

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
<b>I. Angaben zur Genossenschaft</b>	
1. Gründungsdaten	2
2. Satzung	2
<b>II. Bericht über den Geschäftsverlauf</b>	
1. Wohnungsverwaltung und Mieterbetreuung	3
2. Betreuungstätigkeit	8
3. Wirtschaftliche Lage	9
4. Geschäftliche Entwicklung	9
4.1. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung	9
4.2. Finanzinstrumente	10
<b>III. Jahresabschluss</b>	
1. Bilanz	11
2. Gewinn- und Verlustrechnung	12
<b>IV. Anhang</b>	
<b>A. Allgemeine Angaben</b>	13
<b>B. Erläuterungen zum Jahresabschluss</b>	
1. Bilanz	13
2. Gewinn- und Verlustrechnung	16
<b>C. Sonstige Angaben</b>	
1. Beschäftigte	17
2. Mitgliederbewegung	18
3. Sitz der Genossenschaft, Genossenschaftsregister	18
4. Prüfungsverband	18
5. Organe der Genossenschaft	19
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

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 entspricht im Wesentlichen der vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft empfohlenen Mustersatzung. Die für die Mitglieder wichtigen Änderungen betreffen die teilweise Übertragung von Geschäftsanteilen, ohne dass das Mitglied aus der Genossenschaft ausscheidet, ferner die maximale Höhe der Dividende, die auf 5% begrenzt ist sowie die Ausschließungsmöglichkeit eines Mitglieds, wenn über dessen Vermögen ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt worden ist.

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 31.12.2020 wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Gewerbl. Einheiten	Mansarden
Stand 01.01.2020	132	817	149	9	15
Abgang 2020	-	-	-	-	-
Zugang 2020	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2020	132	817	149	9	15

Die 817 Wohnungen, 15 Mansarden sowie 9 gewerblichen Einheiten haben eine Gesamtfläche von 48.981,02 m<sup>2</sup> per 31.12.2020.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist weiterhin sehr hoch, das wirtschaftliche Ergebnis für den Bauverein 1894 für das Jahr 2020 war positiv.

Unsere Leerstandsquote zum 31.12.2020 lag bei 0,0%.

Sehr wichtig und maßgeblich ist und bleibt der Service rund um die Vermietung. Zuverlässigkeit und freundlicher Umgang mit den Mietern sind für uns selbstverständlich und tragen zu unserem guten Ruf in Kassel bei. Leerstehende Wohnungen werden – wenn erforderlich – umfassend und hochwertig durch unseren Regiebetrieb und durch Fremdfirmen modernisiert.

Der Internetauftritt unserer Genossenschaft wird neugestaltet und wird Frühjahr 2021 wie gewohnt unter [www.bauverein1894.de](http://www.bauverein1894.de) an den Start gehen.

### **Veranstaltungen für unsere Mieter**

Aufgrund der COVID-19 Pandemie konnten im Jahr 2020 leider keine Veranstaltungen für unsere Mieter durchgeführt werden, vor demselben Hintergrund werden aktuell auch keine Veranstaltungen für das Jahr 2021 geplant. Wir hoffen jedoch, dass zumindest der Glühweinabend auf dem Weihnachtsmarkt stattfinden kann.

### **Bauliche Maßnahmen 2020:**

Beginn der Umgestaltung des Innenhofes im Bereich der Häuser Brentanostraße 50 – 64. Hier wurde die Boulebahn angelegt und der Pflanzbereich erweitert.

Verlegung der Briefkastenanlage in den Außenbereich Philippstraße 1-3.

### **Für 2021 sind folgende Maßnahmen vorgesehen:**

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

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

Modernisierung der Badezimmer im Haus Glockenbruchweg 36.

Erweiterung einiger Müllplätze zur Aufstellung der gelben Wertstoffbehälter.

Aufgrund einer hohen Anzahl von Kündigungen - insbesondere von Altmietern – ist der Modernisierungsaufwand im Bestand hoch, unser Regiebetrieb wird auch im Jahr 2021 ausgelastet sein.

