

Geschäftsbericht 2024

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



Inhaltsverzeichnis

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

I. ANGABEN ZUR GENOSSENSCHAFT

1. Gründungsdaten

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

Fortgeführt unter dem Firmennamen:

**BAUVEREIN 1894 ZU KASSEL
Wohnungsbau-Genossenschaft eG**

2. Satzung

Die Mitgliederversammlung hat am 28.06.2022 die jetzt gültige Satzung beschlossen.

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

Nach der Satzung betragen:

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

II. BERICHT ÜBER DEN GESCHÄFTSVERLAUF

1. Wohnungsverwaltung und Mieterbetreuung

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

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

Der Bestand an Häusern, Wohnungen, Mansarden/Souterrain, gewerblichen Einheiten und Garagen stellt sich zum 31.12.2024 wie folgt dar:

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Gewerbl. Einheiten	Mansarden/ Souterrain
Stand 01.01.2024	132	816	149	9	16
Abgang 2024	-	1	-	-	-
Zugang 2024	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2024	132	815	149	9	16

Die 815 Wohnungen, 16 Mansarden/Souterrain sowie 9 gewerbliche Einheiten haben eine Gesamtfläche von 48.890,90 m² per 31.12.2024.

Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist weiterhin sehr hoch, das wirtschaftliche Ergebnis für den Bauverein 1894 für das Jahr 2024 war positiv.

Unsere Leerstandsquote zum 31.12.2024 lag bei 0,0%.

Bauliche Maßnahmen 2024

Erneuerung der Haustüren und der Briefkastenanlagen Arnimstraße 4 - 6

Renovierung der Treppenhäuser Arnimstraße 4 - 6

Wärmedämmung inkl. Erneuerung der Fenster Philippstraße 1a - 3

Erneuerung der Dacheindeckung der Garagenanlage Philippstraße

Dachbodendämmung An der Kurhessenhalle 1A, Usbeckstraße 2 - 6

Erneuerung der Heizungsanlagen Ihringshäuser Straße 131 und Eisenschmiede 70 - 72

Erstellung Fernwärmeanschluss/ Übergabestation Heinrich-Heine-Str. 13 - 13a und 15 - 15a

Anbau von Balkonen Ihringshäuser Straße 131, 133, 125

Aufstellung von abschließbaren Fahrradboxen im Bereich Nahl-/ Weigelstraße und Parkstr. 44.

Für 2025 sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

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

Erneuerung der Zuwegung An der Kurhessenhalle 7-9

Erneuerung der Dacheindeckung der Garagenanlage Wolfhager Straße 1-3

Dachbodendämmung Querallee 47

Fassadeanstrich/ Neugestaltung Brentanostraße 54-56

Giebelgestaltung Ihringshäuser Straße 149

Das für das Jahr 2025 geplante Investitionsvolumen beträgt insgesamt 1.684.500,00 Euro.

Rechtsstreitigkeiten:

Im Jahr 2024 mussten zwei vom Gericht bestätigte Kündigungen aufgrund des Verhaltens der jeweiligen Mitglieder ausgesprochen werden, zwei weitere Kündigungsverfahren wurde wegen ausbleibender Mietzahlungen geführt.

