



Geschäftsbericht 2024

Baugenossenschaft
Deutscher Kriegsofper
eingetragene Genossenschaft

A. Vermögenslage	31.12.2024		31.12.2023	
	T-€	%	T-€	%
Geschäftsguthaben	318,91		316,73	
Rücklagen	1.223,01		1.447,39	
Bilanzgewinn	12,32		12,28	
Eigenkapital	1.554,24	59,03	1.776,40	62,32
Rückstellungen	15,00		25,00	
Verbindlichkeiten	1.063,65		1.049,25	
Fremdkapital	1.078,65	40,97	1.074,25	37,68
Bilanzsumme	2.632,89	100,00	2.850,65	100,00
Reinvermögen	1.554,24		1.776,40	
- Reinvermögen am Jahresanfang	1.776,40		2.029,85	
Vermögensminderung/-erhöhung	-222,16	-12,51	-253,45	-12,49

B. Finanzlage

31.12.2024

31.12.2023

Vorhandene Mittel und kurzfristige Forderungen

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	347.763,16 €	331.824,35 €
Vorräte	8.660,82 €	5.120,98 €
Forderungen aus Vermietung	5.407,86 €	6.823,46 €
	<u>361.831,84 €</u>	<u>343.768,79 €</u>

Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten

Geschäftsguthaben der zum 31.12.2024 ausgeschiedenen Mitglieder	9.200,00 €	8.740,00 €
Rückstellungen	25.000,00 €	25.000,00 €
Verbindlichkeiten		
- aus Vermietung	15.965,00 €	17.915,00 €
- Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.679,64 €	29.956,81 €
Sonstige Verbindlichkeiten	33.903,58 €	25.318,40 €
	<u>130.748,22 €</u>	<u>106.930,21 €</u>

Ergebnis :

Vorhandene Mittel und kurzfristige Forderungen	361.831,84 €	343.768,79 €
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	<u>130.748,22 €</u>	<u>106.930,21 €</u>
Liquidität	<u>231.083,62 €</u>	<u>236.838,58 €</u>

1. Bilanz zum 31.12.2024

		31.12.2024 <u>Geschäftsjahr</u>	31.12.2023 <u>Vorjahr</u>
<u>Aktivseite</u>			
<u>A. Anlagevermögen</u>			
<u>I. Sachanlagen</u>			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.069.813,70 €		2.316.175,08 €
2. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	<u>6.409,39 €</u>	2.076.223,09 €	<u>3.149,17 €</u>
<u>II. Finanzanlagen</u>			
1. Andere Finanzanlagen		500,00 €	500,00 €
<u>B. Umlaufvermögen</u>			
<u>I. Vorräte</u>			
1. Unfertige Leistungen	192.989,93 €		171.985,77 €
2. Andere Vorräte	<u>8.660,82 €</u>	201.650,75 €	<u>5.120,98 €</u>
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			
1. Forderungen aus Vermietung	5.407,86 €		6.823,46 €
2. Sonstige Vermögens- gegenstände	<u>1.341,72 €</u>	6.749,58 €	<u>15.067,52 €</u>
<u>III. Flüssige Mittel</u>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		347.763,16 €	331.824,35 €
<u>Bilanzsumme</u>		<u>2.632.886,58 €</u>	<u>2.850.646,33 €</u>

Passivseite31.12.2024
Geschäftsjahr31.12.2023
Vorjahr**A. Eigenkapital****I. Geschäftsguthaben**

1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	9.200,00 €		8.740,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>309.711,17 €</u>	318.911,17 €	<u>307.987,03 €</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. Bauerneuerungsrücklage davon im Geschäftsjahr entnommen 224.385,15 € (im Vorjahr entnommen € 246.571,98)	<u>978.693,54 €</u>	1.223.008,47 €	<u>1.203.078,69 €</u>

III. Bilanzgewinn

1. Jahresfehlbetrag	-212.065,67 €		-234.295,54 €
2. Entnahme aus Ergebnisrücklagen	-224.385,15 €	12.319,48 €	-246.571,98 €
Eigenkapital		1.554.239,12 €	1.776.397,09 €

B. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen		<u>15.000,00 €</u>	<u>25.000,00 €</u>
Übertrag:		1.569.239,12 €	1.801.397,09 €

	31.12.2024 <u>Geschäftsjahr</u>	31.12.2023 <u>Vorjahr</u>
Übertrag:	1.569.239,12 €	1.801.397,09 €
 <u>C. Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	789.683,97 €	803.995,26 €
2. Erhaltene Anzahlungen	177.415,27 €	172.063,77 €
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.965,00 €	17.915,00 €
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	46.679,64 €	29.956,81 €
4. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>33.903,58 €</u>	<u>25.318,40 €</u>
davon aus Steuern 0,00 € (i.V. 0,00 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 14,12 € (i.V. 2.764,92 €)	1.063.647,46 €	
<u>Bilanzsumme</u>	<u><u>2.632.886,58 €</u></u>	<u><u>2.850.646,33 €</u></u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2024

		31.12.2024 Geschäftsjahr	31.12.2023 Vorjahr
1.	Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	1.043.894,02 €	977.188,49 €
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	21.004,16 €	6.544,09 €
3.	Sonstige betriebliche Erträge	12.475,60 €	7.379,10 €
4.		599.382,53 €	593.141,57 €
	Rohergebnis	477.991,25 €	397.970,11 €
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	174.553,14 €	160.474,97 €
	b) Soziale Abgaben	39.871,78 €	39.421,95 €
6.	Abschreibungen auf Sachanlagen	348.930,33 €	325.194,27 €
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	85.847,00 €	70.582,69 €
8.	Erträge aus anderen Finanzanlagen	18,00 €	10,00 €
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	24.678,59 €	20.407,69 €
10.	Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	-195.871,59 €	-218.101,46 €
11.	Sonstige Steuern	16.194,08 €	16.194,08 €
12.	Jahresfehlbetrag	-212.065,67 €	-234.295,54 €
13.	Entnahme aus Ergebnisrücklagen	-224.385,15 €	-246.571,98 €
14.	Bilanzgewinn	12.319,48 €	12.276,44 €

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Deutsche Kriegsofper 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 192.989,93 € betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

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

Die Mitgliederversammlung vom 20.06.2024 hat beschlossen, dass der Bilanzgewinn für das Geschäftsjahr 2023 von € 12.276,44 auszuschütten ist.

Der Bauerneuerungsrücklage wurden im Geschäftsjahr 224.385,15 € 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	883.047,83 €
-	Umlagen	160.846,19 €

Die Bestandserhöhung betrifft die Veränderung bei den unfertigen Leistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 12.475,60 € betreffen überwiegend Erträge durch das Aufwendungsausgleichsgesetz (Krankenkassenrückerstattungen) sowie Erträge aus früheren Jahren .

Die Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich wie folgt zusammen:

-	Betriebskosten	188.961,15 €
-	Instandhaltungskosten	410.421,38 €

Personalkosten für die nebenamtlichen Vorstände betragen im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 16.373,76 €

Die Zahl der Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2024: 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)

Anlagepiegel

Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibungen			Buchwert	Buchwert
--------------------------------------	--	----------------	--	--	----------	----------

I.

Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2024	Veränderungen Abgänge	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023

A. Sachanlagen

Grundstücke und
grundstücksgleiche
Rechte

477.699,50 €	0,00 €	0,00 €	477.699,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	477.699,50 €	477.699,50 €
6.886.448,39 €	100.059,12 €	0,00 €	6.986.507,51 €	5.047.972,81 €	0,00 €	346.420,50 €	5.394.393,31 €	1.838.475,58 €