### **Rechtsstreitigkeiten:**

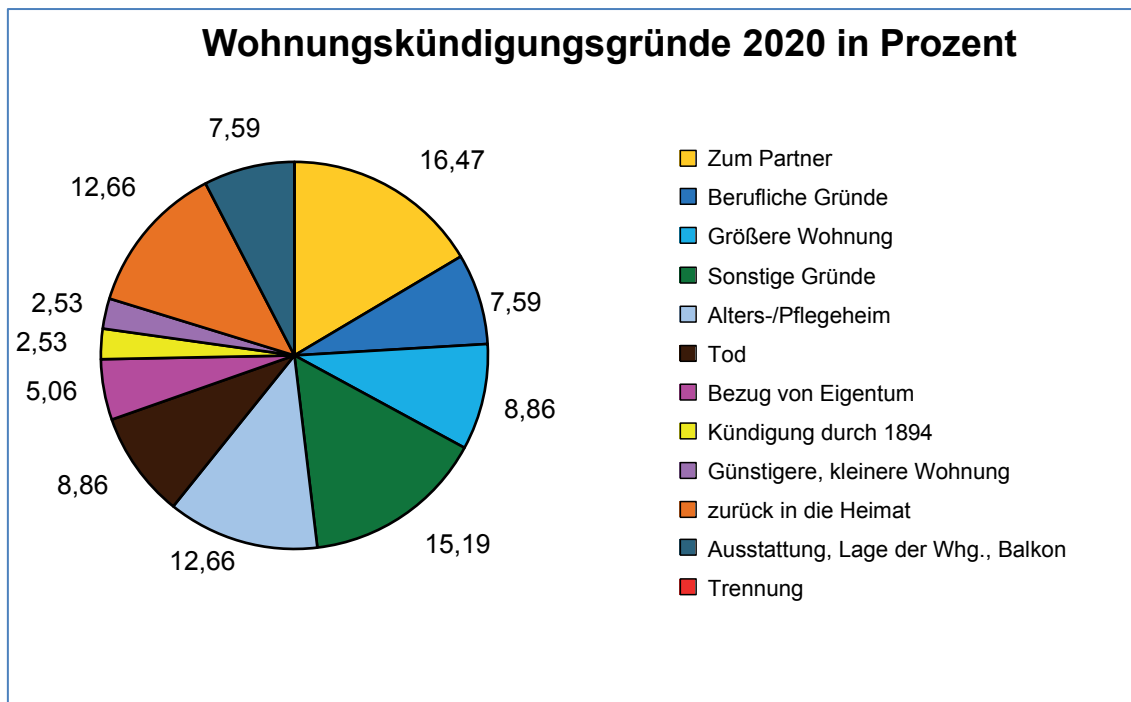
Im Jahr 2020 hatten wir einen Rechtsstreit hinsichtlich ausstehender Mietzahlungen.

Die Entwicklung der von der Genossenschaft aufgewendeten Kosten für die bauliche Bestandspflege ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle wie folgt:

<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
2016	1.125,9	1.005,0	2.130,9	671,4	1.459,5
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

\* Einschließlich Regie- und Verwaltungsleistungen sowie Versicherungsschäden

Die Anzahl der Kündigungen hat sich gegenüber 2019 geringfügig um 4 erhöht und lag somit in 2020 bei 79. Das sind 9,67% des gesamten Wohnungsbestandes (817 Wohnungen am 31.12.20). Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die Wohnungskündigungsgründe:



2020 führt die Liste der Kündigungsgründe der Wunsch nach Zusammenzug mit dem Partner mit 13 Personen (= 16,5% der Gründe) an. 12 ehemalige Mieter (= 15,2% der Kündigungen) haben leider keine spezifischen Kündigungsgründe angegeben. Sie wurden in der Grafik unter sonstige Gründe erfasst. Die dritthöchste Kündigungsanzahl ist von jeweils 10 Mietparteien (= 12,7%) bei dem Umzug ins Alters-/Pflegeheim und zurück in die Heimat benannt worden. Insgesamt sind 10 Mietparteien (= 12,7%) innerhalb unserer Genossenschaft umgezogen.