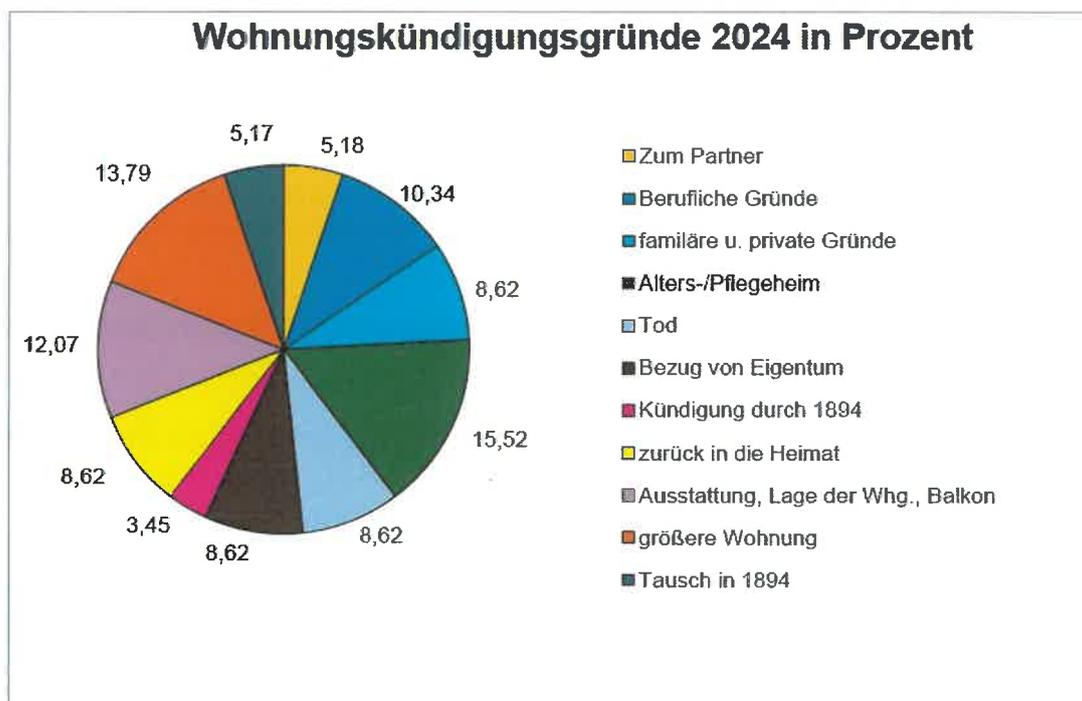
Weitere Zahlungsrückstände konnten außergerichtlich und ohne anwaltliche Unterstützung geklärt werden.

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

Aufwendungen für bauliche Bestandspflege					
	Aktivierte 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

* Einschließlich Regie- und Verwaltungsleistungen sowie Versicherungsschäden

Die Anzahl der Kündigungen hat sich gegenüber 2023 um 8 erhöht und lag somit in 2024 bei 58. Das sind 7,12% des gesamten Wohnungsbestandes (815 Wohnungen am 31.12.2024). Die nachfolgende Grafik gibt einen Überblick über die Wohnungskündigungsgründe:



2024 führt die Liste der Kündigungsgründe der Punkt „Alters-/Pflegeheim“ mit 9 Personen (= 15,52%) an. Die zweithöchste Kündigungsanzahl ist der Grund „größere Wohnung“ mit 8 Mietparteien (= 13,79%).

