

# Geschäftsbericht 2025



**Bauverein 1894**  
Wohnungsbaugenossenschaft eG



**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>I. ANGABEN ZUR GENOSSENSCHAFT</b>	
1. Gründungsdaten	3
2. Satzung	3
<b>II. BERICHT ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF</b>	
1. Wohnungsverwaltung und Mieterbetreuung	4 - 7
2. Betreuungstätigkeit	8
3. Wirtschaftliche Lage	8
4. Geschäftliche Entwicklung	8
<b>III. JAHRESABSCHLUSS</b>	
1. Bilanz	9 - 11
2. Gewinn- und Verlustrechnung	12
<b>IV. ANHANG</b>	
<b>A. Allgemeine Angaben</b>	13
<b>B. Erläuterungen zum Jahresabschluss</b>	
1. Bilanz	14 - 15
2. Gewinn- und Verlustrechnung	16 - 17
<b>C. Sonstige Angaben</b>	
1. Beschäftigte	17
2. Mitgliederbewegung	18
3. Sitz der Genossenschaft, Genossenschaftsregister	18
4. Prüfungsverband	19
5. Organe der Genossenschaft	19 - 20
6. Tätigkeit der Organe	20
<b>D. Gewinnverwendung</b>	20
<b>E. Anlagen- und Verbindlichkeitspiegel</b>	
1. Anlagenspiegel	21
2. Verbindlichkeitspiegel	22
<b>V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	23

## 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
Wohnungsbaugenossenschaft 1946 Kassel eG	am 28.11.1946
Zusammenschluss rückwirkend	zum 01.01.2025

Fortgeführt unter dem Firmennamen:

**BAUVEREIN 1894 ZU KASSEL  
Wohnungsbaugenossenschaft 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 und gemäß unserer Satzung 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 31.12.2025 wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Gewerbl. Einheiten	Mansarden/ Souterrain
Stand 01.01.2025	132	815	149	9	16
Abgang 2025	-	-	-	-	-
Zugang 2025	41	242	40	3	
Stand 31.12.2025	173	1057	189	12	16

Die 1057 Wohnungen, 16 Mansarden/Souterrain sowie 12 gewerbliche Einheiten haben eine Gesamtwohnfläche von 62.222,05 m<sup>2</sup> per 31.12.2025.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist weiterhin sehr hoch, das wirtschaftliche Ergebnis für den Bauverein 1894 für das Jahr 2025 war positiv.

Unsere Leerstandsquote zum 31.12.2025 lag bei 0,0%.

#### Bauliche Maßnahmen 2025

Wärmedämmung inkl. Erneuerung der Fenster An der Kurhessenhalle 5,7 und 9

Erneuerung der Dacheindeckung der Garagenanlage Wolfhager Straße 1-3

#### Für 2026 sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Einbau einer Hybrid-Zentralheizung (Wärmepumpe/ Gas) Holunderstraße 23 -25

Fassadeanstrich/ Neugestaltung Brentanostraße 54-56

Erneuerung der Zuwegung An der Kurhessenhalle 7-9

Das für das Jahr 2026 geplante Investitionsvolumen beträgt insgesamt 1.518.500 Euro.

**Rechtsstreitigkeiten:**

Im Jahr 2025 mussten zwei vom Gericht bestätigte Kündigungen aufgrund des Verhaltens der jeweiligen Mitglieder ausgesprochen werden, ein weiteres Kündigungsverfahren wurde wegen ausbleibender Mietzahlungen geführt.

