

BAUGENOSSENSCHAFT BELVEDERE zu Kassel eG
in Kassel, Chamissostr. 1

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022 (111. Geschäftsjahr)

Tätigkeit der Verwaltungsorgane:

Der Vorstand fasste seine Beschlüsse in 13 Sitzungen, hinzu kamen 17 Beschlüsse bezüglich Mitgliedschaften. Der Aufsichtsrat hielt 2 Sitzungen ab, außerdem fanden 5 gemeinsame Sitzungen beider Gremien statt.

Bautätigkeit:

Bestand am 01.01.2022: 130 Häuser mit 551 Wohnungen, 136 Garagen

Zugang 2022 - - -

Bestand am 31.12.2022: 130 Häuser mit 551 Wohnungen, 136 Garagen

Zum Bestand gehören außerdem 88 Kfz-Abstellplätze.

Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen unterschiedlichen Umfangs wurden in 8 Wohnungen durchgeführt. 4 Wohnungsmodernisierungen liefen unter der Regie unseres Architekten, Herrn Ries. 4 Wohnungen wurden in Eigenregie modernisiert und instandgesetzt und 3 Wohnungen wurden zum Teil instandgesetzt. Eine Wohnung musste nach einer Räumung/Zwangsöffnung umfangreich instandgesetzt werden. Die Arbeiten wurden in Eigenregie durchgeführt.

In 2 Wohnungen wurde, auf Antrag der Mieter, das Bad seniorengerecht umgebaut. Die vorhandenen Badewannen wurden durch flache Duschtassen ersetzt.

Des Weiteren wurde mit den Vorarbeiten für die Aufstellung von 3 Fertiggaragen zwischen den Häusern Ludwig-Mond-Str. 103 und 105 begonnen

Vermietung:

Im Jahr 2022 wurden 42 Wohnungen durch Kündigung frei, die bis auf 3 Wohnungen wieder vermietet wurden. 2 dieser Kündigungen wurden durch die Belvedere ausgesprochen.

Die Vermietung erfolgte an Mitglieder, die noch keine Wohnung bei uns hatten oder an Bewerber, die dann Mitglieder wurden. In 10 Fällen wurden Mitglieder in andere Wohnungen umgesetzt.

Die Vermietungssituation hat sich, aufgrund einer erhöhten Nachfrage, entspannt. Die derzeit noch leerstehenden Wohnungen müssen vor einer Wiedervermietung modernisiert/instandgesetzt werden. Ende des Jahres 2022 standen 14 Wohnungen leer, von denen jedoch 5 Wohnungen ab dem 01.01.2023 wieder vermietet wurden.

Instandhaltung:

Die Instandhaltungsmaßnahmen erstreckten sich im Wesentlichen auf die Häuser Ludwig-Mond-Str. 99, 101 und 103, welche umfangreich instandgesetzt wurden. Im Einzelnen wurde hier die Fassade gestrichen, das Dach gedämmt und neu eingedeckt, die unterste Geschossdecke gedämmt, sowie Haus- und Wohnungstüren erneuert und die Außenanlagen wieder hergestellt. Die Treppenhäuser haben einen neuen Anstrich erhalten.

In einem Mehrfamilienhaus wurde die Zentralheizung erneuert.

In den Häusern Mönchebergstr. 64 und Rückertstr. 8 wurden neue Haustüren montiert.

Die Häuser Mönchebergstr. 68 und 70 (Doppelhaus) haben einen neuen Fassadenanstrich sowie neue Klappläden aus Aluminium erhalten.

An dem Haus Breitscheidstr. 52 wurden die maroden Dachgauben an der Rückseite umfangreich saniert.

Aufgrund dieser größeren Maßnahmen und der laufenden Unterhaltung betrug der Aufwand für die Instandhaltung unseres Hausbesitzes rd. 1.616.200,00 EUR.

Wirtschaftliche Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2021 und 2022 wie folgt dar:

	<u>31.12.2022</u>		<u>31.12.2021</u>	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
Anlagevermögen	3.946,2	67,82	4.103,9	71,13
Umlaufvermögen	<u>1.872,7</u>	<u>32,18</u>	<u>1.665,9</u>	<u>28,87</u>
	5.818,9	<u>100,00</u>	5.769,8	<u>100,00</u>
Fremdmittel + Rückstellungen + passive RAP	<u>913,3</u>		<u>911,5</u>	
Reinvermögen	4.905,6		4.858,3	
Reinvermögen am Jahresanfang	<u>4.858,3</u>		<u>5.013,3</u>	
Vermögenszu- /abnahme	<u>47,3</u>	<u>0,97</u>	<u>-155,0</u>	<u>3,09</u>

Kapitalstruktur

	<u>31.12.2022</u>		<u>31.12.2021</u>	
	<u>TEUR</u>	<u>%</u>	<u>TEUR</u>	<u>%</u>
Eigenkapital	4.905,6	84,30	4.858,4	84,20
Rückstellungen	96,8	1,66	100,3	1,74
Verbindlichkeiten	813,4	13,98	808,0	14,00
Rechnungsabgrenzungsposten	<u>3,1</u>	<u>0,06</u>	<u>3,2</u>	<u>0,06</u>
	<u>5.818,9</u>	<u>100,00</u>	<u>5.769,9</u>	<u>100,00</u>

Das Eigenkapital beträgt rd. 84 %.

2. Ertragslage

Der Instandhaltungsaufwand war sehr hoch, jedoch geringer als im Vorjahr. Dadurch hat sich ein Jahresüberschuss von 57.561,05 EUR ergeben.

3. Finanzlage

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage, ihre finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen. Sie konnte auf ausreichende flüssige Mittel zurückgreifen.

Voraussichtliche Entwicklung, Chancen und Risiken

Auch im nächsten Geschäftsjahr ist damit zu rechnen, dass die tatsächlichen Aufwendungen für Instandhaltung die aus den Nutzungsgebühren zufließenden Beträge übersteigen werden.

Neben der laufenden Instandhaltung wird die Genossenschaft die Modernisierung des Wohnungsbestandes fortsetzen. Es können jedoch weniger Wohnungen pro Jahr modernisiert werden, da sich die Kosten stark erhöht haben.

Ein besonderer Mehraufwand für Instandhaltung und Modernisierung kann entstehen, wenn viele Wohnungen gekündigt werden, die in einen zeitgemäßen Zustand versetzt werden müssen.

Aus dem Instandhaltungsbereich ergeben sich entsprechende Risiken für die Ertragslage der Genossenschaft; hohe nicht abweisbare oder auch zusätzliche nicht im Instandhaltungsplan vorgesehene Instandhaltungsmaßnahmen belasten das Jahresergebnis; ebenso wirken Mietausfälle.

Demgegenüber ergeben sich Chancen für die Genossenschaft zur Verbesserung der Ertragslage, wenn es gelingt, die Vermietbarkeit der Wohnungen zu steigern und die Leerstandsquote abzubauen.

Nach der Erfolgsplanung für das Jahr 2023 ergibt sich ein Jahresüberschuss von 175,4 TEUR.