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

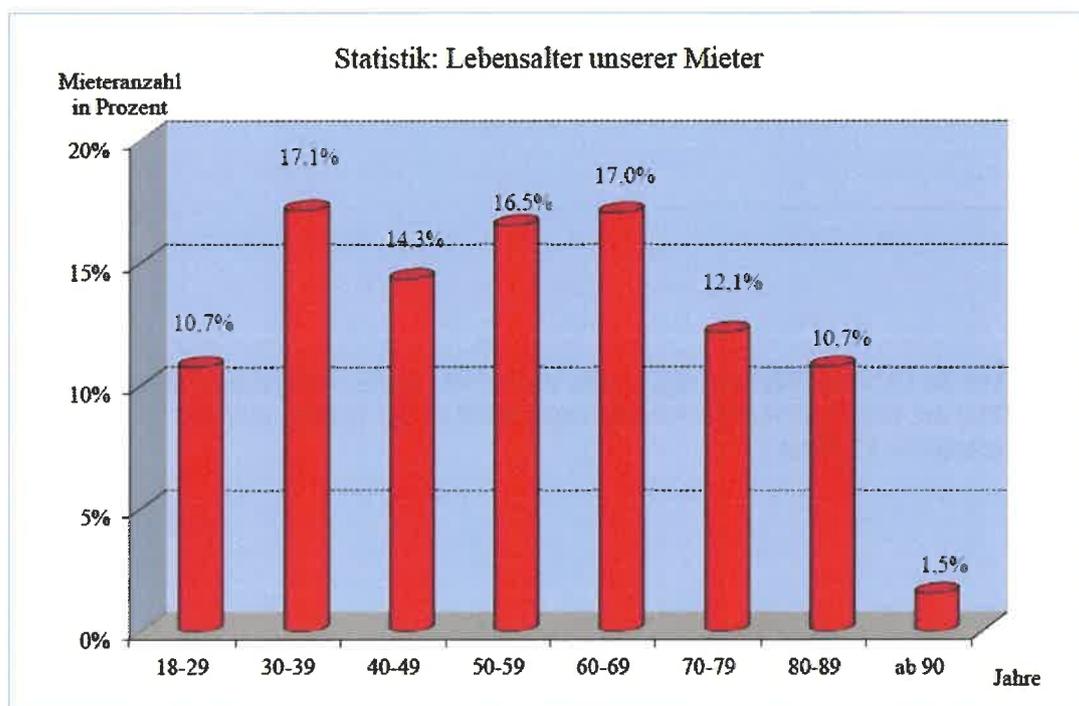
Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderung, Mittel des Landes Hessen) unserer Genossenschaft beträgt 25 Wohnungen, dies entspricht 3,07% des Wohnungsbestandes per 31.12.2024.

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

Aufgrund eines in 2015 vollständig ausgezahlten Darlehens der Stadt Kassel (gesamt 260 TEUR) unterliegen 14 Wohnungen (im Vorjahr 20 Wohnungen) einer Mietpreis- und 10-jährigen Belegungsbindung (vereinbarte Förderung).

Somit sind insgesamt 54 Wohnungen (6,63% unseres Wohnungsbestandes) öffentlich gefördert.

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



Das Durchschnittsalter unserer Mieter beträgt 54,2 Jahre (2023: 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 42,1% (2023: 41,5%), der 50 - 59-jährigen 16,5% (2023: 17,6%) und der ab 60 Jahre alten Mieter 41,3% (2023: 41,0%). Die größten Veränderungen gegenüber dem Vorjahr haben sich in der Gruppe der 50 - 59-jährigen mit einem Rückgang von 1,1% sowie bei den ab 60-jährigen mit einem Anstieg von 0,3% ergeben.

2. Betreuungstätigkeit

In 2024 betreuten wir unverändert acht Wohnungseigentümergeinschaften mit 30 Eigentumswohnungen (ohne den genossenschaftseigenen Besitz an diesen Gemeinschaften).

Das Hausgeld 2024 betrug für die acht Eigentümergeinschaften rd. 94,3 TEUR. Die Instandhaltungsrücklagen beliefen sich am Jahresende auf rd. 302,8 TEUR.

3. Wirtschaftliche Lage

Der Anteil des Reinvermögens am Gesamtvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 67,1% leicht erhöht. Absolut ist das Eigenkapital um rd. 3,23%, das sind 573,7 TEUR angewachsen und beläuft sich nunmehr auf insgesamt 18,34 Mio. EUR (2023: 17,77 Mio. EUR). Die Eigenkapitalausstattung der Genossenschaft ist gut.

Die Ertragslage 2024 hat sich in der ordentlichen Rechnung gegenüber 2023 um rd. 195,5 TEUR vermindert. Die ordentliche Rechnung zeigt einen Überschuss, der das Eigenkapital mit 3,43% verzinst. Der Jahresüberschuss 2024 beträgt 629,7 TEUR (2023: 825,1 TEUR).

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

4. Geschäftliche Entwicklung

Eine Analyse der Bilanz zum 31.12.2024 zeigt, dass im langfristigen Bereich weiterhin eine Überdeckung vorhanden ist und für 2025 mit einem Überschuss gerechnet wird.

Die Finanzlage der Genossenschaft weist eine ausreichende Reserve an liquiden Mitteln aus, um den für 2025 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 2024.