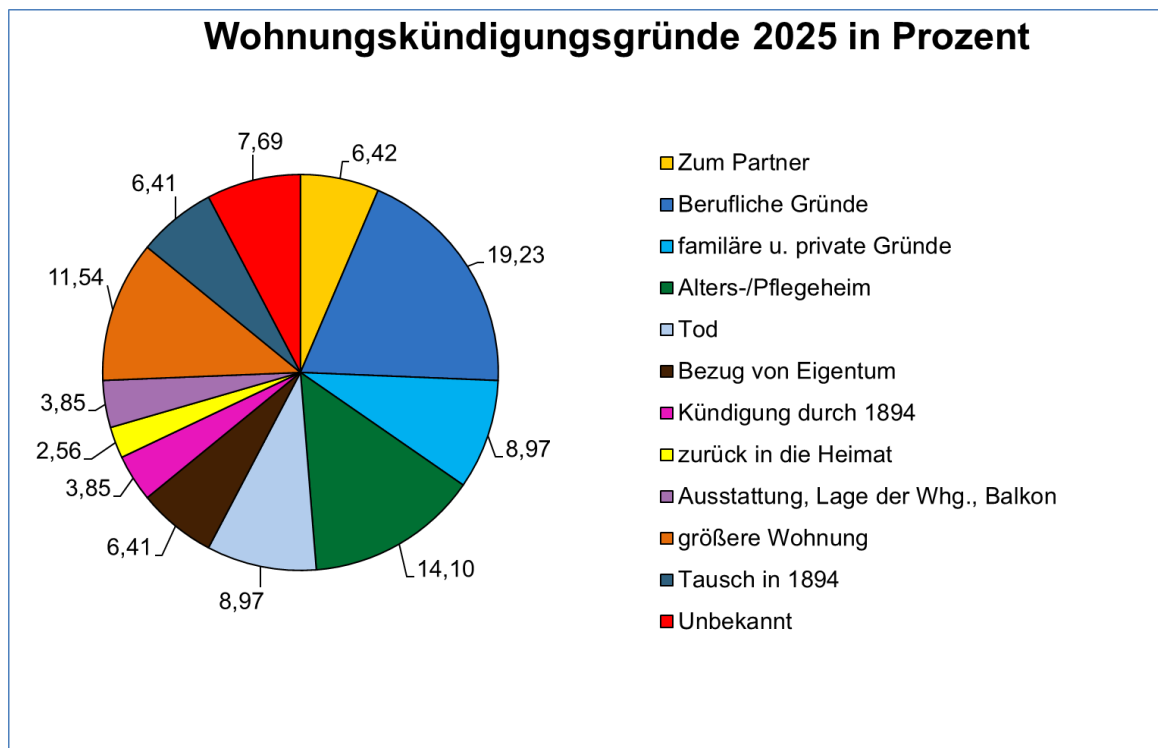
Weitere Zahlungsrückstände konnten außergerichtlich und ohne anwaltliche Unterstützung geklärt werden.

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

<b>Aufwendungen für bauliche Bestandspflege</b>					
	Aktivierete Kosten	Instandhaltungs- kosten *	Gesamter Aufwand	Im Jahresmietsoll enthalten, Berechnung nach II. BV	Mehraus- gaben
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
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
2024	747,7	1.706,7	2.454,4	760,8	1.784,6
2025	1.737,3	846,5	2.583,8	871,1	1.712,7

\* Einschließlich Regie- und Verwaltungsleistungen sowie Versicherungsschäden

Die Anzahl der Kündigungen hat sich gegenüber 2024 um 20 erhöht und lag somit in 2025 bei 58. Das sind 7,38% des gesamten Wohnungsbestandes (1057 Wohnungen am 31.12.2025). Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die Wohnungskündigungsgründe:



2025 führt die Liste der Kündigungsgründe der Punkt „Berufliche Gründe“ mit 15 Personen (= 19,23%) an. Die zweithöchste Kündigungsanzahl ist der Grund „Alters-/Pflegeheim“ mit 11 Mietparteien (= 14,10%).

