Geschäftsbericht 2021

- Entwurf -

BAUVEREIN 1894 zu Kassel
Gemeinnützige 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 - 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	16
	5. Organe der Genossenschaft	17 - 18
	6. Tätigkeit der Organe	18
	D. Gewinnverwendung	18
	E. Anlagen- und Verbindlichkeitenspiegel	
	1. Anlagenspiegel	19
	2. Verbindlichkeitenspiegel	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
Gemeinnützige Wohnungsbau-Genossenschaft eG

2. Satzung

Die Mitgliederversammlung hat am 23.05.2012 die jetzt gültige Satzung beschlossen.

Die Satzung wurde am 21.11.2012 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, gewerblichen Einheiten und Garagen stellt sich zum 31.12.2021 wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Gewerbl. Einheiten	Mansarden
Stand 01.01.2021	132	817	149	9	15
Abgang 2021	-	1	-	-	-
Zugang 2021	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2021	132	816	149	9	15

Die 816 Wohnungen, 15 Mansarden sowie 9 gewerbliche Einheiten haben eine Gesamtfläche von 48.928,36 m² per 31.12.2021.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist weiterhin sehr hoch, das wirtschaftliche Ergebnis für den Bauverein 1894 für das Jahr 2021 war positiv.

Unsere Leerstandsquote zum 31.12.2021 lag bei 0,25%.

Sehr wichtig und maßgeblich ist und bleibt der Service rund um die Vermietung, leerstehende Wohnungen werden – wenn erforderlich – umfassend und hochwertig durch unseren Regiebetrieb und durch Fremdfirmen modernisiert.

Der Internetauftritt unserer Genossenschaft wurde neugestaltet – überzeugen Sie sich wie gewohnt unter www.bauverein1894.de.

Veranstaltungen für unsere Mieter

Aufgrund der COVID-19 Pandemie konnten im Jahr 2021 leider keine Veranstaltungen für unsere Mieter durchgeführt werden, vor demselben Hintergrund werden aktuell auch keine Veranstaltungen für das Jahr 2022 geplant. Sofern die Möglichkeit besteht, werden wir zumindest die Mitgliederversammlung sowie den Glühweinabend auf dem Kasseler Weihnachtsmarkt durchführen.

Bauliche Maßnahmen 2021:

Wärmedämmung, Erneuerung der Fenster sowie künstlerische Gestaltung der Häuser Wolfhager Straße 1 - 3 sowie Untere Königsstraße 101 - 103.

Anbau von je 2 Balkonen an den Häusern Berneburgstraße 1, Berneburgstraße 5 sowie Glockenbruchweg 44.

Modernisierung der Badezimmer im Haus Glockenbruchweg 36.

Erweiterung einiger Müllplätze zur Aufstellung der gelben Wertstoffbehälter.

Für 2022 sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Partielle Wärmedämmung Philippistraße 1a - 1b

Modernisierung von 3 Badezimmern An der Kurhessenhalle 9, rechte Seite

Modernisierung der Badezimmer im Haus Glockenbruchweg 38.

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

Zusammenlegung der Heizungsanlagen Philippistraße 1- 3 und Wolfhager Straße 167 - 169 sowie Umstellung von Brennstoff Gas auf Brennstoff Holzpellets.

Aufgrund einer hohen Anzahl von Kündigungen - insbesondere von Altmietern – ist der Modernisierungsaufwand im Bestand hoch, unser Regiebetrieb wird auch im Jahr 2022 ausgelastet sein.

Die Auswirkungen der Coronapandemie sowie des aktuellen Kriegsgeschehens in der Ukraine sind in Hinblick auf die Lieferketten sowie die Preisentwicklungen von Energie und Baumaterialien auch für unsere Genossenschaft deutlich spürbar. Wir können aktuell nicht sicherstellen, dass die für 2022 geplanten Maßnahmen durchgeführt werden können.