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

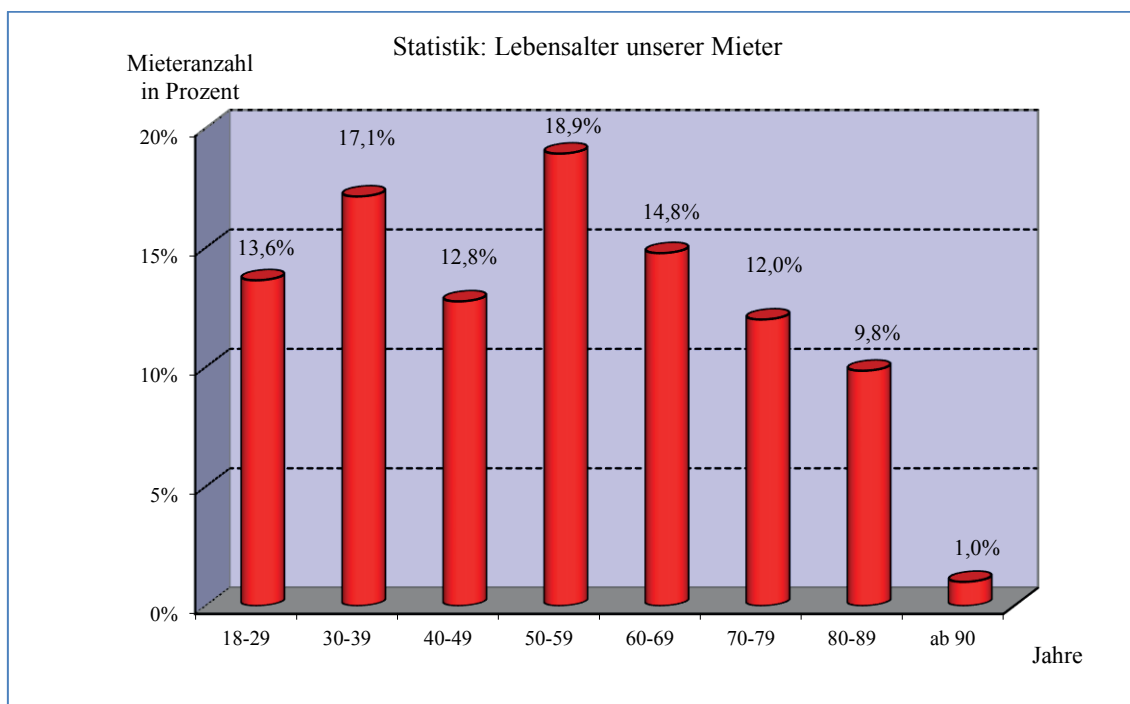
Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderung, Mittel des Landes Hessen) unserer Genossenschaft beträgt 25 Wohnungen, dies entspricht 3,06% des Wohnungsbestandes per 31.12.2020.

In 2015 wurde uns seitens der Wirtschafts- und Infrastrukturbank des Landes Hessen ein Zuschuss in Höhe von 115,2 TEUR ausgezahlt. Hierfür unterliegen für eine Laufzeit von 10 Jahren 16 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 61 Wohnungen (=7,47% unseres Wohnungsbestandes) öffentlich gefördert.

Unsere Grafik zeigt das Alter von 786 Wohnungsmietern zum Zeitpunkt der Berichterstellung:



Das Durchschnittsalter unserer Mieter beträgt 52,9 Jahre (2019: 53,0 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 43,5% (2019: 43,2%), der 50 – 59-jährigen 18,9% (2019: 18,3%) und der ab 60 Jahre alten Mieter 37,6% (2019: 38,5%). Die größten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr haben sich in der Gruppe der 30 – 39-jährigen mit einem Rückgang von 1,7% sowie bei den 18 – 29-jährigen mit einem Anstieg von 1,0% ergeben.

## 2. Betreuungstätigkeit

In 2020 betreuten wir unverändert acht Wohnungseigentümergeinschaften mit 30 Eigentumswohnungen (ohne den genossenschaftseigenen Besitz an diesen Gemeinschaften).

Das Hausgeld 2020 betrug für die acht Eigentümergeinschaften rd. TEUR 75,2. Die Instandhaltungsrücklagen beliefen sich am Jahresende auf rd. TEUR 224,6.



### 3. Wirtschaftliche Lage

Der Anteil des Reinvermögens am Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 59,18% leicht erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um rd. 6,14%, das sind TEUR 906,47 angewachsen und beläuft sich nunmehr auf insgesamt 15,65 Mio. EUR (2019: 14,74 Mio. EUR). Die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft ist gut.

