



Geschäftsbericht 2025

Baugenossenschaft
Deutscher Kriegsopfer
eingetragene Genossenschaft

A. Vermögenslage	31.12.2025	%	31.12.2024	%
	T-€		T-€	
Geschäftsguthaben	313,78		318,91	
Rücklagen	1.197,25		1.223,01	
Bilanzgewinn	12,39		12,32	
Eigenkapital	1.523,41	61,63	1.554,24	59,03
Rückstellungen	15,00		15,00	
Verbindlichkeiten	933,35		1.063,65	
Fremdkapital	948,35	38,37	1.078,65	40,97
Bilanzsumme	2.471,76	100,00	2.632,89	100,00
Reinvermögen	1.523,41		1.554,24	
- Reinvermögen am Jahresanfang	1.554,24		1.776,40	
Vermögensminderung/-erhöhung	-30,83	-1,98	-222,16	-12,51

B. Finanzlage	31.12.2025	31.12.2024
<u>Vorhandene Mittel und kurzfristige Forderungen</u>		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	403.622,89 €	347.763,16 €
Vorräte	11.682,64 €	8.660,82 €
Forderungen aus Vermietung	1.472,30 €	5.407,86 €
	<u>416.777,83 €</u>	<u>361.831,84 €</u>
<u>Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten</u>		
Geschäftsguthaben der zum 31.12.2025 ausgeschiedenen Mitglieder	5.060,00 €	9.200,00 €
Rückstellungen	15.000,00 €	25.000,00 €
Verbindlichkeiten		
- aus Vermietung	15.190,00 €	15.965,00 €
- Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.815,54 €	46.679,64 €
Sonstige Verbindlichkeiten	11.313,06 €	33.903,58 €
	<u>82.378,60 €</u>	<u>130.748,22 €</u>
<u>Ergebnis :</u>		
Vorhandene Mittel und kurzfristige Forderungen	416.777,83 €	361.831,84 €
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	<u>82.378,60 €</u>	<u>130.748,22 €</u>
Liquidität	<u><u>334.399,23 €</u></u>	<u><u>231.083,62 €</u></u>

1. Bilanz zum 31.12.2025

	31.12.2025 <u>Geschäftsjahr</u>	31.12.2024 <u>Vorjahr</u>
<u>Aktivseite</u>		
<u>A. Anlagevermögen</u>		
<u>I. Sachanlagen</u>		
1. Grundstücke mit Wohnbauten	1.820.504,58 €	2.069.813,70 €
2. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	<u>6.163,18 €</u>	<u>1.826.667,76 €</u>
	1.826.667,76 €	6.409,39 €
<u>II. Finanzanlagen</u>		
1. Andere Finanzanlagen	500,00 €	500,00 €
<u>B. Umlaufvermögen</u>		
<u>I. Vorräte</u>		
1. Unfertige Leistungen	227.635,05 €	192.989,93 €
2. Andere Vorräte	<u>11.682,64 €</u>	<u>239.317,69 €</u>
	239.317,69 €	8.660,82 €
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen aus Vermietung	1.472,30 €	5.407,86 €
2. Sonstige Vermögen- gegenstände	<u>176,50 €</u>	<u>1.648,80 €</u>
	1.648,80 €	1.341,72 €
<u>III. Flüssige Mittel</u>		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	403.622,89 €	347.763,16 €
<u>Bilanzsumme</u>	<u>2.471.757,14 €</u>	<u>2.632.886,58 €</u>

Passivseite31.12.2025
Geschäftsjahr31.12.2024
Vorjahr**A. Eigenkapital****I. Geschäftsguthaben**

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	5.060,00 €		9.200,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>308.717,55 €</u>	313.777,55 €	<u>309.711,17 €</u>

II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingest. 0,00 € (im Vorjahr ebenfalls 0,00 €)	244.314,93 €		244.314,93 €
2. Bauerneuerungs- rücklage davon im Geschäftsjahr entnommen 25.763,43 € (im Vorjahr entnommen € 224.385,15)	<u>952.930,11 €</u>	1.197.245,04 €	<u>978.693,54 €</u>