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

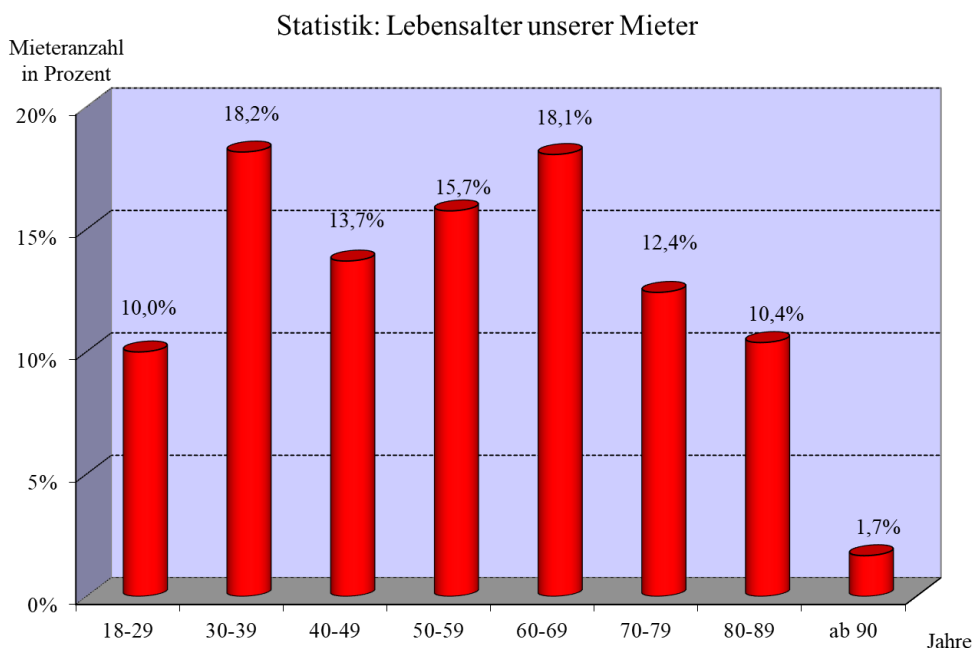
Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderung, Mittel des Landes Hessen) unserer Genossenschaft beträgt 25 Wohnungen, dies entspricht 2,37% des Wohnungsbestandes per 31.12.2025.

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), diese sind in 2025 ausgelaufen.

Aufgrund eines in 2015 vollständig ausgezahlten Darlehens der Stadt Kassel (gesamt 260 TEUR) unterliegen 4 Wohnungen (im Vorjahr 14) einer Mietpreis- und 10-jährigen Belegungsbindung (vereinbarte Förderung).

Somit sind insgesamt 29 Wohnungen (2,74% unseres Wohnungsbestandes) öffentlich gefördert.

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



Das Durchschnittsalter unserer Mieter beträgt 54,2 Jahre (2024: 54,2 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 41,9% (2024: 42,1%), der 50 - 59-jährigen 15,7% (2024: 16,5%) und der ab 60 Jahre alten Mieter 42,6% (2024: 41,3%). Die größten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr haben sich in der Gruppe der 50 - 59-jährigen mit einem Rückgang von 0,8% sowie bei den ab 60-jährigen mit einem Anstieg von 1,3% ergeben.

## 2. Betreuungstätigkeit

In 2025 betreuten wir unverändert acht Wohnungseigentümergeinschaften mit 30 Eigentumswohnungen (ohne den genossenschaftseigenen Besitz an diesen Gemeinschaften).

Das Hausgeld 2025 betrug für die acht Eigentümergeinschaften rd. 95,5 TEUR. Die Instandhaltungsrücklagen beliefen sich am Jahresende auf rd. 318,0 TEUR.

## 3. Wirtschaftliche Lage

Der Anteil des Reinvermögens am Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 68,2 % erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um rd. 9,8 %, das sind 3.086,07 TEUR angewachsen und beläuft sich nunmehr auf insgesamt 21,43 Mio. EUR (2024: 18.342,28 Mio. EUR). Die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft ist gut.

Die fusionierte Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.402.898,59 Euro ab.

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

## 4. Geschäftliche Entwicklung

Eine Analyse der Bilanz zum 31.12.2025 zeigt, dass im langfristigen Bereich weiterhin eine Überdeckung vorhanden ist und für 2026 mit einem Überschuss gerechnet wird.

Die Finanzlage der Genossenschaft weist eine ausreichende Reserve an liquiden Mitteln aus, um den für 2026 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 2025.