Die Ertragslage 2020 hat sich in der ordentlichen Rechnung gegenüber 2019 um rd. TEUR 294,2 erhöht. Die ordentliche Rechnung zeigt einen Überschuss, der das Eigenkapital mit 5,71% verzinst. Der Jahresüberschuss 2020 beträgt TEUR 893,31 (2019: TEUR 546,0).

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

### 4. Geschäftliche Entwicklung

Eine Analyse der Bilanz zum 31.12.2020 zeigt, dass im langfristigen Bereich weiterhin eine Überdeckung vorhanden ist und für 2021 mit einem Überschuss gerechnet wird.

Die Finanzlage der Genossenschaft weist eine ausreichende Reserve an liquiden Mitteln aus, um den für 2021 erforderlichen Eigenkapitaleinsatz für geplante Instandhaltungs-, Modernisierungsmaßnahmen wie Wärmedämmungen, Wohnungsumbauten und Balkonanbauten zu finanzieren.

#### 4.1 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Die Corona-Pandemie hat unsere Gesellschaft verändert. Bisher, Stand Mitte März 2021, sind in Deutschland fast 75.000 Menschen in Zusammenhang mit bzw. an Covid-19 verstorben. Mit dem ersten Lockdown im Frühjahr 2020 wurden wir alle vor neue Herausforderungen gestellt. Umfassende Kontaktbeschränkungen, Besuchsverbote von Angehörigen in Pflegeeinrichtungen sowie Schließungen von gewohnten sozialen Treffpunkten haben viel von uns allen abverlangt. Homeoffice und Videokonferenz wurden auch bei uns zum Einsatz gebracht. Zum Schutz der Mitarbeiter und Besucher wurden u.a. Homeoffice-Plätze eingerichtet, die Geschäftsstelle weitgehend geschlossen, persönliche Termine reduziert und nur nach Vereinbarung unter Einhaltung der AHA-Regeln (A - wie Abstand halten, H – wie Hygiene-Maßnahmen beachten und A – wie Alltagsmaske tragen) wahrgenommen.

Die Pandemie hat in 2020 zu einer Neuverschuldung des Bundes von 130,5 Milliarden EUR geführt. Für 2021 wird mit einer Neuverschuldung von 240,2 Milliarden EUR gerechnet, für 2022 mit 81,5 Milliarden EUR. Erst ab 2023 wird mit der Einhaltung der Schuldenbremse wieder gerechnet.

Wollen wir hoffen, dass die Beschränkungen baldmöglichst aufgehoben werden und wir bestenfalls zu einem Leben vor Corona wieder zurückkehren können. Nur eine zügige Bereitstellung der Impfstoffe in ausreichender Menge verbunden mit der schnellen Verimpfung der Vakzine kann zu einer Überwindung der Beschränkungen führen.

Die Lage auf dem Kasseler Wohnungsmarkt ist nach wie vor angespannt. Die Vermietungssituation ist gut, die Wohnungen sind in einem guten, vielfach in einem modernisierten, Zustand und die Mietpreise angemessen.

Der Konjunkturbericht der IHK Kassel-Marburg, Jahresbeginn 2021, weist auf vorsichtige Anzeichen einer wirtschaftlichen Konsolidierung hin. Die Umfragewerte zum Konjunkturklimaindex sind um 5,2 auf 95,7 Punkte gegenüber der Herbstumfrage gestiegen, eine fast ausgeglichene Stimmung bei den befragten Unternehmen. Je nach Branche treten Schwankungen unterschiedlich stark auf. Festzuhalten bleibt, dass die Industrie (verbesserte Exportaussichten) bessere Geschäfte erwartet, Handel und Dienstleistungen meist negative Stimmungslagen aufweisen und das Gastgewerbe am stärksten leidet (28,6 Klimaindexpunkte).