III. Bilanzgewinn

1. Jahresfehlbetrag	-13.374,98 €		-212.065,67 €
2. Entnahme aus Ergebnisrücklagen	-25.763,43 €	12.388,45 €	-224.385,15 €

Eigenkapital

1.523.411,04 €

1.554.239,12 €

B. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen		<u>15.000,00 €</u>	<u>15.000,00 €</u>
Übertrag:		1.538.411,04 €	1.569.239,12 €

	31.12.2025 <u>Geschäftsjahr</u>	31.12.2024 <u>Vorjahr</u>
Übertrag:	1.538.411,04 €	1.569.239,12 €
 <u>C. Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	689.929,73 €	789.683,97 €
2. Erhaltene Anzahlungen	181.097,77 €	177.415,27 €
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.190,00 €	15.965,00 €
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.815,54 €	46.679,64 €
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>11.313,06 €</u>	<u>33.903,58 €</u>
davon aus Steuern 0,00 € (i.V. 0,00 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (i.V. 14,12 €)		
<i>Bilanzsumme</i>	<u>2.471.757,14 €</u>	<u>2.632.886,58 €</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2025

	31.12.2025	31.12.2024
	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	1.118.599,09 €	1.043.894,02 €
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	34.645,12 €	21.004,16 €
3. Sonstige betriebliche Erträge	21.813,29 €	12.475,60 €
4. Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	452.859,13 €	599.382,53 €
Rohergebnis	722.198,37 €	477.991,25 €
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	167.042,00 €	174.553,14 €
b) Soziale Abgaben	<u>41.208,10 €</u>	<u>39.871,78 €</u>
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	404.340,09 €	348.930,33 €
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	73.238,20 €	85.847,00 €
8. Erträge aus anderen Finanzanlagen	20,00 €	18,00 €
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	21.100,24 €	24.678,59 €
10. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	15.289,74 €	-195.871,59 €
11. Sonstige Steuern	28.664,72 €	16.194,08 €
12. Jahresfehlbetrag	-13.374,98 €	-212.065,67 €
13. Entnahme aus Ergebnisrücklagen	-25.763,43 €	-224.385,15 €
14. Bilanzgewinn	<u>12.388,45 €</u>	<u>12.319,48 €</u>

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Deutsche Kriegsofper eG, Heerstr.23, 34119 Kassel ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Kassel unter der Nr. 324 eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV).

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bewertungsmethoden

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Herstellungskosten wurden auf Grundlage der Vollkosten ermittelt.

Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen beinhalten die eigenen Verwaltungsleistungen.

Fremdkapitalzinsen wurden nicht in Ansatz gebracht.

- Grundstücke mit Wohnbauten wurden nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung nach Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung von Abschreibungssätzen zwischen 10% und 25% abgeschrieben.
- Das Finanzanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten bewertet.
- Die unfertigen Leistungen wurden zu Herstellungs-/Anschaffungskosten angesetzt.
- Heizmaterialien wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.
- Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nennbetrag angesetzt.
- Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden auf Basis des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung zu erwartenden Erfüllungsbetrag angesetzt.
- Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagegitter (Entwicklung des Anlagevermögens) dargestellt.

Die Finanzanlagen betreffen eine Beteiligung in Höhe von zehn Geschäftsanteilen an der Kasseler Bank eG, Kassel mit einer Haftsumme von 500,00 €.

Die Unfertigen Leistungen in Höhe von 227.635,05 € betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

Bei den Vorräten handelt es sich um den Heizölbestand in der Rolandstr. 9.

Die Mitgliederversammlung vom 26.06.2025 hat beschlossen, dass der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2024 von € 12.319,48 auszuschütten ist.

Der Bauerneuerungsrücklage wurden im Geschäftsjahr 25.763,43 € entnommen
Der gesetzlichen Rücklage wurden im Geschäftsjahr 0,00 € zugeführt.