BILANZ ZUM 31.12.2024

AKTIVSEITE		2024		2023		PASSIVSEITE		2024		2023	
		EUR		EUR				EUR		EUR	
A. Anlagenvermögen						A. Eigenkapital					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		15.398,63		19.404,43		I. Geschäftsguthaben					
II. Sachanlagen						1.		51.488,00		39.865,11	
1. Grundstücke mit Wohnbauten		24.556.380,40		24.458.060,79		2.		1.389.094,71		1.385.533,72	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		157.841,82		168.817,81		3.		38.200,00		53.400,00	
3. Grundstücke ohne Bauten		37.388,00		37.389,00		- Rückläufige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben EUR 3.235,16		1.478.782,71		(6.050,00)	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung		50.264,94		0,00		II. Ergebnisrücklagen					
III. Finanzanlagen						1.		2.014.175,95		1.951.205,68	
1. Sonstige Ausleihungen		25.375,92		38.070,21		2.		1.686.782,09		1.607.611,28	
B. Umlaufvermögen						3.		13.125.000,00		12.875.000,00	
Vorräte						- davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingest. EUR 59.150,81					
1. Urfertige Leistungen		1.510.596,83		1.538.152,84		- davon aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres eingest. EUR 450.000,00		16.805.938,04		(650.000,00)	
2. Andere Vorräte		12.177,73		13.108,82		- davon entnommen EUR 0,00				(00,00)	
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände						III. Bilanzgewinn					
1. Forderungen aus Vermeidung		15.840,72		6.857,02		1.		628.672,67		625.144,45	
2. Forderungen aus Bierausgültigkeit		875,11		0,00		2.		572.118,08		-769.231,86	
3. Sonstige Vermögensgegenstände		6.146,40		20.331,45		Rückstellungen		18.342.275,34		17.768.530,38	
III. Flüssige Mittel						1.		92.738,67		32.559,02	
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.123.415,59		1.282.179,88		2.		6.575.693,01		7.183.614,76	
C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten						1.		342.023,95		350.399,07	
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		20.924,65		6.857,85		2.		1.804.863,53		1.782.822,28	
		<u>27.334.827,64</u>		<u>27.609.705,05</u>		3.		30.272,57		24.354,25	
						4.		173.279,98		414.041,07	
						5.		23.322,99		23.079,02	
						- davon aus Steuern EUR 6.186,03 (i.V. 6.293,87) EUR 0,00		8.948.476,03		(0,00)	
						D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten					
						1.		10.137,60		20.275,20	
						Passive Rechnungsabgrenzungsposten		<u>27.334.827,64</u>		<u>27.609.705,05</u>	

der mit Abau des Geschäftsjahres
ausgeschiedenen Mitglieder
der verbleibenden Mitglieder
aus gekündigten Geschäftsanteilen

A. Eigenkapital
Geschäftsguthaben

I.

II. Ergebnisrücklagen

III. Bilanzgewinn

B. Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

III. Flüssige Mittel

C. Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

D. Passive Rechnungsabgrenzungsposten

1.

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	2024		2023	
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	5.149.452,67		4.664.231,24	
b) aus Betreuungstätigkeit	7.500,00		7.500,00	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>1.545,18</u>	5.158.497,85	<u>0,00</u>	4.671.731,24
2. Verminderung (i.V. Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-27.557,01		326.055,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		216.379,41		183.753,74
4. Sonstige betriebliche Erträge		255.991,07		264.641,97
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		<u>2.857.349,74</u>		<u>2.441.587,85</u>
6. Rohergebnis		2.745.961,58		3.004.594,52
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	648.102,99		695.091,48	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>141.365,42</u>	789.468,41	<u>151.194,74</u>	846.286,22
-davon für Altersversorgung EUR 9.258,12 (i.V. 9.634,65)				
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		871.656,87		849.817,53
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		227.079,05		235.175,63
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		18.522,53		448,54
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>136.875,39</u>		<u>138.887,51</u>
12. Ergebnis nach Steuern		739.404,39		934.876,17
13. Sonstige Steuern		109.731,72		109.731,72
14. Jahresüberschuss		<u>629.672,67</u>		<u>825.144,45</u>
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		572.118,08		769.231,86
16. Bilanzgewinn		<u>57.554,59</u>		<u>55.912,59</u>

