BAUGENOSSENSCHAFT BELVEDERE zu Kassel eG
in Kassel, Chamissostr. 1

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2024 (113. Geschäftsjahr)

Tätigkeit der Verwaltungsorgane:

Der Vorstand fasste seine Beschlüsse in 16 Sitzungen, hinzu kamen 18 Beschlüsse bezüglich Mitgliedschaften. Der Aufsichtsrat hielt 2 Sitzungen ab, außerdem fanden 6 gemeinsame Sitzungen beider Gremien statt.

Bautätigkeit:

Bestand am 01.01.2024:	130 Häuser mit	551 Wohnungen,	136 Garagen
Zugang	2024	-	-	3 Garagen
Bestand am 31.12.2024:	130 Häuser mit	551 Wohnungen,	139 Garagen

Zum Bestand gehören außerdem 88 Kfz-Abstellplätze.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, unterschiedlichen Umfangs, wurden in 5 Wohnungen durchgeführt, 2 Wohnungsmodernisierungen liefen unter der Regie des Architekten, Herrn Ries. 3 Wohnungen wurden in Eigenregie modernisiert und instandgesetzt und 2 Wohnungen wurden zum Teil instandgesetzt.
In 3 Wohnungen wurde, auf Antrag der Mieter, das Bad seniorengerecht umgebaut. Die vorhandene Badewanne wurde durch eine flache Duschtasse ersetzt.

Vermietung:

Im Jahr 2024 wurden 31 Wohnungen durch Kündigung frei, die komplett wieder vermietet wurden oder nach laufender Modernisierung vermietet werden. Die Vermietung erfolgte an Mitglieder, die noch keine Wohnung hatten oder an Bewerber, die dann Mitglieder wurden. In 3 Fällen wurden Mitglieder in andere Wohnungen umgesetzt.
Wir verzeichnen eine weiterhin hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen. Die derzeit noch leerstehenden Wohnungen müssen vor einer Wiedervermietung umfangreich modernisiert/ instandgesetzt werden. Eine extreme Kostensteigerung im Handwerk lässt derzeit deutlich weniger Modernisierungsvorhaben zu.
Ende des Jahres 2024 standen 15 Wohnungen leer, von denen jedoch 4 Wohnungen ab dem 01.01.2025 wieder vermietet wurden.

Instandhaltung:

Die Instandhaltungsmaßnahmen erstreckten sich im Wesentlichen auf die Häuser Malsburgstraße 1 und 3, welche umfangreich instandgesetzt wurden. Im Einzelnen wurde hier die Fassade gedämmt, Dachüberstände neu eingedeckt, zum Teil dreifach-verglaste Fenster montiert, die unterste Geschossdecke gedämmt sowie Haus- und Wohnungstüren erneuert und die Außenanlagen wieder hergestellt. Die Balkone wurden aufwendig instandgesetzt und neue Geländer und Verkleidungen montiert.

Der Verbindungsweg zwischen der Kölnischen Straße und den Garagen im Untergeschoss der Malsburgstraße wurde komplett neu hergestellt. Die Arbeiten wurden erst kürzlich beendet.

In 3 Mehrfamilienhäusern wurden die Zentralheizungen erneuert.

In 15 Wohnungen/ Einfamilienhäusern wurden die Gasetagenheizungen erneuert.

Aufgrund dieser größeren Maßnahmen und der laufenden Unterhaltung betrug der finanzielle Aufwand für die Instandhaltung unseres Hausbesitzes rd. 1.944.836,00 EUR

Wirtschaftliche Lage

1. Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2023 und 2024 wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	4.074,4	69,53	3.814,0	62,76
Umlaufvermögen	1.785,4	30,47	2.263,3	37,24
	5.859,8	100,00	6.077,3	100,00
Fremdmittel + Rückstellungen + passive RAP	987,2		1.020,7	
Reinvermögen	4.872,6		5.056,6	
Reinvermögen am Jahresanfang	5.056,6		4.905,6	
Vermögensab/ -zunahme	184,0	3,64	151,0	3,08

Kapitalstruktur

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	4.739,6	80,88	4.967,6	81,74
Rückstellungen	133,0	2,27	89,1	1,47
Verbindlichkeiten	983,8	16,79	1.018,2	16,75
Rechnungsabgrenzungsposten	3,4	0,06	2,5	0,04
	5.859,8	100,00	6.077,4	100,00

Das Eigenkapital beträgt rd. 81 %.

2. Ertragslage

Der Instandhaltungsaufwand war wieder sehr hoch und noch höher als im Vorjahr. Deshalb hat sich ein Jahresfehlbetrag von rd. 198.486 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 2025 ergibt sich ein Jahresfehlbetrag von 63,1 TEUR.