



Geschäftsbericht 2022

Baugenossenschaft
Deutscher Kriegsofper
eingetragene Genossenschaft

A. Vermögenslage	31.12.2022	%	31.12.2021	%
	T-€		T-€	
Geschäftsguthaben	335,89		354,53	
Rücklagen	1.680,08		1.763,77	
Bilanzgewinn	13,88		12,99	
Eigenkapital	2.029,86	67,17	2.131,29	68,40
Rückstellungen	25,00		25,00	
Verbindlichkeiten	966,95		959,50	
Fremdkapital	991,95	32,83	984,50	31,60
Bilanzsumme	3.021,80	100,00	3.115,78	100,00
Reinvermögen	2.029,86		2.131,29	
- Reinvermögen am Jahresanfang	2.131,29		2.020,87	
Vermögensminderung/-erhöhung	-101,43	-4,76	110,42	5,46

B. Finanzlage

31.12.2022

31.12.2021

Vorhandene Mittel und kurzfristige Forderungen

Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	57.092,04 €	252.622,36 €
Vorräte	11.195,67 €	4.637,51 €
Forderungen aus Vermietung	10.499,04 €	8.945,13 €
	<u>78.786,75 €</u>	<u>266.205,00 €</u>

Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten

Geschäftsguthaben der zum 31.12.2022 ausgeschiedenen Mitglieder	28.980,00 €	7.451,35 €
Rückstellungen	25.000,00 €	25.000,00 €
Verbindlichkeiten		
- aus Vermietung	20.705,00 €	20.705,00 €
- Sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.429,73 €	18.865,44 €
Sonstige Verbindlichkeiten	51.405,65 €	16.796,84 €
	<u>175.520,38 €</u>	<u>88.818,63 €</u>

Ergebnis :

Vorhandene Mittel und kurzfristige Forderungen	78.786,75 €	266.205,00 €
Kurz- und mittelfristige Verbindlichkeiten	<u>175.520,38 €</u>	<u>88.818,63 €</u>
Liquidität	<u>- 96.733,63 €</u>	<u>177.386,37 €</u>

1. Bilanz zum 31.12.2022

GeschäftsjahrVorjahrAktivseite zum 31.12.2022A. AnlagevermögenI. Sachanlagen

1. Grundstücke mit Wohnbauten	2.594.650,90 €		2.547.071,81 €
2. Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	<u>4.113,52 €</u>	2.598.764,42 €	<u>4.113,52 €</u>

II. Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen		500,00 €	500,00 €
-------------------------	--	----------	----------

B. UmlaufvermögenI. Vorräte

1. Unfertige Leistungen	165.441,68 €		140.549,62 €
2. Andere Vorräte	<u>11.195,67 €</u>	176.637,35 €	<u>4.637,51 €</u>

II. Forderungen und sonstige
Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	10.499,04 €		8.945,13 €
2. Sonstige Vermögens- gegenstände	<u>17.090,28 €</u>	27.589,32 €	<u>11.727,61 €</u>

III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		57.092,04 €	252.622,36 €
2. Bausparguthaben		161.220,95 €	145.620,95 €

Bilanzsumme3.021.804,08 €3.115.788,51 €

<u>Passivseite</u>	<u>zum 31.12.2022</u>	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
<u>A. Eigenkapital</u>			
<u>I. Geschäftsguthaben</u>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	28.980,00 €		7.451,35 €
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>306.910,98 €</u>	335.890,98 €	<u>347.079,06 €</u>
<u>II. Ergebnisrücklagen</u>			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingest. 0,00 € (im Vorjahr 5.897,35 €)	244.314,93 €		244.314,93 €
2. Bauerneuerungs- rücklage davon im Geschäftsjahr entnommen 83.683,37 € (im Vorjahr eingestellt 40.081,81 €)	<u>1.435.767,51 €</u>	1.680.082,44 €	<u>1.519.450,88 €</u>
<u>III. Bilanzgewinn</u>			
1. Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-69.800,21 €		58.973,54 €
2. Entnahme aus/Einstellung in Ergebnisrücklagen	-83.683,37 €	13.883,16 €	45.979,16 €
Eigenkapital		2.029.856,58 €	2.131.290,60 €
<u>B. Rückstellungen</u>			
1. Sonstige Rückstellungen		<u>25.000,00 €</u>	<u>25.000,00 €</u>
Übertrag:		2.054.856,58 €	2.156.290,60 €

	<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
Übertrag:	2.054.856,58 €	2.156.290,60 €
<u>C. Verbindlichkeiten</u>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	695.990,19 €	752.270,81 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.393,31 €	10.547,13 €
3. Erhaltene Anzahlungen	145.023,62 €	140.312,69 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.705,00 €	20.705,00 €
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.429,73 €	18.865,44 €
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>51.405,65 €</u>	<u>16.796,84 €</u>
davon aus Steuern 0,00 € (i.V. 2.297,59 €)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (i.V. 148,93 €)		
<u>Bilanzsumme</u>	<u>3.021.804,08 €</u>	<u>3.115.788,51 €</u>

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. bis 31.12.2022

		<u>Geschäftsjahr</u>	<u>Vorjahr</u>
1.	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	945.881,08 €	914.880,64 €
2.	Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen	24.892,06 €	8.879,26 €
3.	Sonstige betriebliche Erträge	5.482,54 €	45.980,62 €
4.	Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	482.352,15 €	385.330,17 €
	Rohergebnis	493.903,53 €	584.410,35 €
5.	Personalaufwand		
	a) Löhne und Gehälter	135.734,17 €	119.511,63 €
	b) Soziale Abgaben	<u>32.340,55 €</u>	<u>29.933,98 €</u>
6.	Abschreibungen auf Sachanlagen	293.747,90 €	261.879,71 €
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	66.644,50 €	65.937,47 €
8.	Erträge aus anderen Finanzanlagen	7,37 €	7,37 €
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	19.049,91 €	31.987,31 €
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00 €	0,00 €
11.	Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und Ertrag	-53.606,13 €	75.167,62 €
12.	Sonstige Steuern	16.194,08 €	16.194,08 €
13.	Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-69.800,21 €	58.973,54 €
14.	Entnahme aus/Einstellung in Ergebnismrücklagen	-83.683,37 €	45.979,16 €
15.	Bilanzgewinn	<u>13.883,16 €</u>	<u>12.994,38 €</u>

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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 165.441,68 € betreffen die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.