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

-	Prüfungskosten	10.000,00 €
-	Verwaltungs-Berufsgenossenschaft	700,00 €
-	Steuerberatungskosten	1.500,00 €
-	Gerichts- u. Anwaltskosten	2.800,00 €

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechen der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag dieser Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Von den Umsatzerlösen aus der Bewirtschaftungstätigkeit entfallen auf:

-	Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen	954.267,58 €
-	Umlagen	164.331,51 €

Die Bestandserhöhung betrifft die Veränderung bei den unfertigen Leistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 21.813,29 € betreffen überwiegend Erträge durch das Aufwendungsausgleichgesetz (Krankenkassenrückerstattungen), Erträge aus früheren Jahren sowie Versicherungsentschädigungen.

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich wie folgt zusammen:

-	Betriebskosten	203.104,74 €
-	Instandhaltungskosten	249.754,39 €

Personalkosten für die nebenamtlichen Vorstände betragen im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 16.382,40 €

Die Zahl der Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2025: 2,6 Vollzeitstellen, 3 Minijobs

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen ergeben sich insbesondere aus den sächlichen Verwaltungsaufwendungen (Portokosten, Büromaterial, Telefon, Fahrt- und Reisekosten, Versicherungen, EDV), Aufwendungen früherer Jahre, Kosten Aufsichtsrat, Verbandsbeiträge, Prüfungskosten und Rechts- und Beratungskosten.

Entwicklung des Anlagevermögens (alle Angaben in Euro)

Anlagespiegel

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibungen		Buchwert
	Stand 01.01.2025	Stand 31.12.2025	Veränderungen Abgänge	Stand 31.12.2025	
				Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Stand 31.12.2024
I.					
A. Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte	477.699,50 €	477.699,50 €	0,00 €	0,00 €	477.699,50 €
Wohnbauten	6.986.507,51 €	7.139.336,50 €	5.394.393,31 €	402.138,11 €	1.342.805,08 €
					1.592.114,20 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	7.464.207,01 €	7.617.036,00 €	5.394.393,31 €	402.138,11 €	1.820.504,58 €
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	117.331,61 €	119.287,38 €	110.922,22 €	2.201,98 €	6.163,18 €
	7.581.538,62 €	7.736.323,38 €	5.505.315,53 €	404.340,09 €	2.076.223,09 €
B. Finanzanlagen					
Andere Finanzanlagen	500,00 €	500,00 €	0,00 €	0,00 €	500,00 €
	7.582.038,62 €	7.736.823,38 €	5.505.315,53 €	404.340,09 €	2.076.723,09 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

R e s t l a u f z e i t

	Jahr	€	R e s t l a u f z e i t			Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2025	689.929,73 €	67.694,27 €	296.607,89 €	325.627,57 €	689.929,73 € Grundpfandrecht
	2024	789.683,97 €	64.730,61 €	206.240,96 €	518.712,40 €	789.683,97 € Grundpfandrecht
2. Erhaltene Anzahlungen	2025	181.097,77 €	181.097,77 €			
	2024	177.415,27 €	177.415,27 €			
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2025	15.190,00 €	15.190,00 €			
	2024	15.965,00 €	15.965,00 €			
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen u. Leistungen	2025	35.815,54 €	35.815,54 €			
	2024	46.679,64 €	46.679,64 €			
4. Sonstige Verbindlichkeiten (einschl. gegenüber Mitgliedern)	2025	11.297,19 €	11.297,19 €			
	2024	33.903,58 €	33.903,58 €			
Gesamt:	2025	933.330,23 €	311.094,77 €	296.607,89 €	325.627,57 €	689.929,73 €
Gesamt:	2024	1.063.647,46 €	338.694,10 €	206.240,96 €	518.712,40 €	789.683,97 €

Geschäftsergebnis :

Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2025 12.388,45 €

Der Aufsichtsrat schlägt der Mitgliederversammlung vor, zu beschließen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