Grundstücke und
grundstücksgleiche
Rechte mit
Wohnbauten

7.364.147,89 €	100.059,12 €	0,00 €	7.464.207,01 €	5.047.972,81 €	0,00 €	346.420,50 €	5.394.393,31 €	2.316.175,08 €
111.561,56 €	5.770,05 €	0,00 €	117.331,61 €	108.412,39 €	0,00 €	2.509,83 €	110.922,22 €	3.149,17 €

Betriebs- und
Geschäftsaus-
stattung

7.475.709,45 €	105.829,17 €	0,00 €	7.581.538,62 €	5.156.385,20 €	0,00 €	348.930,33 €	5.505.315,53 €	2.319.324,25 €
----------------	--------------	--------	----------------	----------------	--------	--------------	----------------	----------------

B. Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen

500,00 €	0,00 €	0,00 €	500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	500,00 €	500,00 €
7.476.209,45 €	105.829,17 €	0,00 €	7.582.038,62 €	5.156.385,20 €	0,00 €	348.930,33 €	5.505.315,53 €	2.319.824,25 €

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

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

	Jahr	€	unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	Art der Sicherung
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2024	789.683,97 €	64.730,61 €	206.240,96 €	518.712,40 €	789.683,97 €	Grundpfandrecht
	2023	803.995,26 €	193.731,14 €	248.859,52 €	523.241,26 €	803.995,26 €	Grundpfandrecht
2. Erhaltene Anzahlungen	2024	177.415,27 €	177.415,27 €				
	2023	172.063,77 €	172.063,77 €				
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen							
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	2024	15.965,00 €	15.965,00 €				
	2023	17.915,00 €	17.915,00 €				
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen u. Leistungen	2024	46.679,64 €	46.679,64 €				
	2023	29.956,81 €	29.956,81 €				
4. Sonstige Verbindlichkeiten (einschl. gegenüber Mitgliedern)	2024	33.903,58 €	33.903,58 €				
	2023	25.318,40 €	25.318,40 €				
Gesamt:	2024	1.063.647,46 €	338.694,10 €	206.240,96 €	518.712,40 €	789.683,97 €	
Gesamt:	2023	1.049.249,24 €	438.985,12 €	248.859,52 €	523.241,26 €	803.995,26 €	

Geschäftsergebnis :

Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2024 12.319,48 €

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

4% Dividende aus 307.987,03 € Geschäftsguthaben
zum 01. Januar 2024 auszuschütten 12.319,48 €

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	339 Mitglieder mit	663 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	20 Mitglieder mit	29 Anteilen
	359 Mitglieder mit	692 Anteilen
Abgang an Mitgliedern	19 Mitglieder mit	23 Anteilen
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	340 Mitglieder mit	669 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 1.724,14 € erhöht.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 156.400,00 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 460,00 € erhöht.

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 :

Aufsichtsrat:

Döring, Andreas, Systemanalytiker
Michael Herwig, Ingenieur
Frank Ludewig, Verwaltungsangestellter

Driefholt, Dorothe, Lehrerin

Unverzagt, Günter

Vorsitzender seit 15.09.2022
Stellvertr. Vorsitzender seit 15.09.2022
seit 15.09.2022
Schriftführer seit 02.02.2024
seit 15.09.2022
stellvertr. Schriftführerin seit 21.11.2023
seit 20.06.2024

Vorstand:

Pikos, Ingrid, Rechtsanwältin
Wagner, Dietrich, Dipl. Betriebswirt / BA (Hons)

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	60,00 €
Kündigungsfrist	1 Jahr zum Jahresende
Höchstzahl der Anteile, mit denen sich ein Mitglied beteiligen kann	50
Baugenossenschaft Deutscher Kriegsofper eG Der Vorstand	Kassel, den 27.05.2025



Ingrid Pikos



Dietrich Wagner

Bericht des Aufsichtsrats 2024

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

Im Geschäftsjahr 2024 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 2023 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 2024 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 2025 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, Herrn Kruse sowie dem Vorstand Frau Pikos und Herrn Wagner für die geleistete Arbeit und den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Kassel, den 25.05.2025

gez. Andreas Döring

Vorsitzender des Aufsichtsrats