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

Der Bauerneuerungsrücklage wurden im Geschäftsjahr 83.683,37 € entnommen
Der gesetzlichen Rücklage wurden im Geschäftsjahr 0,00 € zugeführt.

Die Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

- Prüfungskosten	15.000,00 €
- Verwaltungs-Berufgenossenschaft	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	803.964,87 €
- Umlagen	141.916,21 €

Die Bestandserhöhung betrifft die Veränderung bei den unfertigen Leistungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 5.482,54 € betreffen überwiegend Erträge aus früheren Jahren .

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

- Betriebskosten	166.294,51 €
- Instandhaltungskosten	316.057,64 €

Personalkosten für die nebenamtlichen Vorstände betragen im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 14.416,55 €

Die Zahl der Arbeitnehmer betrug im Geschäftsjahr 2022: 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)

Anlagestapel	Anschaffungs- und Herstellungskosten		Abschreibungen				Buchwert	
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2022	Veränderungen Abgänge	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Stand 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
I.								
<u>A.</u>								
1.	477.699,50 €	0,00 €	0,00 €	477.699,50 €	0,00 €	0,00 €	477.699,50 €	477.699,50 €
	6.500.965,77 €	339.728,51 €	0,00 €	6.840.694,28 €	4.431.593,46 €	292.149,42 €	4.723.742,88 €	2.116.951,40 €
	6.978.665,27 €	339.728,51 €	0,00 €	7.318.393,78 €	4.431.593,46 €	292.149,42 €	4.723.742,88 €	2.594.650,90 €
2.	109.963,08 €	1.598,48 €	0,00 €	111.561,56 €	105.849,56 €	1.598,48 €	107.448,04 €	4.113,52 €
	7.088.628,35 €	341.326,99 €	0,00 €	7.429.955,34 €	4.537.443,02 €	293.747,90 €	4.831.190,92 €	2.598.764,42 €
<u>B.</u>								
1.	500,00 €	0,00 €	0,00 €	500,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	500,00 €
	7.089.128,35 €	341.326,99 €	0,00 €	7.430.455,34 €	4.537.443,02 €	293.747,90 €	4.831.190,92 €	2.599.264,42 €

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				gesichert	Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2022	695.990,19 €	58.256,17 €	331.364,04 €	306.369,98 €	695.990,19 €	Grundpfandrecht	
	2021	752.270,81 €	52.937,81 €	275.771,24 €	423.561,76 €	752.270,81 €	Grundpfandrecht	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2022	4.393,31 €	4.393,31 €	0,00 €	0,00 €	4.393,31 €	Grundpfandrecht	
	2021	10.547,13 €	6.153,82 €	4.393,31 €	0,00 €	10.547,13 €	Grundpfandrecht	
Erhaltene Anzahlungen	2022	145.023,62 €	145.023,62 €					
	2021	140.312,69 €	140.312,69 €					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2022	20.705,00 €	20.705,00 €					
	2021	20.705,00 €	20.705,00 €					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	2022	49.429,73 €	49.429,73 €					
	2021	18.865,44 €	18.865,44 €					
Sonstige Verbindlichkeiten (einschl. gegenüber Mitgliedern)	2022	51.405,65 €	51.405,65 €					
	2021	16.796,84 €	16.796,84 €					
Gesamt:	2022	966.947,50 €	329.213,48 €	331.364,04 €	306.369,98 €	700.383,50 €		
Gesamt:	2021	959.497,91 €	255.771,60 €	280.164,55 €	423.561,76 €	762.817,94 €		

Geschäftsergebnis :

Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2022 13.883,16 €

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

4% Dividende aus 347.079,06 € Geschäftsguthaben
am 01. Januar 2022 zu thesaurieren 13.883,16 €

Mitgliederbewegung

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	329 Mitglieder mit	701 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	16 Mitglieder mit	23 Anteilen
	345 Mitglieder mit	724 Anteilen
Abgang an Mitgliedern	10 Mitglieder mit	64 Anteilen
Bestand am Ende des Geschäftsjahres	335 Mitglieder mit	660 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 18.639,41 vermindert.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 154.100 € .
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 2.760 € 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 :

Wrobel, Andreas, Küchenleiter
Null, Alexander, Sozialpädagoge
Döring, Andreas, Systemanalytiker
Unverzagt, Günter, Beamter i. R.
Antoni, Barbara, Sozialpädagogin
Driefholt, Dorothe, Lehrerin
Michael Herwig, Ingenieur
Frank Ludewig, Verwaltungsangestellter

Vorsitzender (bis 15.09.2022)
Stellvertr. Vorsitzender (bis 15.09.2022)
Vorsitzender seit 15.09.2022, Schriftführer
bis 15.09.2022
Schriftführerin seit 15.09.2022
seit 15.09.2022
Stellvertr. Vorsitzender seit 15.09.2022
seit 15.09.2022

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 31.08.2023


Ingrid Pikos


Dietrich Wagner