# **Bilanz zum 31. Dezember 2025**

**Bauverein 1894 zu Kassel  
Wohnungsbaugenossenschaft eG**

**BILANZ ZUM 31.12.2025**

<b>AKTIVSEITE</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		11.392,83	15.398,63
<b>II. Sachanlagen</b>			
1.	Grundstücke mit Wohnbauten	27.844.336,08	24.356.380,40
2.	Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	146.865,83	157.841,82
3.	Grundstücke ohne Bauten	37.389,00	37.389,00
4.	Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.729,08	52.264,84
		<u>28.132.319,99</u>	<u>0,00</u>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1.	Sonstige Ausleihungen	18.342,02	25.373,92
2.	Andere Finanzanlagen	52,00	
		28.162.106,84	24.644.648,61
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Vorräte</b>			
1.	Unfertige Leistungen	1.954.233,04	1.510.595,83
2.	Andere Vorräte	<u>10.893,20</u>	<u>12.177,73</u>
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1.	Forderungen aus Vermietung	56.082,55	15.843,72
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	1.276,80	875,11
3.	Sonstige Vermögensgegenstände	<u>6.569,23</u>	<u>6.146,40</u>
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.225.967,11	1.123.415,59
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1.	Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.222,30	20.924,65
		<u>31.431.351,07</u>	<u>27.334.627,64</u>

<b>PASSIVSEITE</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>
		<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1.	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	71.246,10	51.488,00
2.	der verbleibenden Mitglieder	1.639.614,61	1.389.094,71
3.	aus gekündigten Geschäftsanteilen	33.400,00	38.200,00
	-Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben EUR 3.926,98	<u>1.744.260,71</u>	(3.235,16)
<b>II. Ergebn isrücklagen</b>			
1.	Gesetzliche Rücklage	2.400.289,89	2.014.175,95
	-davon aus dem Jahresüberschuss des Ge- schäftsjahres eingestellt EUR 128.913,94		
2.	Bauerneuerungsrücklage	2.738.677,65	1.666.762,09
	-davon aus dem Jahresüberschuss des Ge- schäftsjahres eingestellt EUR 71.915,56		
3.	Andere Ergebn isrücklagen	<u>14.480.519,57</u>	<u>13.125.000,00</u>
	-davon aus dem Jahresüberschuss des Ge- schäftsjahres eingestellt EUR 1.137.473,69		
	-davon entnommen EUR 0,00		(0,00)
		19.619.487,11	
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1.	Jahresüberschuss	1.402.898,59	629.672,67
2.	Einstellungen in die Ergebn isrücklagen	<u>1.338.303,19</u>	<u>64.595,40</u>
		21.428.343,22	18.342.275,34
<b>B. Rückstellungen</b>			
1.	Sonstige Rückstellungen	61.539,56	32.738,67
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.969.006,85	6.575.693,01
2.	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	333.106,14	342.023,95
3.	Erhaltene Anzahlungen	2.161.243,49	1.804.883,53
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
	a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	56.002,66	30.272,57
	b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	219.500,03	173.279,98
5.	Sonstige Verbindlichkeiten	1.202.609,12	23.322,99
	-davon aus Steuern EUR 1.152.732,26 (i.V. 6.186,03)		
<b>D.</b>	-davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00		(0,00)
		9.941.468,29	
<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1.	Passive RAP	0,00	10.137,60
		<u>31.431.351,07</u>	<u>27.334.627,64</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2025