Rechtsstreitigkeiten:

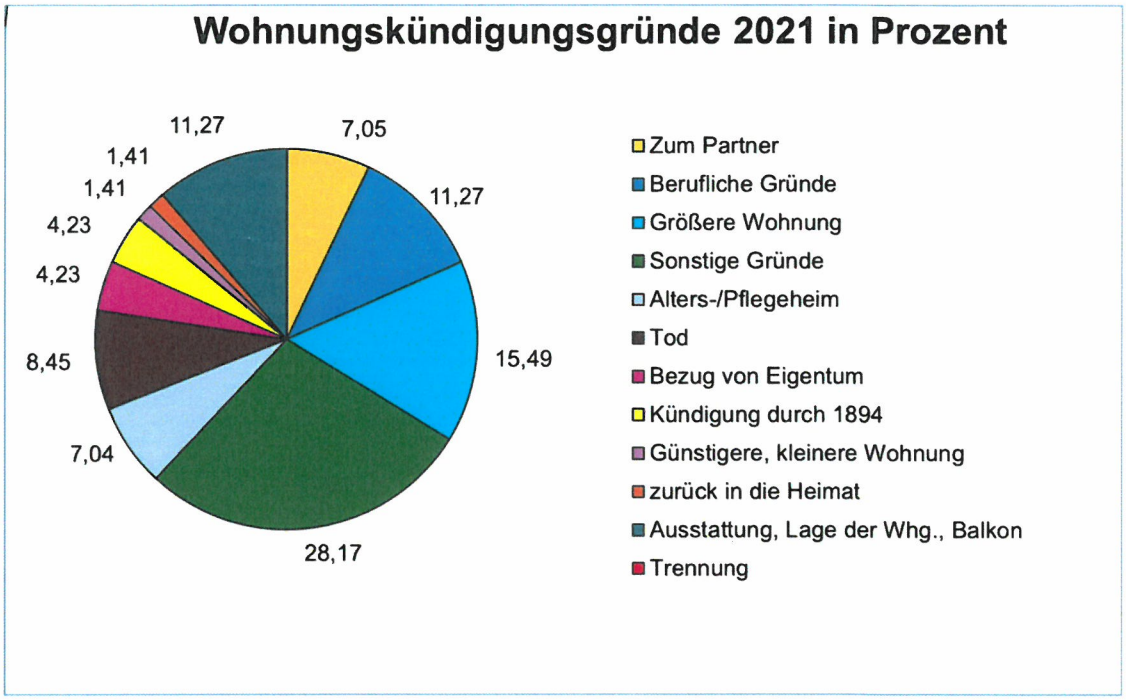
Im Jahr 2021 hatten wir einen Rechtsstreit hinsichtlich ausstehender Mietzahlungen.

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
2017	551,9	1.161,8	1.713,7	684,6	1.029,1
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

* Einschließlich Regie- und Verwaltungsleistungen sowie Versicherungsschäden

Die Anzahl der Kündigungen hat sich gegenüber 2020 um 8 verringert und lag somit in 2021 bei 71. Das sind 8,70% des gesamten Wohnungsbestandes (816 Wohnungen am 31.12.21). Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die Wohnungskündigungsgründe:



2021 führt die Liste der Kündigungsgründe der Punkt Sonstige Gründe mit 20 Personen (= 28,2%) an. Die zweithöchste Kündigungsanzahl ist von jeweils 11 Mietparteien (= 15,5%) der Wunsch nach einer größeren Wohnung benannt worden. Insgesamt sind 10 Mietparteien (= 12,7%) innerhalb unserer Genossenschaft umgezogen.

