.622.671,48
2. Erhöhung (i.V. Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		326.055,42		-43.214,81
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		183.753,74		277.470,85
4. Sonstige betriebliche Erträge		264.641,97		96.766,26
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		<u>2.441.587,85</u>		<u>2.209.195,48</u>
6. Rohergebnis		3.004.594,52		2.744.498,30
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	695.091,48		655.262,94	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>151.194,74</u>	846.286,22	<u>147.720,28</u>	802.983,22
-davon für Altersversorgung EUR 9.634,65 (i.Vj. 9.917,30)				
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		849.817,53		836.867,92
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		235.175,63		195.051,55
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		448,54		243,19
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>138.887,51</u>		<u>142.781,80</u>
12. Ergebnis nach Steuern		934.876,17		767.057,00
13. Sonstige Steuern		109.731,72		109.731,72
14. Jahresüberschuss		<u>825.144,45</u>		<u>657.325,28</u>
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		769.231,86		602.353,10
16. Bilanzgewinn		<u><u>55.912,59</u></u>		<u><u>54.972,18</u></u>

IV. ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2023 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

Die planmäßige Abschreibung bei *Betriebs- und Geschäftsausstattung* erfolgte unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10% und 25%. Geringwertige Anschaffungen wurden voll abgeschrieben. Die Zugänge 2023 betreffen Werkzeuge für den Regiebetrieb sowie Anschaffungen für die Verwaltung.

Sonstige Ausleihungen betreffen fünf Arbeitgeberdarlehen gemäß Vorstandsbeschlüssen / Aufsichtsratsbeschlüssen vom 28.04.2016, 25.09.2018, 01.03.2022, 30.12.2022 und 17.02.2023.

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 2023 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	39.865,11	mit Ablauf des Geschäftsjahres 56 ausgeschiedene Mitglieder mit 207 Anteilen
- EUR	1.385.532,72	1.203 verbleibende Mitglieder mit 7.214 Anteilen
- EUR	53.400,00	aus gekündigten Anteilen

Die rückständigen, nach der Satzung fälligen, Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 8.050,00 EUR.

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 2023 (17,0 TEUR), Urlaubsrückstellungen (8,3 TEUR) und die gesetzliche Unfallversicherung 2023 (5,2 TEUR) und die Rückstellung für Archiv (2,1 TEUR).

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 Verbindlichkeitspiegel in der Anlage zu diesem Anhang.

Die *Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten* haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durch planmäßige Tilgung (584,8 TEUR), auf 7.193,6 TEUR vermindert.

Die *Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern* haben sich durch planmäßige Tilgung um TEUR 7,9 auf TEUR 350,4 vermindert.

Die Verbindlichkeiten aus *erhaltenen Anzahlungen* haben sich gegenüber dem Vorjahr um 380,5 TEUR erhöht

Die *Verbindlichkeiten aus Vermietung* sind gegenüber dem Vorjahr um 1,3 TEUR niedriger und resultieren aus Betriebskostenguthaben 2022 sowie aus Mietüberzahlungen. Im Bilanzausweis sind außerdem 0.8 TEUR 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 (414,0 TEUR) gebildet und sind in 2024 vollständig bezahlt worden.

Die *sonstigen Verbindlichkeiten* in Höhe von 23,1 TEUR beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern, freiwillige Einzahlungen von Mietern für spätere Schönheitsreparaturen und Steuern.

Die *passiven Rechnungsabgrenzungsposten* belaufen sich auf 20,3 TEUR. 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 76,3 TEUR höher als im Vorjahr. Positiv auf die Steigerung der Sollmieten wirkten sich die allgemeinen Mieterhöhungen sowie die Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen aus. Die Umsatzerlöse aus Umlagen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 45,8 TEUR vermindert. Dem gegenüber entstanden leerstandsbedingt Erlösschmälerungen von 24,1 TEUR .

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

Die abrechenbaren Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen und haben zu einer Erhöhung **des Bestandes an unfertigen Leistungen** um 326,1 TEUR 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 93,7 TEUR gesunken.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind in der ordentlichen Rechnung um 167,9 TEUR höher als im Vorjahr. Und betreffen im wesentlichen Schadenserstattungen.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** erhöhen sich gegenüber 2022 um 232,4 TEUR, insbesondere durch höhere Betriebskosten.

Im allgemeinen Berichtsteil (Seite 5) haben wir den Umfang der 2023 angefallenen Instandhaltungskosten dargestellt. Der Anteil der Fremdkosten beläuft sich auf 1.235,5 TEUR.

Der **Personalaufwand** für 2023 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 43,3 TEUR erhöht. Im Aufwand enthalten sind Vergütungen für nebenamtliche Tätigkeiten in Höhe von 31,0 TEUR.

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** sind insgesamt um 13,0 TEUR höher als im Vorjahr.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 40,1 TEUR erhöht. Die in dieser Position enthaltenen Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 13,1 TEUR.

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 3,9 TEUR niedriger sind.