Folgendes „Fazit“ zieht der Konjunkturbericht der IHK Kassel-Marburg Jahresbeginn 2021, Seite 8:

„Die Wirtschaft ist nach wie vor in einer schwierigen Situation. Pandemiebedingt ist das Bruttoinlandsprodukt um 5 % zurückgegangen. Als Folge des erneuten Lockdowns hat sich für viele Unternehmen die wirtschaftliche Situation weiter verschlechtert. Jeder fünfte Betrieb hat inzwischen mit Liquiditätsengpässen zu kämpfen. Nach einer DIHK-Trendumfrage sind alle 33 % der kreativen und künstlerischen Betriebe von der Insolvenz bedroht. Branchenübergreifend spitzt sich die Finanzlage vor allem bei kleinen und mittelständigen Betrieben zu. Das größte Manko ist die Unsicherheit. Die Unternehmen benötigen neben schneller und unbürokratischer Liquidität auch einen Planungshorizont mit einer Öffnungsperspektive.“

Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (= die fünf Wirtschaftsweisen) berät die Politik und hat Mitte März 2021 seine Prognose für 2021 korrigiert. Nachdem 2020 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 4,3 % zurückgegangen ist, wird nunmehr ein Anstieg des Bruttoinlandsproduktes um 3,1 % für 2021 erwartet (im November 2020 noch 3,7 % für 2021). Für 2022 wird von einem Wirtschaftswachstum um 4,0 % ausgegangen. Entscheidend für das Eintreten dieser Prognosen ist, dass ein zügiger Impf-Fortschritt erreicht wird.

## **4.2 Finanzinstrumente**

In 2020 wurden keine Darlehen aufgenommen. Eine Aufnahme von Darlehen in 2021 ist nicht vorgesehen.

## **III. JAHRESABSCHLUSS**

Die nachfolgenden Seiten enthalten die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2020.

## BILANZ ZUM 31.12.2020

AKTIVA	2020		2019		PASSIVA		2020		2019	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>					<b>A. Eigenkapital</b>					
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					<b>I. Geschäftsguthaben</b>					
1.		19.218,36		1.283,32	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		73.590,89		29.890,39	
<b>II. Sachanlagen</b>					2. der verbleibenden Mitglieder		1.352.039,84		1.323.245,85	
1.	24.486.187,03		24.368.906,27		3. aus gekündigten Geschäftsanteilen		44.400,00		53.900,00	
2.				208.544,01	-Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben EUR 6.569,27		1.470.030,73		(7.785,25)	
3.	37.389,00		37.389,00		<b>II. Ergebnisrücklagen</b>					
4.	0,00		289,98		1. Gesetzliche Rücklage		1.723.263,88		1.633.932,53	
5.	55.654,45		41.535,88		-davon aus dem Jahresüberschuss des Ge- schäftsjahres eingestellt EUR 89.331,35				(54.604,83)	
6.	0,00		0,00		Bauneuerungsrücklage		1.474.957,07		1.456.449,07	
7.	2.603,32	24.779.589,61	2.603,32	2.603,32	-davon aus dem Jahresüberschuss des Ge- schäftsjahres eingestellt EUR 18.508,00				(11.431,44)	
<b>III. Finanzanlagen</b>					Anderer Ergebnisrücklagen		10.925.000,00		10.195.000,00	
1.	18.496,35		41.492,64		-davon aus dem Jahresüberschuss des Ge- schäftsjahres eingestellt EUR 730.000,00				(430.075,00)	
					-davon entnommen EUR 0,00		14.123.220,95		(75,00)	
<b>B. Umlaufvermögen</b>					<b>III. Bilanzgewinn</b>					
<b>I. Vorräte</b>					1. Jahresüberschuss		893.313,53		546.049,31	
1. Urfertige Leistungen	1.199.183,11		24.702.044,42		2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		837.839,35		-496.111,37	
2. Andere Vorräte	7.038,42	1.206.221,53	7.347,44				15.648.725,86		14.742.255,78	
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>					<b>B. Rückstellungen</b>					
1. Forderungen aus Vermietung	17.296,03		18.492,36		1. Sonstige Rückstellungen		36.054,18		39.987,06	
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3,52		1.716,68		<b>C. Verbindlichkeiten</b>					
3. Sonstige Vermögensgegenstände	5.739,31	23.038,86	8.933,06		1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		8.671.548,08		9.204.011,07	
<b>III. Flüssige Mittel</b>					2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		373.589,94		381.107,15	
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	388.010,22		66.594,36		3. Erhaltene Anzahlungen		1.353.252,97		1.320.959,58	
<b>C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>					4. Verbindlichkeiten aus Vermietung und Leistungen		19.291,83		15.961,53	
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.743,13		18.757,30		5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		256.334,77		186.340,83	
					6. Sonstige Verbindlichkeiten		25.920,43		23.962,87	
					-davon aus Steuern EUR 8.304,33				(8.153,81)	
					-davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 0,00		10.689.638,02		(0,00)	
					<b>D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
					1. Passive RAP		57.600,00		69.120,00	
							26.442.316,06		25.963.705,87	