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

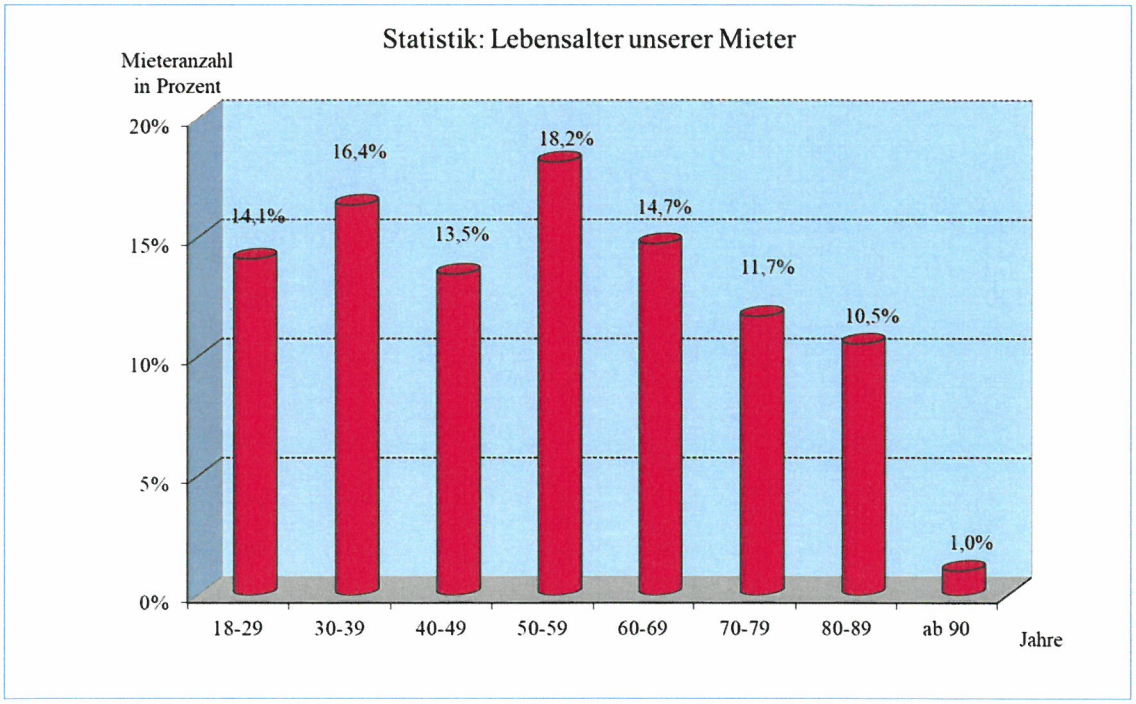
Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderung, Mittel des Landes Hessen) unserer Genossenschaft beträgt 25 Wohnungen, dies entspricht 3,06% des Wohnungsbestandes per 31.12.2021.

In 2015 wurde uns seitens der Wirtschafts- und Infrastrukturbank des Landes Hessen ein Zuschuss in Höhe von 115,2 TEUR ausgezahlt. In 2021 wurde der anteilige Zuschuss für eine Wohnung zurückgezahlt. 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 53,1 Jahre (2020: 52,9 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 44,0% (2020: 43,5%), der 50 - 59-jährigen 18,2% (2020: 18,9%) und der ab 60 Jahre alten Mieter 37,9% (2020: 37,6%). Die größten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr haben sich in der Gruppe der 50 - 59-jährigen mit einem Rückgang von 0,7% sowie bei den 18 - 49-jährigen mit einem Anstieg von 0,5% ergeben.

2. Betreuungstätigkeit

In 2021 betreuten wir unverändert acht Wohnungseigentümergemeinschaften mit 30 Eigentumswohnungen (ohne den genossenschaftseigenen Besitz an diesen Gemeinschaften).

Das Hausgeld 2021 betrug für die acht Eigentümergemeinschaften rd. TEUR 78,9. Die Instandhaltungsrücklagen beliefen sich am Jahresende auf rd. TEUR 241,5.

3. Wirtschaftliche Lage

Der Anteil des Reinvermögens am Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 61,56% leicht erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um rd. 4,78%, das sind TEUR 748,8 angewachsen und beläuft sich nunmehr auf insgesamt 16,4 Mio. EUR (2020: 15,65 Mio. EUR). Die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft ist gut.

Die Ertragslage 2021 hat sich in der ordentlichen Rechnung gegenüber 2020 um rd. TEUR 123,3 vermindert. Die ordentliche Rechnung zeigt einen Überschuss, der das Eigenkapital mit 4,86% verzinst. Der Jahresüberschuss 2021 beträgt TEUR 796,98 (2020: TEUR 893,31).

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

4. Geschäftliche Entwicklung

Eine Analyse der Bilanz zum 31.12.2021 zeigt, dass im langfristigen Bereich weiterhin eine Überdeckung vorhanden ist und für 2022 mit einem Überschuss gerechnet wird.