IV. ANHANG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss 2024 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) Fahrradboxen

Die planmäßige Abschreibung bei *Betriebs- und Geschäftsausstattung* erfolgte unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10% und 25%. Geringwertige Anschaffungen wurden voll abgeschrieben. Die Zugänge 2024 betreffen Werkzeuge für den Regiebetrieb sowie Anschaffungen für die Verwaltung.

Sonstige Ausleihungen betreffen vier Arbeitgeberdarlehen gemäß Vorstandsbeschlüssen / Aufsichtsratsbeschlüssen vom 28.04.2016, 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 2024 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	51.488,00	mit Ablauf des Geschäftsjahres 56 ausgeschiedene Mitglieder mit 256 Anteilen
- EUR	1.389.094,71	1.209 verbleibende Mitglieder mit 7.019 Anteilen, davon
- EUR	38.200,00	aus gekündigten Anteilen

Die rückständigen, nach der Satzung fälligen, Einzahlungen auf das Geschäftsguthaben betragen 3.235,16 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 2024 (19,0 TEUR), Urlaubsrückstellungen (6,5 TEUR) und die gesetzliche Unfallversicherung 2024 (5,1 TEUR) und die Rückstellung für Archiv (2,1 TEUR).

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

Die *Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten* haben sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durch planmäßige Tilgung (604,5 TEUR), auf 6.575,7 TEUR vermindert.

Die *Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern* haben sich durch planmäßige Tilgung um TEUR 8,4 auf TEUR 342,0 vermindert.

Die *Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen* haben sich gegenüber dem Vorjahr um 22,1 TEUR erhöht.

Die *Verbindlichkeiten aus Vermietung* sind gegenüber dem Vorjahr um 5,9 TEUR höher und resultieren aus Betriebskostenguthaben 2023 sowie aus Mietüberzahlungen. Im Bilanz-ausweis sind außerdem 0.8 TEUR Kauttionen 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 (173,3 TEUR) gebildet und sind in 2025 vollständig bezahlt worden.

Die *sonstigen Verbindlichkeiten* in Höhe von 23,3 TEUR beinhalten im Wesentlichen Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern, freiwillige Einzahlungen von Mietern für spätere Schönheitsreparaturen und Steuern.

Die *passiven Rechnungsabgrenzungsposten* belaufen sich auf 10,1 TEUR. Dies ist ein einmaliger Zuschuss für Belegungsbindungen, der in den Jahren 2016 - 2025 erfolgswirksam aufgelöst wird.

2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit** sind bei den Sollmieten um 128,6 TEUR höher als im Vorjahr. Positiv auf die Steigerung der Sollmieten wirkten sich die allgemeinen Mieterhöhungen sowie die Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen aus. Die Umsatzerlöse aus Umlagen haben sich gegenüber dem Vorjahr um 359,6 TEUR erhöht. Dem gegenüber entstanden leerstandsbedingt Erlösschmälerungen von 34,6 TEUR .

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

Die abrechenbaren Betriebskosten sind gegenüber dem Vorjahr gesunken und haben zu einer Verminderung **des Bestandes an unfertigen Leistungen** um 27,6 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 32,6 TEUR gestiegen.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind in der ordentlichen Rechnung um 8,7 TEUR niedriger als im Vorjahr. Und betreffen im wesentlichen Schadenserstattungen.

Die **Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit** erhöhen sich gegenüber 2023 um 415,8 TEUR, insbesondere durch höhere Instandhaltungskosten.

Im allgemeinen Berichtsteil (Seite 5) haben wir den Umfang der 2024 angefallenen Instandhaltungskosten dargestellt. Der Anteil der Fremdkosten beläuft sich auf 1.451,9 TEUR.

