



Geschäftsbericht 2023

Baugenossenschaft
Deutscher Kriegsofper
eingetragene Genossenschaft

| A. Vermögenslage | 31.12.2023 | % | 31.12.2022 | % |
|-------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | T-€ | | T-€ | |
| Geschäftsguthaben | 316,73 | | 335,89 | |
| Rücklagen | 1.447,39 | | 1.680,08 | |
| Bilanzgewinn | 12,28 | | 13,88 | |
| Eigenkapital | 1.776,40 | 62,32 | 2.029,85 | 67,17 |
| Rückstellungen | 25,00 | | 25,00 | |
| Verbindlichkeiten | 1.049,25 | | 966,95 | |
| Fremdkapital | 1.074,25 | 37,68 | 991,95 | 32,83 |
| Bilanzsumme | 2.850,65 | 100,00 | 3.021,80 | 100,00 |
| Reinvermögen | 1.776,40 | | 2.029,85 | |
| - Reinvermögen am Jahresanfang | 2.029,85 | | 2.131,29 | |
| Vermögensminderung/-erhöhung | -253,45 | -12,49 | -101,44 | -4,76 |

B. Finanzlage

31.12.2023

31.12.2022

Vorhandene Mittel und kurzfristige Forderungen

| | | |
|---|---------------------|--------------------|
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 331.824,35 € | 57.092,04 € |
| Vorräte | 5.120,98 € | 11.195,67 € |
| Forderungen aus Vermietung | 6.823,46 € | 10.499,04 € |
| | <u>343.768,79 €</u> | <u>78.786,75 €</u> |

Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten

| | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Geschäftsguthaben der zum 31.12.2022 ausgeschiedenen Mitglieder | 8.740,00 € | 28.980,00 € |
| Rückstellungen | 25.000,00 € | 25.000,00 € |
| Verbindlichkeiten | | |
| - aus Vermietung | 17.915,00 € | 20.705,00 € |
| - Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 29.956,81 € | 49.429,73 € |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 25.318,40 € | 51.405,65 € |
| | <u>106.930,21 €</u> | <u>175.520,38 €</u> |

Ergebnis :

| | | |
|--|---------------------|----------------------|
| Vorhandene Mittel und kurzfristige Forderungen | 343.768,79 € | 78.786,75 € |
| Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten | <u>106.930,21 €</u> | <u>175.520,38 €</u> |
| Liquidität | <u>236.838,58 €</u> | <u>- 96.733,63 €</u> |

| 1. Bilanz zum 31.12.2023 | | | <u>Geschäftsjahr</u> | <u>Vorjahr</u> |
|---|--------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
| <u>Aktivseite</u> zum 31.12.2023 | | | | |
| <u>A. Anlagevermögen</u> | | | | |
| <u>I. Sachanlagen</u> | | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 2.316.175,08 € | | | 2.594.650,90 € |
| 2. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung | <u>3.149,17 €</u> | 2.319.324,25 € | | <u>4.113,52 €</u> |
| <u>II. Finanzanlagen</u> | | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | | 500,00 € | | 500,00 € |
| <u>B. Umlaufvermögen</u> | | | | |
| <u>I. Vorräte</u> | | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 171.985,77 € | | | 165.441,68 € |
| 2. Andere Vorräte | <u>5.120,98 €</u> | 177.106,75 € | | <u>11.195,67 €</u> |
| <u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u> | | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 6.823,46 € | | | 10.499,04 € |
| 2. Sonstige Vermögens- gegenstände | <u>15.067,52 €</u> | 21.890,98 € | | <u>17.090,28 €</u> |
| <u>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u> | | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 331.824,35 € | | 57.092,04 € |
| 2. Bausparguthaben | | 0,00 € | | 161.220,95 € |
| <u>Bilanzsumme</u> | | <u>2.850.646,33 €</u> | | <u>3.021.804,08 €</u> |

| <u>Passivseite</u> | <u>zum 31.12.2023</u> | <u>Geschäftsjahr</u> | <u>Vorjahr</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <u>A. Eigenkapital</u> | | | |
| <u>I. Geschäftsguthaben</u> | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 8.740,00 € | | 28.980,00 € |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | <u>307.987,03 €</u> | 316.727,03 € | <u>306.910,98 €</u> |
| <u>II. Ergebnisrücklagen</u> | | | |
| 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 246.571,98 € davon Bilanzgewinn im Vorjahr eingestellt 13.883,16 € (im Vorjahr entnommen € 83.683,37) | <u>1.203.078,69 €</u> | 1.447.393,62 € | <u>1.435.767,51 €</u> |
| <u>III. Bilanzgewinn</u> | | | |
| 1. Jahresfehlbetrag | -234.295,54 € | | -69.800,21 € |
| 2. Entnahme aus Ergebnisrücklagen | -246.571,98 € | 12.276,44 € | -83.683,37 € |
| Eigenkapital | | 1.776.397,09 € | 2.029.856,58 € |
| <u>B. Rückstellungen</u> | | | |
| 1. Sonstige Rückstellungen | | <u>25.000,00 €</u> | <u>25.000,00 €</u> |
| Übertrag: | | 1.801.397,09 € | 2.054.856,58 € |