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	EUR	2020 EUR	EUR	2019 EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.261.254,51		4.091.811,32	
b) aus Betreuungstätigkeit	7.500,00		7.500,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>164,00</u>	4.268.918,51	<u>315,86</u>	4.099.627,18
<b>2. Verminderung (i.V. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen</b>		39.362,86		-8.975,14
<b>3. Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		409.729,63		277.368,06
<b>4. Sonstige betriebliche Erträge</b>		96.416,16		86.560,14
<b>5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		<u>1.819.103,15</u>		<u>1.746.784,31</u>
<b>6. Rohergebnis</b>		2.995.324,01		2.707.795,93
<b>7. Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	704.593,51		700.780,64	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>152.466,40</u>	857.059,91	<u>162.353,56</u>	863.134,20
-davon für Altersversorgung EUR 9.592,21 (i.V. EUR 9.610,49)				
<b>8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen</b>		777.455,62		752.856,79
<b>9. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		173.893,81		249.514,36
<b>10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		211,55		286,85
<b>11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>184.057,31</u>		<u>185.964,74</u>
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		1.003.068,91		656.612,69
<b>13. Sonstige Steuern</b>		109.755,38		110.563,38
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<u>893.313,53</u>		<u>546.049,31</u>
<b>15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		837.839,35		496.111,37
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<u><b>55.474,18</b></u>		<u><b>49.937,94</b></u>

## IV. ANHANG

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2020 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 Generalmodernisierungen nach Mieterwechsel.

Die planmäßige Abschreibung bei *Betriebs- und Geschäftsausstattung* erfolgte unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10% und 25%. Geringwertige Anschaffungen wurden voll abgeschrieben. Die Zugänge 2020 betreffen einen PKW und 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 14.08.2019 (Ein Darlehen wurde gegenüber einem Vorstandsmitglied gewährt und zwischenzeitlich komplett zurückgezahlt).

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 2020 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 | 73.590,89    | mit Ablauf des Geschäftsjahres 60 ausgeschiedene Mitglieder mit 372 Anteilen |
| - EUR | 1.352.039,84 | 1.219 verbleibende Mitglieder mit 7.011 Anteilen                             |
| - EUR | 44.400,00    | aus gekündigten Anteilen   |

Die rückständigen, nach der Satzung fälligen, Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen EUR 6.569,27.

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 2020 (TEUR 16,0), Urlaubsrückstellungen (TEUR 11,9) und die gesetzliche Unfallversicherung 2020 (TEUR 6,1) und die Rückstellung für Archiv (TEUR 2,1). Sie wurden zu den Erfüllungsbeträgen angesetzt.

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 (TEUR 532,5) auf TEUR 8.671,5 vermindert.

Die *Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern* haben sich durch planmäßige Tilgung um TEUR 7,5 auf TEUR 373,6 vermindert.

Die Verbindlichkeiten aus *erhaltenen Anzahlungen* haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 32,3 vermindert.

Die *Verbindlichkeiten aus Vermietung* sind gegenüber dem Vorjahr um EUR 3.330,30 höher und resultieren aus Betriebskostenguthaben 2019 sowie aus Mietüberzahlungen. Im Bilanzausweis sind außerdem EUR 1.247,25 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 256,3) gebildet und sind in 2021 fast vollständig bezahlt worden.

Die *sonstigen Verbindlichkeiten* in Höhe von TEUR 25,9 beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern, freiwillige Einzahlungen von Mietern für spätere Schönheitsreparaturen und Steuern.