	EUR	2025 EUR	EUR	2024 EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	6.486.474,01		5.149.452,67	
b) aus Betreuungstätigkeit	7.500,00		7.500,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>5.988,86</u>	6.499.962,87	<u>1.545,18</u>	5.158.497,85
<b>2. Erhöhung (i.V. Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		65.499,47		-27.557,01
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		390.686,26		216.379,41
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		185.999,92		255.991,07
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>2.714.670,38</u>		<u>2.857.349,74</u>
<b>6. Rohergebnis</b>		4.427.478,14		2.745.961,58
<b>7. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	987.887,38		648.102,99	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>222.866,81</u>	1.210.754,19	<u>141.365,42</u>	789.468,41
-davon für Altersversorgung EUR 9.536,65 (i.Vj. 9.258,12)				
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen</b>		1.120.547,99		871.656,87
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		473.229,64		227.079,05
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		6.978,17		18.522,53
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>134.239,03</u>		<u>136.875,39</u>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		1.495.685,46		739.404,39
<b>13. Sonstige Steuern</b>		92.786,87		109.731,72
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<u>1.402.898,59</u>		<u>629.672,67</u>
<b>15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		1.338.303,19		572.118,08
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<u><u>64.595,40</u></u>		<u><u>57.554,59</u></u>

## IV. ANHANG

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2025 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 Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlussWUV) verwendet.

Im Geschäftsjahr 2025 ist die WBG Kassel 1946 eG im Wege der Verschmelzung gemäß § 2 des Umwandlungsgesetz (UmwG) auf den Bauverein 1894 eG als übernehmenden Rechtsträger verschmolzen. Die Verschmelzung erfolgte nach der Buchwertfortführungsmethode.

Der Verschmelzung lagen die entsprechenden Beschlüsse der Mitgliederversammlungen der beteiligten Genossenschaften zugrunde.

Verschmelzungstichtag war der 01.01.2025; die Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 28.10.2025.

Im Zuge der Verschmelzung sind insbesondere folgende Vermögenswerte und Schulden auf den Bauverein 1894 eG übergegangen:

- Sachanlagevermögen: TEUR 1.748,7
- Unfertige Leistungen: TEUR 378,1
- Flüssige Mittel: TEUR 32,2

Darüber hinaus wurden Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen der Mieter in Höhe von TEUR 390,8 übernommen.

Das Eigenkapital hat sich infolge der Verschmelzung um insgesamt TEUR 1.716,5 erhöht. Die Erhöhung setzt sich wie folgt zusammen:

- Geschäftsguthaben: TEUR 227,2
- Gewinnrücklagen: TEUR 1.475,2
- Bilanzgewinn: TEUR 14,1

Die wesentlichen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung der WBG Kassel 1946 eG betrafen im Vorjahr die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (TEUR 1.191,6), die Aufwendungen aus der Bewirtschaftungstätigkeit (TEUR 609,3), die Personalaufwendungen (TEUR 415,6) sowie die Abschreibungen auf Sachanlagen (TEUR 181,1).

Aufgrund der Verschmelzung ist die Vergleichbarkeit der Zahlen mit dem Vorjahr nur eingeschränkt gegeben.

## 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 2025 betreffen Werkzeuge für den Regiebetrieb sowie Anschaffungen für die Verwaltung.

*Sonstige Ausleihungen* betreffen 3 Arbeitgeberdarlehen gemäß Vorstandsbeschlüssen / Aufsichtsratsbeschlüssen vom 25.09.2018, 01.03.2022 und 30.12.2022.

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 2025 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 71.246,10 mit Ablauf des Geschäftsjahres 95 ausgeschiedene Mitglieder mit 386 Anteilen
- EUR 1.639.614,61 1.488 verbleibende Mitglieder mit 8.671 Anteilen, davon
- EUR 33.400,00 aus gekündigten Anteilen

Die rückständigen, nach der Satzung fälligen, Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 3.926,98 EUR.

Die **Ergebnisrücklagen** haben sich durch die Einstellungen 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 2025 (35,0 TEUR), Urlaubsrückstellungen (7,4 TEUR) und die Rückstellung für Archiv (2,1 TEUR) und CO2 Rückstellungen (13,3 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 (606,7 TEUR), auf 5.969,0 TEUR vermindert.

Die *Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern* haben sich durch planmäßige Tilgung um TEUR 8,9 auf TEUR 333,1 vermindert.

Die Verbindlichkeiten aus *erhaltenen Anzahlungen* haben sich gegenüber dem Vorjahr um 356,4 TEUR erhöht.