| | <u>Geschäftsjahr</u> | <u>Vorjahr</u> |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Übertrag: | 1.801.397,09 € | 2.054.856,58 € |
| <u>C. Verbindlichkeiten</u> | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 803.995,26 € | 695.990,19 € |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 0,00 € | 4.393,31 € |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 172.063,77 € | 145.023,62 € |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 17.915,00 € | 20.705,00 € |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 29.956,81 € | 49.429,73 € |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>25.318,40 €</u> | <u>51.405,65 €</u> |
| davon aus Steuern 0,00 € (i.V. 0,00 €) | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2.764,92 € (i.V. 0,00 €) | | |
| <u>Bilanzsumme</u> | <u>2.850.646,33 €</u> | <u>3.021.804,08 €</u> |

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2023

| | | <u>Geschäftsjahr</u> | <u>Vorjahr</u> |
|-----|---|---------------------------|---------------------------|
| 1. | Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 977.188,49 € | 945.881,08 € |
| 2. | Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen | 6.544,09 € | 24.892,06 € |
| 3. | Sonstige betriebliche Erträge | 7.379,10 € | 5.482,54 € |
| 4. | Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 593.141,57 € | 482.352,15 € |
| | Rohergebnis | 397.970,11 € | 493.903,53 € |
| 5. | Personalaufwand | | |
| | a) Löhne und Gehälter | 160.474,97 € | 135.734,17 € |
| | b) Soziale Abgaben | <u>39.421,95 €</u> | <u>32.340,55 €</u> |
| 6. | Abschreibungen auf Sachanlagen | 325.194,27 € | 293.747,90 € |
| 7. | Sonstige betriebliche Aufwendungen | 70.582,69 € | 66.644,50 € |
| 8. | Erträge aus anderen Finanzanlagen | 10,00 € | 7,37 € |
| 9. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 20.407,69 € | 19.049,91 € |
| 10. | Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag | -218.101,46 € | -53.606,13 € |
| 11. | Sonstige Steuern | 16.194,08 € | 16.194,08 € |
| 12. | Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss | -234.295,54 € | -69.800,21 € |
| 13. | Entnahme aus/Einstellung in Ergebnismrücklagen | -246.571,98 € | -83.683,37 € |
| 14. | Bilanzgewinn | <u>12.276,44 €</u> | <u>13.883,16 €</u> |

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

A. Allgemeine Angaben

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

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen. Die Erstellung richtet sich nach den vorgeschriebenen Formblättern.

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.
- "Geringwertige Wirtschaftsgüter" wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe 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 171.985,77 € betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

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

Die Mitgliederversammlung vom 21.09.2023 hat beschlossen, dass der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2022 von € 13.883,16 nicht auszuschütten ist und thesauriert wird.

Der Bauerneuerungsrücklage wurden im Geschäftsjahr 246.571,98 € entnommen
Der gesetzlichen Rücklage wurden im Geschäftsjahr 0,00 € zugeführt.

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

| | | |
|---|----------------------------------|-------------|
| - | Prüfungskosten | 15.000,00 € |
| - | Verwaltungs-Berufsgenossenschaft | 700,00 € |
| - | Steuerberatungskosten | 1.500,00 € |
| - | Gerichts- u. Anwaltskosten | 7.800,00 € |

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 Hausbewirtschaftung entfallen auf:

| | | |
|---|--------------------------------------|--------------|
| - | Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen | 822.541,06 € |
| - | Umlagen | 154.647,43 € |

Die Bestandserhöhung betrifft die Veränderung bei den unfertigen Leistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 7.379,10 € betreffen überwiegend Erträge aus früheren Jahren .

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

| | | |
|---|-----------------------|--------------|
| - | Betriebskosten | 165.927,55 € |
| - | Instandhaltungskosten | 427.214,02 € |

Personalkosten für die nebenamtlichen Vorstände betragen im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 16.284,10 €