Der **Personalaufwand** für 2024 hat sich gegenüber dem Vorjahr um 56,8 TEUR vermindert. Im Aufwand enthalten sind Vergütungen für nebenamtliche Tätigkeiten in Höhe von 27,8 TEUR.

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen** sind insgesamt um 21,8 TEUR höher als im Vorjahr.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** haben sich gegenüber dem Vorjahr um 8,1 TEUR vermindert. Die in dieser Position enthaltenen Abschreibungen auf Mietforderungen betragen 4,9 TEUR.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** sind gegenüber dem Vorjahr um 18,1 TEUR gestiegen.

Bei den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** handelt es sich fast ausschließlich um Hypothekenzinsen, die gegenüber dem Vorjahr um 2,0 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 572.118,08 EUR vorgenommen worden, die sich wie folgt aufteilen:

1. Gesetzliche Rücklage	EUR	62.967,27
2. Bauerneuerungsrücklage	EUR	59.150,81
3. Freie Rücklagen	<u>EUR</u>	<u>450.000,00</u>
Summe:	EUR	572.118,08

C. Sonstige Angaben

1. Beschäftigte

Die Zahl der am 31.12.2024 beschäftigten Arbeitnehmer ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen (Vorjahreszahlen in Klammern).

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

Darüber hinaus waren am 31.12.2024 zwei Vorstandsmitglieder sowie 7 Personen in der Hausverwaltung, im Instandhaltungsbereich und als Aushilfen nebenamtlich tätig.

2. Mitgliederbewegung

						Haftsummen
Anfang 2024:	1.203	Mitglieder mit	7.214	Anteilen	EUR	240.600,00
Zugang 2024:	63	Mitglieder mit	185	Anteilen	EUR	12.600,00
	<u>1.266</u>	Mitglieder mit	<u>7.399</u>	Anteilen	EUR	<u>253.200,00</u>
Tod frühere Jahre:	1	Mitglied mit	3	Anteilen	EUR	- 200,00
Abgänge 2024:	56	Mitglieder mit	256	Anteilen	EUR	- 11.200,00
Ende 2024:	<u>1.209</u>	Mitglieder mit	<u>7.140</u>	Anteilen	EUR	<u>241.800,00</u>
Teilkündigungen 2024			- 121	Anteilen		
			<u>7.019</u>	Anteilen		

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder
haben sich im Geschäftsjahr erhöht um EUR 3.561,99

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr
allgemein erhöht um EUR 1.200,00

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf EUR 241.800,00

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäfts-
anteile bestanden am 31.12.2024 in Höhe von EUR 3.235,16

3. Sitz der Genossenschaft, Genossenschaftsregister

Die Geschäftsstelle der Bauverein 1894 zu Kassel Wohnungsbau-Genossenschaft eG be-
findet 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 einge-
tragen.

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.

Aufsichtsrat

Maximilian Reuber - Vorsitzender -	Rechtsanwalt
Sandra Meyer - stellv. Vorsitzende -	Sparkassenangestellte
Andreas Ritter	Heizungsbaumeister
Corinna Remse	Lehrerin
Karin Schocke	Erzieherin

Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates

Sandra Meyer

Maximilian Reuber

Bauausschuss des Aufsichtsrates

Corinna Remse

Karin Schocke

Andreas Ritter

6. Tätigkeit der Organe

Im Jahr 2024 fanden zwölf Vorstandssitzungen, vier Aufsichtsratssitzungen, sieben gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates und des Vorstandes sowie drei Sitzungen der Ausschüsse statt.

Die Mitgliederversammlung wurde am 15. Mai 2024 durchgeführt.

D. Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt folgende Gewinnverwendung vor:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % = 57.554,59 €

Kassel, 08.05.2025

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



Hansen



Meyer

E. Anlagen- und Verbindlichkeitspiegel

Anlagenpiegel zum 31.12.2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert 31.12.2023		
	Stand 01.01.2024 (historisch)	Zugang im Geschäftsjahr	Abgang im Geschäftsjahr	Um- buchungen (+/-)	Stand 31.12.2024	Veränderungen im Zuge mit Abgängen	Veränderungen im Zuge mit Umbuchungen	Abschrei- bungen im Geschäfts- jahr		Stand 31.12.2024	Buchwert 31.12.2024
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	35.457,49	0,00	0,00	0,00	35.457,49	16.053,06	0,00	4.005,80	20.058,66	15.398,63	19.404,43
	35.457,49	0,00	0,00	0,00	35.457,49	16.053,06	0,00	4.005,80	20.058,66	15.398,63	19.404,43
II. Sachanlagen											
Grundstücke mit Wohnbauten	40.847.547,01	744.585,97	0,00	0,00	41.592.132,98	16.388.486,28	0,00	846.266,30	17.235.752,68	24.356.380,40	24.458.060,73
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	335.265,25	0,00	0,00	0,00	335.265,25	166.447,44	0,00	10.975,99	177.423,43	157.841,82	168.817,81
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	37.389,00
Technische Anlagen	1.779,05	0,00	0,00	0,00	1.779,05	1.779,05	0,00	0,00	1.779,05	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	238.930,94	21.978,61	2.391,88	0,00	258.517,67	196.235,93	-2.391,88	10.408,78	206.252,83	52.264,84	40.695,01
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	41.460.911,25	766.564,58	2.391,88	0,00	42.225.083,95	16.755.948,70	-2.391,88	867.651,07	17.621.207,89	24.603.876,06	24.704.962,55
III. Finanzanlagen											
Sonstige Ausleihungen	67.500,00	0,00	-4.000,00	0,00	63.500,00	29.429,79	4.000,00	12.696,29	38.126,08	25.373,92	38.070,21
	67.500,00	0,00	-4.000,00	0,00	63.500,00	29.429,79	4.000,00	12.696,29	38.126,08	25.373,92	38.070,21
Gesamtsumme	41.563.868,74	766.564,58	-1.608,12	0,00	42.324.041,44	16.801.431,55	1.608,12	884.353,16	17.679.392,83	24.644.648,61	24.762.437,19

* Tilgungen

Verbindlichkeitspiegel 2024

	Bilanzausweis 31.12.2024		davon Restlaufzeit unter 1 Jahr		1 bis 5 Jahren		über 5 Jahre		dch. Grundpfand- rechte gesichert	
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.575.693,01	7.193.614,76	614.358,73	618.222,06	2.180.947,67	2.374.340,29	3.780.386,61	4.201.052,41	6.575.491,94	7.180.035,35
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	342.023,95	350.399,07	8.348,69	8.253,95	34.132,20	32.501,60	299.543,06	309.643,52	342.023,95	350.399,07
3. Erhaltene Anzahlungen	1.804.883,53	1.782.822,28	1.804.883,53	1.782.822,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen										
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	30.272,57	24.354,25	30.272,57	24.354,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	173.279,98	414.041,07	173.279,98	414.041,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Sonstige Verbindlichkeiten	23.322,99	23.079,02	20.822,99	20.579,02	0,00	0,00	2.500,00	2.500,00	0,00	0,00
Vorjahreszahlen	8.949.476,03	9.788.310,45	2.651.966,49	2.888.272,63	2.215.079,87	2.406.841,89	4.082.429,67	4.513.195,93	6.917.515,89	7.530.434,42

V. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

In seiner Sitzung am 08.05.2025 hat der Aufsichtsrat den Geschäftsbericht und den Jahresabschluss 2024 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) zur Kenntnis genommen und gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen gem. § 28 der Satzung in Höhe von 629.672,67 EUR festzustellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, dem Vorstand Entlastung zu erteilen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 57.554,59 EUR nach dem Vorschlag des Vorstandes zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die im Geschäftsjahr 2024 geleistete Arbeit.

Kassel, 08.05.2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Reuber