Die *Verbindlichkeiten aus Vermietung* sind gegenüber dem Vorjahr um 25,7 TEUR höher und resultieren aus Betriebskostenguthaben 2024 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 anderen Lieferungen und Leistungen* werden vor allem aus kurzfristigen Verbindlichkeiten für die Instandhaltung und Betriebskosten sowie für andere Lieferungen und Leistungen (219,5 TEUR) gebildet.

Die *sonstigen Verbindlichkeiten* in Höhe von 1.202,6 TEUR beinhalten vor allem die fällige Grunderwerbsteuer für die Verschmelzung. Ferner werden Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern, freiwillige Einzahlungen von Mietern für spätere Schönheitsreparaturen und sonstige Steuern ausgewiesen.

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** aus der *Bewirtschaftungstätigkeit* erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 1.337,0. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die Verschmelzung zurückzuführen, in deren Folge die Sollmieten um TEUR 1.088,2 zunahmen. Darüber hinaus wirkten sich allgemeine Mieterhöhungen sowie Mieterhöhungen infolge von Modernisierungsmaßnahmen positiv auf die Sollmieten aus.

Der verbleibende Anstieg entfällt überwiegend auf gestiegene Umlagenerlöse, deren Anstieg maßgeblich durch die Verschmelzung bedingt sind.

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 65,5 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 174,3 TEUR gestiegen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind in der ordentlichen Rechnung um 69,9 TEUR niedriger als im Vorjahr. Und betreffen im wesentlichen Schadenserstattungen.

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** vermindern sich gegenüber 2024 um 142,7 TEUR, insbesondere durch geringere Instandhaltungskosten.

Im allgemeinen Berichtsteil (Seite 5) haben wir den Umfang der 2025 angefallenen Instandhaltungskosten dargestellt. Der Anteil der Fremdkosten beläuft sich auf 846,5 TEUR.

Der **Personalaufwand** für 2025 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 421,3 TEUR erhöht. Im Aufwand enthalten sind Vergütungen für nebenamtliche Tätigkeiten in Höhe von 30,1 TEUR. Die Erhöhung ist maßgeblich auf den Zugang der Personalkosten der WBG 1946 durch die rückwirkende Fusion zum 01.01.2025 zurückzuführen.

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** sind insgesamt um 248,9 TEUR höher als im Vorjahr.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 246,2 TEUR erhöht und beinhalten insbesondere sächliche Verwaltungsaufwendungen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** sind gegenüber dem Vorjahr um 11,5 TEUR gesunken.

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** handelt es sich fast ausschließlich um Hypothekenzinsen, die gegenüber dem Vorjahr um 2,6 TEUR 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 1.338.303,19 EUR vorgenommen worden, die sich wie folgt aufteilen:

1. Gesetzliche Rücklage	EUR	128.913,94
2. Bauerneuerungsrücklage	EUR	71.915,56
3. Freie Rücklagen	<u>EUR</u>	<u>1.137.473,69</u>
Summe:	EUR	1.338.303,19

## C. Sonstige Angaben

### 1. Beschäftigte

Die Zahl der am 31.12.2025 beschäftigten Arbeitnehmer ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen (Vorjahreszahlen in Klammern).

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	5 (5)	1 (1)
Techn. Mitarbeiter	1 (1)	- (-)
Handwerker	5 (3)	- (-)
Auszubildende	0 (0)	- (-)
	11 (8)	1 (1)

Darüber hinaus waren am 31.12.2025 vier Vorstandsmitglieder sowie 4 Personen in der Hausverwaltung, im Instandhaltungsbereich und als Aushilfen nebenamtlich tätig.