Die Finanzlage der Genossenschaft weist eine ausreichende Reserve an liquiden Mitteln aus, um den für 2022 erforderlichen Eigenkapitaleinsatz für geplante Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen wie Wärmedämmungen, Wohnungsumbauten und Balkonanbauten zu finanzieren.

In 2021 wurden keine Darlehen aufgenommen.

Die Zusammenlegung der Heizungsanlagen Philippistraße 1 - 3 und Wolfhager Straße 167 - 169 sowie die Umstellung von Brennstoff Gas auf Brennstoff Holzpellets wird voraussichtlich über ein entsprechendes Darlehen finanziert.

III. JAHRESABSCHLUSS

Die nachfolgenden Seiten enthalten die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2021.

BILANZ ZUM 31.12.2021

AKTIVA			EUR	2021 EUR	2020 EUR
A.	**Anlagevermögen**				
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**			27.416,03	19.218,36
II.	**Sachanlagen**				
1.		Grundstücke mit Wohnbauten	24.999.016,60		24.486.187,03
2.		Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	186.967,61		197.755,81
3.		Grundstücke ohne Bauten	37.389,00		37.389,00
4.		Technische Anlagen	0,00		0,00
5.		Betriebs-und Geschäftsausstattung	41.848,09		55.654,45
6.		Anlagen im Bau	0,00		0,00
7.		Bauvorbereitungskosten	0,00	25.265.221,30	2.603,32
III.	**Finanzanlagen**				
1.		Sonstige Ausleihungen		15.065,60	18.496,35
				25.307.702,93	24.817.304,32
B.	**Umlaufvermögen**				
I.	**Vorräte**				
1.		Unfertige Leistungen	1.255.312,23		1.199.183,11
2.		Andere Vorräte	4.253,29	1.259.565,52	7.038,42
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**				
1.		Forderungen aus Vermietung	16.509,68		17.296,03
2.		Forderungen aus Betreuungstätigkeit	661,14		3,52
3.		Sonstige Vermögensgegenstände	8.837,34	26.008,16	5.739,31
III.	**Flüssige Mittel**				
1.		Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		20.617,57	388.010,22
C.	**Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**				
1.		Andere Rechnungsabgrenzungsposten		21.640,04	7.743,13
				26.635.534,22	26.442.318,06

PASSIVA			EUR	2021 EUR	2020 EUR
A.	**Eigenkapital**				
I.	**Geschäftsguthaben**				
1.		der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.570,54		73.590,89
2.		der verbleibenden Mitglieder	1.389.780,75		1.352.039,84
3.		aus gekündigten Geschäftsanteilen	44.000,00		44.400,00
		-Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben EUR 7.248,71		1.477.351,29	(6.569,27)
II.	**Ergebnisrücklagen**				
1.		Gesetzliche Rücklage	1.802.961,70		1.723.263,88
		-davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EUR 79.697,82			(89.331,35)
2.		Bauerneuerungsrücklage	1.534.273,30		1.474.957,07
		-davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EUR 59.316.23			(18.508,00)
3.		Andere Ergebnisrücklagen	11.525.000,00		10.925.000,00
		-davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingestellt EUR 600.000,00			(730.000,00)
		-davon entnommen EUR 0,00			(00,00)
				14.862.235,00	
III.	**Bilanzgewinn**				
1.		Jahresüberschuss	796.978,17		893.313,53
2.		Einstellungen in Ergebnisrücklagen	739.014,05	57.964,12	-837.839,35
				16.397.550,41	15.648.725,86
B.	**Rückstellungen**				
1.		Sonstige Rückstellungen		38.373,28	36.054,18
C.	**Verbindlichkeiten**				
1.		Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.147.017,93		8.671.548,08
2.		Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	365.999,95		373.589,94
3.		Erhaltene Anzahlungen	1.367.449,00		1.353.252,97
4.		Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.872,92		19.291,83
5.		Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	219.256,60		256.334,77
6.		Sonstige Verbindlichkeiten	39.463,73		25.920,43
		-davon aus Steuern EUR 8.753,42			(8.304,33)
		-davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00			(0,00)
				10.159.060,13	
D.	**Passive Rechnungsabgrenzungsposten**				
1.		Passive RAP		40.550,40	57.600,00
				26.635.534,22	26.442.318,06