4% Dividende aus 309.711,17 € Geschäftsguthaben
zum 01. Januar 2025 auszuschütten 12.388,45 €

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	340 Mitglieder mit	669 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	5 Mitglieder mit	9 Anteilen
	345 Mitglieder mit	678 Anteilen
Abgang an Mitgliedern	10 Mitglieder mit	11 Anteilen
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	335 Mitglieder mit	667 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 993,62 € verringert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 154.100,00 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um -2.300,00 € verringert.

zuständiger Prüfungsverband
gem. § 338 Abs. 2 Nr. 1 HGB

VdW-südwest Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.
Lise-Meitner-Straße 4
60486 Frankfurt/Main

weitere Mitgliedschaften

Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V.
Peter-Müller-Straße 16
40468 Düsseldorf

Verwaltungsorgane der Baugenossenschaft :

A u f s i c h t s r a t :

Döring, Andreas, Systemanalytiker	Vorsitzender seit 15.09.2022
Herwig, Michael, Ingenieur	Stellvertr. Vorsitzender seit 15.09.2022
Ludewig, Frank, Verwaltungsangestellter	seit 15.09.2022
	Schriftführer seit 02.02.2024
Driefholt, Dorothee, Lehrerin	seit 15.09.2022
	stellvertr. Schriftführerin seit 21.11.2023
Unverzagt, Günter	seit 20.06.2024 bis 26.06.2025
Volkman, René	seit 26.06.2025

V o r s t a n d :

Pikos, Ingrid, Rechtsanwältin	
Wagner, Dietrich, Dipl. Betriebswirt / BA (Hons)	
Rosenauer, Jens / Energieberater	seit 01.01.2026

Rechtliche Grundlagen der Baugenossenschaft Dt. Kriegsofper eG

Gründungstag	25.04.1919
Satzung	Entspricht dem Vorschlag des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.
Im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts eingetragen unter Nummer	Kassel 324
Anerkannt als gemeinnütziges Wohnungsunternehmen am durch	15.10.1932 Regierungspräsident in Kassel
Geschäftsanteil	460,00 €
Nachschusspflicht	460,00 €
Nachschusspflicht für Übernahme weiterer Anteile	keine
Eintrittsgeld	60 € bis 31.12.2025 100 € ab 01.01.2026
Kündigungsfrist	1 Jahr zum Jahresende
Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann	50
Baugenossenschaft Deutscher Kriegsofper eG Der Vorstand	Kassel, den 28.04.2026



Ingrid Pikos



Dietrich Wagner



Jens Rosenauer

Bericht des Aufsichtsrats 2025

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung regelmäßig überwacht. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat schriftlich und mündlich über alle wichtigen Geschäftsvorgänge informiert.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und drei Sitzungen des Aufsichtsrats durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand das Ergebnis der Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2024 in der Abschlussbesprechung ausführlich mit dem Prüfer Herrn Waziri besprochen und den Bericht nach seiner Fertigstellung diskutiert.

Die gesonderte Prüfung des Aufsichtsrates erstreckte sich unter anderem auf Sichtung von Vorstandsprotokollen, Kontoauszügen verschiedener Monate, Stundennachweisen sowie Sanierungsarbeiten an ausgewählten Objekten (Angeboten und zugehörige Rechnungen).

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 mit Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung hat bei der Prüfung durch den Aufsichtsrat keine Beanstandung ergeben. Der Aufsichtsrat hat festgestellt, dass der Jahresabschluss den tatsächlichen Verhältnissen der Genossenschaft in Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entspricht.

Der Aufsichtsrat hat den Wirtschaftsplan für das Jahr 2026 nach Maßgabe der Geschäftsordnung geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2025 festzustellen.

Der Aufsichtsrat dankt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft, Frau Hlawatschek, Frau Richter, Frau Spahn, Frau Walter sowie dem Vorstand Frau Pikos und Herrn Wagner für die geleistete Arbeit und den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Kassel, den 25.05.2026

gez. Andreas Döring

Vorsitzender des Aufsichtsrats