## 2. Mitgliederbewegung

						Haftsummen
Anfang 2025:	1.207	Mitglieder mit	7.015	Anteilen	EUR	241.400,00
Zugang WBG:	294	Mitglieder mit	1.336	Anteilen	EUR	58.800,00
Zugang Beitritte:	88	Mitglieder mit	367	Anteilen	EUR	17.600,00
Weitere Anteile	(16)	Mitglieder mit	355	Anteilen	EUR	
Übertragung:	<u>5</u>	Mitglieder mit	<u>15</u>	Anteilen	EUR	<u>1.000,00</u>
	1.584	Mitglieder mit	9.058	Anteilen	EUR	316.800,00
Tod frühere Jahre:	1	Mitglied mit	1	Anteilen	EUR	- 200,00
Abgänge 2025:	<u>95</u>	Mitglieder mit	<u>386</u>	Anteilen	EUR	<u>- 19.000,00</u>
Ende 2025:	<u>1.488</u>	Mitglieder mit	<u>8.671</u>	Anteilen	EUR	<u>297.600,00</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um ..... EUR 250.519,90

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr allgemein erhöht um ..... EUR 56.200,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf ..... EUR 297.600,00

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile bestanden am 31.12.2025 in Höhe von ..... EUR 3.926,98

## 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.  
Lise-Meitner-Str. 4  
60486 Frankfurt am Main

#### 5. Organe der Genossenschaft

##### Vorstand

Sven Hansen	Techn. Angestellter	
Dagmar Meyer	Kfm. Angestellte i.R.	(bis 31.12.2025)
Matthias Quaß (ab 28.10.2025)	Kfm. Angestellter	
Dr. Michael Raschbichler	Lehrer	(bis 31.12.2025)

##### Aufsichtsrat

Maximilian Reuber - Vorsitzender -	Rechtsanwalt	
Karin Schocke - stellv. Vorsitzende -	Erzieherin	
Andreas Ritter	Heizungsbaumeister	
Corinna Remse	Lehrerin	
Sandra Meyer	Sparkassenangestellte	
Margrit Opitz (ab 28.10.2025)	Kfm. Angestellte i.R.	
Lidia Thelemann (ab 28.10.2025)	Kfm Angestellte	

### **Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates**

Sandra Meyer

Maximilian Reuber

### **Bauausschuss des Aufsichtsrates**

Corinna Remse

Karin Schocke

Andreas Ritter

## **6. Tätigkeit der Organe**

Der Aufsichtsrat des Bauvereins 1894 befasste sich in neun 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.

Der Aufsichtsrat der WBG 1946 befasste sich in vier Sitzungen - davon eine gemeinsame Sitzung mit dem Vorstand - mit allen wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung. Die Ausschüsse des Aufsichtsrates haben in zehn Sitzungen darüber hinaus Geschäftsunterlagen, den Hausbestand, die Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung geprüft.

Die ordentliche Mitgliederversammlung des Bauvereins 1894 hat am 21. Mai 2025 stattgefunden. Eine außerordentliche Mitgliederversammlung mit Beschlussfassung zur Fusion mit der WBG 1946 hat am 11. Juni 2025 stattgefunden.

Die ordentliche Mitgliederversammlung der WBG 1946 mit Beschluss zur Fusion hat am 27. Mai 2025 stattgefunden.

## **D. Gewinnverwendung**

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 64.595,40 Euro für die Ausschüttung einer Dividende von 4 %, die am 30. Juni 2026 ausgezahlt werden soll, zu verwenden.