Die *passiven Rechnungsabgrenzungsposten* belaufen sich auf TEUR 57,6. 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 142,2 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 4,8 erhöht. Dem gegenüber entstanden leerstandsbedingt Erlösschmälerungen von TEUR 28,4.

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 39,4 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 132,4 gestiegen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind in der ordentlichen Rechnung um TEUR 9,9 höher als im Vorjahr.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** erhöhen sich gegenüber 2019 um TEUR 72,3, insbesondere durch höhere Betriebskosten und höhere Instandhaltungskosten.

Im allgemeinen Berichtsteil haben wir den Umfang der 2020 angefallenen Instandhaltungskosten dargestellt. Der Anteil der Fremdkosten beläuft sich auf TEUR 720,3.

Der **Personalaufwand** für 2020 hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 6,1 vermindert. Im Aufwand enthalten sind Vergütungen für nebenamtliche Tätigkeiten in Höhe von TEUR 44,2.

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** sind insgesamt um TEUR 24,6 höher als im Vorjahr.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 75,6 vermindert. Die in dieser Position enthaltenen Abschreibungen auf Mietforderungen betragen TEUR 2,0 gegenüber TEUR 0,3 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 1,9 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 837.839,35 vorgenommen worden, die sich wie folgt aufteilen:

1. Gesetzliche Rücklage	EUR	89.331,35
2. Bauerneuerungsrücklage	EUR	18.508,00
3. Freie Rücklagen	<u>EUR</u>	<u>730.000,00</u>
Summe:	EUR	837.839,35

## C. Sonstige Angaben

### 1. Beschäftigte

Die Zahl der am 31.12.2020 beschäftigten Arbeitnehmer ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen (Vorjahreszahlen in Klammern).

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufm. Mitarbeiter	5 (5)	1 (1)
Techn. Mitarbeiter	5 (4)	- (-)
Auszubildende	0 (1)	- (-)
	<u>10 (10)</u>	<u>1 (1)</u>

Darüber hinaus waren am 31.12.2020 drei Vorstandsmitglieder, davon ein Vorstandsmitglied nebenamtlich, sowie 10 Personen in der Hausverwaltung, im Instandhaltungsbereich und als Aushilfen nebenamtlich tätig.

Im Jahresdurchschnitt 2020 waren 3 Vorstandsmitglieder, 5,75 kaufmännische, 4,35 technische Mitarbeiter sowie 1 Teilzeitbeschäftigte tätig.

## 2. Mitgliederbewegung

						Haftsummen
Anfang 2020:	1.181	Mitglieder mit	6.914	Anteilen	EUR	236.200,00
Zugang 2020:	104	Mitglieder mit	492	Anteilen	EUR	20.800,00
	<u>1.285</u>	Mitglieder mit	<u>7.406</u>	Anteilen	EUR	<u>257.000,00</u>
Tod frühere Jahre:	1	Mitglied mit	1	Anteil	EUR	200,00
Abgänge 2020:	<u>65</u>	Mitglieder mit	<u>394</u>	Anteilen	EUR	<u>13.000,00</u>
Ende 2020:	1.219	Mitglieder mit	7.011	Anteilen	EUR	243.800,00

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um ..... EUR 28.793,99

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr allgemein erhöht um ..... EUR 7.600,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf ..... EUR 243.800,00

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile bestanden am 31.12.2020 in Höhe von ..... EUR 6.569,27

## 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	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
Uda Möller bis 21.12.2020	Sparkassen- angestellte i.R.	Friedrich-Ebert-Str.12 34119 Kassel
Hildegard Niemeyer	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 Kurhessenhalle 15 34134 Kassel
Karin Schocke	Erzieherin	Brentanostr. 50 34125 Kassel

### **Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates**

Uda Möller  
bis 21.12.2020

Sandra Meyer

Maximilian Reuber

### **Bauausschuss des Aufsichtsrates**

Hildegard Niemeyer

Detlef Schiewack

Andreas Ritter

Karin Schocke

## **6. Tätigkeit der Organe**

Im Jahr 2020 fanden zehn Vorstandssitzungen, zwei Aufsichtsratssitzungen, fünf gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie drei Sitzungen der Ausschüsse statt.

Eine Mitgliederversammlung wurde zum 21. Dezember 2020 einberufen.