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2021

	EUR	2021 EUR	EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.400.909,00		4.261.254,51	
b) aus Betreuungstätigkeit	7.500,00		7.500,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	246,00	4.408.655,00	164,00	4.268.918,51
2. Erhöhung (i.V. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		56.129,12		39.362,86
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		338.842,77		409.729,63
4. Sonstige betriebliche Erträge		120.170,68		96.416,16
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		2.003.293,92		1.819.103,15
6. Rohergebnis		2.920.503,65		2.995.324,01
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	713.989,57		704.593,51	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	154.741,72	868.731,29	152.466,40	857.059,91
-davon für Altersversorgung EUR 9.801,90 (i.V. EUR 9.592,21)				
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		798.370,70		777.455,62
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		179.640,45		173.893,81
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		169,25		211,55
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		167.220,57		184.057,31
12. Ergebnis nach Steuern		906.709,89		1.003.068,91
13. Sonstige Steuern		109.731,72		109.755,38
14. Jahresüberschuss		796.978,17		893.313,53
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		739.014,05		837.839,35
16. Bilanzgewinn		**57.964,12**		**55.474,18**

IV. ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2021 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 2021 betreffen Werkzeuge für den Regiebetrieb sowie Anschaffungen für die Verwaltung.

Sonstige Ausleihungen betreffen zwei Arbeitgeberdarlehen gemäß Vorstandsbeschlüssen / Aufsichtsratsbeschlüssen vom 28.04.2016 und 25.09.2018.

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 2021 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	43.570,54	mit Ablauf des Geschäftsjahres 66 ausgeschiedene Mitglieder mit 227 Anteilen
- EUR	1.389.780,75	1.209 verbleibende Mitglieder mit 7.196 Anteilen
- EUR	44.000,00	aus gekündigten Anteilen

Die rückständigen, nach der Satzung fälligen, Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen EUR 7.248,71.

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 2021 (TEUR 18,0), Urlaubsrückstellungen (TEUR 12,0) und die gesetzliche Unfallversicherung 2021 (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 549,1) auf TEUR 8.147,0 vermindert (incl. TEUR 24,6 Überziehung Aarealbank).

Die *Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern* haben sich durch planmäßige Tilgung um TEUR 7,6 auf TEUR 366,0 vermindert.

Die Verbindlichkeiten aus *erhaltenen Anzahlungen* haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 14,2 erhöht

Die *Verbindlichkeiten aus Vermietung* sind gegenüber dem Vorjahr um TEUR 0,6 höher und resultieren aus Betriebskostenguthaben 2020 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 219,3) gebildet und sind in 2022 fast vollständig bezahlt worden.

Die *sonstigen Verbindlichkeiten* in Höhe von TEUR 39,5 beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern, freiwillige Einzahlungen von Mietern für spätere Schönheitsreparaturen und Steuern.

Die *passiven Rechnungsabgrenzungsposten* belaufen sich auf TEUR 40,6. 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 85,3 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 53,7 erhöht. Dem gegenüber entstanden leerstandsbedingt Erlösschmälerungen von TEUR 28,8.

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

Die Umsatzerlöse *aus anderen Lieferungen und Leistungen* betragen TEUR 0,2. Die abrechenbaren Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen und haben zu einer Erhöhung **des Bestandes an unfertigen Leistungen** um TEUR 56,1 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 70,9 gesunken.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind in der ordentlichen Rechnung um TEUR 23,8 höher als im Vorjahr.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** erhöhen sich gegenüber 2020 um TEUR 184,2, insbesondere durch höhere Betriebskosten und höhere Instandhaltungskosten.

Im allgemeinen Berichtsteil (Seite 5) haben wir den Umfang der 2021 angefallenen Instandhaltungskosten dargestellt. Der Anteil der Fremdkosten beläuft sich auf TEUR 849,5.