Kassel, 12.05.2026

**BAUVEREIN 1894 ZU KASSEL  
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT EG**

gez. M.Quaß

gez. S.Hansen

## E. Anlagen- und Verbindlichkeitspiegel

## Anlagenspiegel zum 31.12.2025

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
	Stand 01.01.2025 (historisch)	Zugang im Geschäftsjahr durch Verschmelzung	Zugang im Geschäftsjahr	Abgang im Geschäftsjahr	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2025	Veränderungen im Zuge der Verschmelzung	Veränderungen im Zuge mit Abgängen	Abschrei- bungen im Geschäfts- jahr	Stand 31.12.2025		
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	35.457,49	0,00	0,00	0,00	0,00	35.457,49	0,00	0,00	4.005,80	24.064,66	11.392,83	15.398,63
	35.457,49	0,00	0,00	0,00	35.457,49	0,00	0,00	4.005,80	24.064,66	11.392,83	15.398,63	
II. Sachanlagen												
Grundstücke mit Wohnbauten	41.592.132,98	5.147.458,47	2.884.283,62	0,00	49.623.875,07	3.488.767,62	0,00	1.075.018,79	21.779.538,99	27.844.336,08	24.356.380,40	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	335.265,25	0,00	0,00	0,00	335.265,25	0,00	0,00	10.975,99	188.399,42	146.865,83	157.841,82	
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	0,00	0,00	0,00	1.779,05	0,00	0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	258.517,67	184.386,31	12.027,97	4.806,57	450.127,38	114.404,63	4.806,57	30.547,41	346.398,30	103.729,08	52.264,84	
	42.225.083,95	5.331.846,78	2.896.311,59	0,00	50.448.435,75	3.583.172,25	0,00	1.116.542,19	18.533.583,91	28.132.319,99	24.603.876,06	
III. Finanzanlagen												
Sonstige Ausleihungen	63.500,00	0,00	0,00	15.000,00	48.500,00	0,00	15.000,00	7.031,90*	30.157,98	18.342,02	25.373,92	
Andere Finanzanlagen	0,00	52,00	0,00	0,00	52,00	0,00	0,00	0,00	0,00	52,00	0,00	
	63.500,00	0,00	0,00	15.000,00	48.552,00	0,00	15.000,00	7.031,90	30.157,98	18.394,02	25.373,92	
Gesamtsumme	42.324.041,44	5.331.846,78	2.896.311,59	15.000,00	50.532.445,24	3.583.172,25	15.000,00	1.127.579,89	18.887.806,55	28.162.106,84	24.644.648,61	

Verbindlichkeitspiegel 2025						
	Bilanzausweis 31.12.2025 EUR	davon unter 1 Jahr EUR	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR	dch. Grundpfand- rechte gesichert EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.969.006,85	609.928,06	1.905.070,65	3.454.008,14	5.968.805,78	
	6.575.693,01	614.358,73	2.180.947,67	3.780.386,61	6.575.693,01	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	333.106,14	9.503,36	41.740,07	281.862,71	333.106,14	
	342.023,95	8.348,69	34.132,20	299.543,06	342.023,95	
Erhaltene Anzahlungen	2.161.243,49	2.161.243,49	0,00	0,00	0,00	
	1.804.883,53	1.804.883,53	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.002,66	56.002,66	0,00	0,00	0,00	
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.272,57	30.272,57	0,00	0,00	0,00	
	219.500,03	219.500,03	0,00	0,00	0,00	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	173.279,98	173.279,98	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.202.609,12	1.200.109,12	0,00	2.500,00	0,00	
	23.322,99	20.822,99	0,00	2.500,00	0,00	
	9.941.468,29	4.256.286,72	1.946.810,72	3.738.370,85	6.301.911,92	
Vorfahreszahlen	8.949.476,03	2.651.966,49	2.215.079,87	4.082.429,67	6.917.716,96	

## V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat des Bauvereins 1894 befasste sich in neun 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.

Der Aufsichtsrat der WBG 1946 befasste sich in vier Sitzungen - davon eine gemeinsame Sitzung mit dem Vorstand - mit allen wesentlichen Fragen der Geschäftsentwicklung. Die Ausschüsse des Aufsichtsrates haben in zehn Sitzungen darüber hinaus Geschäftsunterlagen, den Hausbestand, die Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung geprüft.

Beanstandungen haben sich auch hier nicht ergeben.

In seiner Sitzung am 12.05.2026 hat der Aufsichtsrat der vereinigten Genossenschaft den Geschäftsbericht und den Jahresabschluss 2025 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) zur Kenntnis genommen und gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen gem. § 28 der Satzung in Höhe von 1.402.898,59 EUR festzustellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 64.595,40 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 2025 geleistete Arbeit.

Kassel, 12.05.2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

gez. M. Reuber