## **D. Gewinnverwendung**

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % = 55.474,18 EUR

Kassel, 30.03.2021

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

Leick

Hansen

Meyer

## E. Anlagen- und Verbindlichkeitspiegel

## Anlagenpiegel zum 31.12.2020

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert 31.12.2020 Euro	
	Stand 01.01.2020 (historisch) Euro	Zugang im Geschäftsjahr Euro	Abgang im Geschäftsjahr Euro	Um- buchungen (+/-) Euro	Stand 31.12.2020 Euro	Veränderungen im Zuge mit Abgängen Euro	Veränderungen im Zuge mit Umbuchungen Euro	Abschrei- bungen im Geschäfts- jahr Euro		Stand 31.12.2020 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	6.035,56	18.774,67	0,00	0,00	24.810,23	0,00	0,00	839,63	5.591,87	19.218,36
	6.035,56	18.774,67	0,00	0,00	24.810,23	0,00	0,00	839,63	5.591,87	19.218,36
II. Sachanlagen										
Grundstücke mit Wohnbauten	37.613.988,09	862.760,67	0,00	0,00	38.476.748,76	0,00	0,00	745.479,91	13.990.561,73	24.486.187,03
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	331.509,50	0,00	0,00	0,00	331.509,50	0,00	0,00	10.788,20	133.753,69	197.755,81
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
Technische Anlagen	1.779,05	0,00	0,00	0,00	1.779,05	0,00	0,00	289,98	1.779,05	0,00
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	189.003,15	34.176,36	-5.703,56	0,00	217.475,95	-5.703,56	0,00	20.057,90	161.821,61	55.654,34
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	2.603,32	0,00	0,00	0,00	2.603,32	0,00	0,00	0,00	0,00	2.603,32
	38.176.272,11	896.937,03	-5.703,56	0,00	39.067.505,58	-5.703,56	0,00	776.615,99	14.287.916,08	24.779.589,50
III. Finanzanlagen										
Sonstige Ausleihungen	50.000,00	0,00	-20.000,00	0,00	30.000,00	-20.000,00	0,00	22.996,29 *	11.503,65	18.496,35
	50.000,00	0,00	-20.000,00	0,00	30.000,00	-20.000,00	0,00	22.996,29	11.503,65	18.496,35
Gesamtsumme	38.232.307,67	915.711,70	-25.703,56	0,00	39.122.315,81	-25.703,56	0,00	800.451,91	14.305.011,60	24.817.304,21

\* Tilgungen

## Verbindlichkeitspiegel

### Verbindlichkeitspiegel 2020

	Bilanzausweis		davon Restlaufzeit		dch. Grundpfand- rechte gesichert
	31.12.2020 EUR	EUR	unter 1 Jahr EUR	über 5 Jahre EUR	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.671.548,08	542.720,44	2.279.541,96	5.849.285,68	8.671.347,01
	9.204.011,07	532.546,80	2.235.401,16	6.436.063,11	9.203.810,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	373.589,94	7.587,50	32.299,89	333.702,55	373.589,94
	381.107,15	7.520,32	31.442,02	342.144,81	381.107,15
3. Erhaltene Anzahlungen	1.353.252,97	1.353.252,97	0,00	0,00	0,00
	1.320.959,58	1.320.959,58	0,00	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.291,83	19.291,83	0,00	0,00	0,00
	15.961,53	15.961,53	0,00	0,00	0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	256.334,77	256.334,77	0,00	0,00	0,00
	186.340,83	186.340,83	0,00	0,00	0,00
6. Sonstige Verbindlichkeiten	25.920,43	23.420,43	0,00	2.500,00	0,00
	23.962,87	21.462,87	0,00	2.500,00	0,00
	10.699.938,02	2.202.607,94	2.311.841,85	6.185.488,23	9.044.936,95
Vorjahreszahlen	11.132.343,03	2.084.791,93	2.266.843,18	6.780.707,92	9.584.917,15

## 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 30.03.2021 hat der Aufsichtsrat den Geschäftsbericht und den Jahresabschluss 2020 (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. § 28n der Satzung in Höhe von EUR 837.839,35 festzustellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von EUR 55.474,18 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 2020 geleistete Arbeit.

Kassel, 30.03.2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Reuber