Der **Personalaufwand** für 2021 hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 11,7 erhöht. Im Aufwand enthalten sind Vergütungen für nebenamtliche Tätigkeiten in Höhe von TEUR 39,7.

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** sind insgesamt um TEUR 20,92 höher als im Vorjahr.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 5,75 erhöht. Die in dieser Position enthaltenen Abschreibungen auf Mietforderungen betragen TEUR 5,5 gegenüber TEUR 2,0 im Vorjahr.

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

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** handelt es sich fast ausschließlich um Hypothekenzinsen, die gegenüber dem Vorjahr um TEUR 16,8 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 739.014,05 vorgenommen worden, die sich wie folgt aufteilen:

1. Gesetzliche Rücklage	EUR	79.697,82
2. Bauerneuerungsrücklage	EUR	59.316,23
3. Freie Rücklagen	EUR	600.000,00
Summe:	EUR	739.014,05

C. Sonstige Angaben

1. Beschäftigte

Die Zahl der am 31.12.2021 beschäftigten Arbeitnehmer ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen (Vorjahreszahlen in Klammern).

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	5 (5)	1 (1)
Techn. Mitarbeiter	4 (5)	- (-)
Auszubildende	0 (0)	- (-)
	9 (10)	1 (1)

Darüber hinaus waren am 31.12.2021 drei Vorstandsmitglieder, davon ein Vorstandsmitglied nebenamtlich, sowie 10 Personen in der Hausverwaltung, im Instandhaltungsbereich und als Aushilfen nebenamtlich tätig.

Im Jahresdurchschnitt 2021 waren 3 Vorstandsmitglieder, 5,0 kaufmännische, 4,0 technische Mitarbeiter sowie 1 Teilzeitbeschäftigte tätig.

2. Mitgliederbewegung

							Haftsummen
Anfang	2021:	1.219	Mitglieder mit	7.011	Anteilen	EUR	243.800,00
Zugang	2021:	62	Mitglieder mit	502	Anteilen	EUR	12.400,00
		1.281	Mitglieder mit	7.513	Anteilen	EUR	256.200,00
Tod frühere Jahre:		1	Mitglied mit	4	Anteil	EUR	200,00
Abgänge	2021:	71	Mitglieder mit	313	Anteilen	EUR	14.200,00
Ende	2021:	1.209	Mitglieder mit	7.196	Anteilen	EUR	241.800,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	EUR	37.740,91
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr allgemein vermindert um	EUR	2.000,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	EUR	241.800,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile bestanden am 31.12.2021 in Höhe von	EUR	7.248,71

3. Sitz der Genossenschaft, Genossenschaftsregister

Die Geschäftsstelle der Bauverein 1894 zu Kassel Gemeinnützige 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

Ronald Leick Kfm. Angestellter (bis 31.12.2021)		Forstbachweg 23 34123 Kassel
Sven Hansen	Techn. Angestellter	Im Bossental 10 34125 Kassel
Dagmar Meyer	Kfm. Angestellte i.R.	Brentanostr. 50 34125 Kassel

Aufsichtsrat

Maximilian Reuber - Vorsitzender -	Rechtsanwalt	Fuldaweg 12 34317 Habichtswald
Hildegard Niemeyer (bis 09.06.2021)	Kfm. Angestellte i.R.	Beuthener Str. 2 34125 Kassel
Detlef Schiewack	Installateur i.R.	Sterntalerweg 5 34134 Kassel
Andreas Ritter	Heizungsbaumeister	Hardenbergstr. 14 34119 Kassel
Sandra Meyer	Sparkassenangestellte	An der Kurhessehalle 15 34134 Kassel
Corinna Remse (seit 09.06.2021)	Lehrerin	Brentanostraße 56 34125 Kassel
Karin Schocke	Erzieherin	Brentanostr. 50 34125 Kassel

Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates

Sandra Meyer

Maximilian Reuber

Bauausschuss des Aufsichtsrates

Hildegard Niemeyer bis 06/2021

Corinna Remse ab 06/2021

Detlef Schiewack

Andreas Ritter

Karin Schocke

6. Tätigkeit der Organe

Im Jahr 2021 fanden sieben Vorstandssitzungen, fünf Aufsichtsratssitzungen, vier gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie vier Sitzungen der Ausschüsse statt.