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

Aus dem Jahresüberschuss sind Einstellungen in Ergebnismrücklagen in Höhe von 769.231,86 EUR vorgenommen worden, die sich wie folgt aufteilen:

1. Gesetzliche Rücklage	EUR	82.514,45
2. Bauerneuerungsrücklage	EUR	36.717,41
3. Freie Rücklagen	<u>EUR</u>	<u>650.000,00</u>
Summe:	EUR	769.231,86

C. Sonstige Angaben

1. Beschäftigte

Die Zahl der am 31.12.2023 beschäftigten Arbeitnehmer ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen (Vorjahreszahlen in Klammern).

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	5 (5)	1 (1)
Techn. Mitarbeiter	3 (4)	- (-)
Auszubildende	0 (0)	- (-)
	8 (9)	1 (1)

Darüber hinaus waren am 31.12.2023 zwei Vorstandsmitglieder sowie 9 Personen in der Hausverwaltung, im Instandhaltungsbereich und als Aushilfen nebenamtlich tätig.

2. Mitgliederbewegung

							Haftsummen
Anfang 2023:	1.202	Mitglieder mit	7.172	Anteilen	EUR	240.400,00	
Zugang 2023:	57	Mitglieder mit	252	Anteilen	EUR	11.400,00	
	<u>1.259</u>	Mitglieder mit	<u>7.424</u>	Anteilen	EUR	<u>251.800,00</u>	
Tod frühere Jahre:	0	Mitglied mit	0	Anteil	EUR	0,00	
Abgänge 2023:	56	Mitglieder mit	210	Anteilen	EUR	11.200,00	
Ende 2023:	1.203	Mitglieder mit	7.214	Anteilen	EUR	240.600,00	

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um EUR 27.011,16

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr allgemein erhöht um EUR 200,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf EUR 240.600,00

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile bestanden am 31.12.2023 in Höhe von EUR 8.050,00

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
Sandra Meyer - stellv. Vorsitzende -	Sparkassenangestellte
Andreas Ritter	Heizungsbaumeister
Corinna Remse	Lehrerin
Karin Schocke	Erzieherin
Detlef Schiewack - bis 21.06.2023 -	Installateur i.R.

Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates

Sandra Meyer

Maximilian Reuber

Bauausschuss des Aufsichtsrates

Corinna Remse

Karin Schocke

Andreas Ritter

6. Tätigkeit der Organe

Im Jahr 2023 fanden zwölf Vorstandssitzungen, drei Aufsichtsratssitzungen, vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie drei Sitzungen der Ausschüsse statt.

Die Mitgliederversammlung wurde am 21. Juni 2023 durchgeführt.

D. Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % = 55.912,59 €

Kassel,

**BAUVEREIN 1894 ZU KASSEL
WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG**

Hansen

Meyer

E. Anlagen- und Verbindlichkeitspiegel

Anlagenpiegel zum 31.12.2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022	
	Stand 01.01.2023 (historisch)	Zugang im Geschäftsjahr	Abgang im Geschäftsjahr	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2023	Veränderungen im Zuge mit Abgängen	Veränderungen im Zuge mit Umbuchungen	Abschrei- bungen im Geschäfts- jahr			Stand 31.12.2023
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	35.457,49	0,00	0,00	0,00	35.457,49	12.047,26	0,00	4.005,80	16.053,06	19.404,43	23.410,23
	35.457,49	0,00	0,00	0,00	35.457,49	12.047,26	0,00	4.005,80	16.053,06	19.404,43	23.410,23
II. Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	40.402.239,89	445.307,12	0,00	0,00	40.847.547,01	15.563.591,66	0,00	825.894,62	16.389.486,28	24.458.060,73	24.838.648,23
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	335.265,25	0,00	0,00	0,00	335.265,25	155.471,45	0,00	10.975,99	166.447,44	168.817,81	179.793,80
Grundstücke ohne Bauten	37.389,00	0,00	0,00	0,00	37.389,00	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	1.779,05	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	233.838,09	5.082,85	0,00	0,00	238.920,94	189.294,81	0,00	8.941,12	198.235,93	40.695,01	44.543,28
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
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	41.010.511,28	450.389,97	0,00	0,00	41.460.911,25	15.910.136,97	0,00	8.458.111,73	16.755.948,70	24.704.962,55	25.100.374,31
III. Finanzanlagen											
Sonstige Ausleihungen	45.000,00	37.500,00	-15.000,00	0,00	67.500,00	19.641,21	-15.000,00	24.788,58	29.429,79	38.070,21	25.358,79
	45.000,00	37.500,00	-15.000,00	0,00	67.500,00	19.641,21	-15.000,00	24.788,58	29.429,79	38.070,21	25.358,79
Gesamtsumme	41.090.988,77	487.899,97	-15.000,00	0,00	41.563.888,74	15.941.825,44	-15.000,00	874.606,11	16.801.431,55	24.762.437,19	25.149.143,33

* Tilgungen

V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat befasste sich in sieben Sitzungen - davon vier 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 23.04.2024 hat der Aufsichtsrat den Geschäftsbericht und den Jahresabschluss 2023 (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. § 28 der Satzung in Höhe von 769.231,86 EUR festzustellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 55.912,59 EUR 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 2023 geleistete Arbeit.

Kassel, 23.04.2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Reuber