Die Zahl der Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2023: 2,8 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 | Buchwert |
|--------------------------------------|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Stand | Zugänge | Abgänge | Stand | Veränderungen | Stand |
| 01.01.2023 | 31.12.2023 | 01.01.2023 | Abschreibungen | Abgänge | 31.12.2023 |
| | | Abschreibungen | | Abschreibungen | |
| | | Abschreibungen | | des Geschäfts- | |
| | | Abschreibungen | | jahres | |
| | | Abschreibungen | | Stand | |
| | | Abschreibungen | | 31.12.2023 | |
| 477.699,50 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 477.699,50 € |
| 6.840.694,28 € | 45.754,10 € | 0,00 € | 324.229,92 € | 0,00 € | 1.838.475,58 € |
| 7.318.393,78 € | 45.754,10 € | 0,00 € | 324.229,92 € | 0,00 € | 2.316.175,08 € |
| 111.561,56 € | 0,00 € | 0,00 € | 964,35 € | 0,00 € | 3.149,17 € |
| 7.429.955,34 € | 45.754,10 € | 0,00 € | 325.194,27 € | 0,00 € | 2.319.324,25 € |
| 500,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 500,00 € |
| 7.430.455,34 € | 45.754,10 € | 0,00 € | 325.194,27 € | 0,00 € | 2.319.824,25 € |

A. Sachanlagen

1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte

Wohnbauten

1. Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

2. Betriebs- und Geschäftsausstattung

B. Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen

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 | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2023 | 803.995,26 € | 193.731,14 € | 248.859,52 € | 803.995,26 € Grundpfandrecht |
| | 2022 | 695.990,19 € | 58.256,17 € | 331.364,04 € | 695.990,19 € Grundpfandrecht |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 2023 | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € | 0,00 € Grundpfandrecht |
| | 2022 | 4.393,31 € | 4.393,31 € | 0,00 € | 4.393,31 € Grundpfandrecht |
| Erhaltene Anzahlungen | 2023 | 172.063,77 € | 172.063,77 € | | |
| | 2022 | 145.023,62 € | 145.023,62 € | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 2023 | 17.915,00 € | 17.915,00 € | | |
| | 2022 | 20.705,00 € | 20.705,00 € | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen | 2023 | 29.956,81 € | 29.956,81 € | | |
| | 2022 | 49.429,73 € | 49.429,73 € | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten (einschl. gegenüber Mitgliedern) | 2023 | 25.318,40 € | 25.318,40 € | | |
| | 2022 | 51.405,65 € | 51.405,65 € | | |
| Gesamt: | 2023 | 1.049.249,24 € | 438.985,12 € | 248.859,52 € | 803.995,26 € |
| Gesamt: | 2022 | 966.947,50 € | 329.213,48 € | 331.364,04 € | 700.383,50 € |

Geschäftsergebnis :

Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2023 12.276,44 €

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

4% Dividende aus 306.910,98 € Geschäftsguthaben
am 01. Januar 2023 zu thesaurieren 12.276,44 €

Mitgliederbewegung

| | | |
|--|---------------------------|---------------------|
| Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres | 335 Mitglieder mit | 660 Anteilen |
| Zugang an Mitgliedern | 16 Mitglieder mit | 22 Anteilen |
| | 351 Mitglieder mit | 682 Anteilen |
| Abgang an Mitgliedern | 12 Mitglieder mit | 19 Anteilen |
| Bestand am Ende des Geschäftsjahres | 339 Mitglieder mit | 663 Anteilen |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 1.076,05 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 155.940,00 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 1.840,00 € erhöht.

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

VdW-südwest Verband der Südwestdeutschen
Wohnungswirtschaft e.V.
Franklinstraße 62
60486 Frankfurt/Main

weitere Mitgliedschaften

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

Verwaltungsorgane der Baugenossenschaft :

Aufsichtsrat:

Döring, Andreas, Systemanalytiker

Michael Herwig, Ingenieur

Antoni, Barbara, Sozialpädagogin

Frank Ludewig, Verwaltungsangestellter

Driefholt, Dorothe, Lehrerin

Vorsitzender seit 15.09.2022

Stellvertr. Vorsitzender seit 15.09.2022

15.09.2022 bis 21.11.2023

Schriftführer seit 19.09.2022 bis 21.11.2023

seit 15.09.2022

Schriftführer seit 21.11.2023

seit 15.09.2022

stellvertr. Schriftführerin seit 21.11.2023

Vorstand:

Pikos, Ingrid, Rechtsanwältin

Wagner, Dietrich, Dipl. Betriebswirt / BA (Hons)

Rechtliche Grundlagen der Baugenossenschaft Dt. Kriegssopfer 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

60,00 €

Kündigungsfrist

1 Jahr zum Jahresende

Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied
beteiligen kann

50

Baugenossenschaft Deutscher Kriegssopfer eG
Der Vorstand

Kassel, den 13.05.2024


Ingrid Pikos


Dietrich Wagner

Bericht des Aufsichtsrats 2023

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

Im Geschäftsjahr 2023 wurden vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand und vier Sitzungen des Aufsichtsrats durchgeführt.

Der Aufsichtsrat hat gemeinsam mit dem Vorstand das Ergebnis der Verbandsprüfung für das Geschäftsjahr 2022 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 2023 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 2024 nach Maßgabe der Geschäftsordnung geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2023 festzustellen.

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

Kassel, den 05.06.2024

gez. Andreas Döring

Vorsitzender des Aufsichtsrats