Eine Mitgliederversammlung wurde zum 09. Juni 2021 einberufen.

D. Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % = 57.964,12 EUR

Kassel, 31.05.2022

BAUVEREIN 1894 ZU KASSEL
GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT EG

gez. Hansen gez. Meyer

Anlagenspiegel zum 31.12.2021

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					
	Stand 01.01.2021 (historisch)	Zugang im Geschäftsjahr	Abgang im Geschäftsjahr	Um-buchungen (+/-)	Stand 31.12.2021	Stand 01.01.2021	Veränderungen im Zuge mit Abgängen	Veränderungen im Zuge mit Umbuchungen	Abschrei-bungen im Geschäfts-jahr	Stand 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögengsgegenstände	24.810,23	10.647,26	0,00	0,00	35.457,49	5.591,87	0,00	0,00	2.449,59	8.041,46	27.416,03
	24.810,23	10.647,26	0,00	0,00	35.457,49	5.591,87	0,00	0,00	2.449,59	8.041,46	27.416,03
II. Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	38.476.748,76	1.277.040,26	0,00	0,00	39.753.789,02	13.990.561,73	0,00	0,00	764.210,69	14.754.772,42	24.999.016,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	331.509,50	0,00	0,00	0,00	331.509,50	133.753,69	0,00	0,00	10.788,20	144.541,89	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	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	1.779,05	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	217.476,06	4.512,54	0,00	0,00	221.988,60	161.821,61	0,00	0,00	18.318,90	180.140,51	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
Bauvorbereitungskosten	2.603,32		2.603,32	0,00	0,00	0,00	2.603,32	0,00	2.603,32	0,00	0,00
	39.067.505,69	1.281.552,80	2.603,32	0,00	40.346.455,17	14.287.916,08	2.603,32	0,00	795.921,11	15.081.233,87	25.265.221,30
III. Finanzanlagen											
Sonstige Ausleihungen	30.000,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	11.503,65	0,00	0,00	3.430,75	* 14.934,40	15.065,60
	30.000,00	0,00	0,00	0,00	30.000,00	11.503,65	0,00	0,00	3.430,75	14.934,40	15.065,60
Gesamtsumme	39.122.315,92	1.292.200,06	2.603,32	0,00	40.411.912,66	14.305.011,60	2.603,32	0,00	801.801,45	15.104.209,73	25.307.702,93

*** Tilgungen**

Verbindlichkeitenspiegel 2021

		Bilanzausweis 31.12.2021 EUR	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR	durch Grundpfandrechte gesichert EUR
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.147.017,93	602.247,18	2.392.843,95	5.151.926,80	8.122.246,03
		8.671.548,08	542.720,44	2.279.541,96	5.849.285,68	8.671.347,01
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	365.999,95	7.736,49	33.164,61	325.098,85	365.999,95
		373.589,94	7.587,50	32.299,89	333.702,55	373.589,94
3.	Erhaltene Anzahlungen	1.367.449,00	1.367.449,00	0,00	0,00	0,00
		1.353.252,97	1.353.252,97	0,00	0,00	0,00
4.	Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.872,92	19.872,92	0,00	0,00	0,00
		19.291,83	19.291,83	0,00	0,00	0,00
5.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	219.256,60	219.256,60	0,00	0,00	0,00
		256.334,77	256.334,77	0,00	0,00	0,00
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	39.463,73	36.963,73	0,00	2.500,00	0,00
		25.920,43	23.420,43	0,00	2.500,00	0,00
		10.159.060,13	2.253.525,92	2.426.008,56	5.479.525,65	8.488.245,98
	Vorjahreszahlen	10.699.938,02	2.202.607,94	2.311.841,85	6.185.488,23	9.044.936,95

V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat befasste sich in sieben Sitzungen - davon fünf 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 28.06.2022 hat der Aufsichtsrat den Geschäftsbericht und den Jahresabschluss 2021 (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 739.014,05 festzustellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von EUR 57.964,12 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 2021 geleistete Arbeit.

Kassel, 31.05.2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Im Entwurf

gez. Reuber