



GESCHÄFTSBERICHT **2019**



Geschäftsbericht 2019

Huchenfelder Hauptstraße 105
75181 Pforzheim-Huchenfeld
Telefon: (0 72 31) 9 79 27-0
Telefax: (0 72 31) 9 79 27-29
www.baugenossenschaft-huchenfeld.de
info@baugenossenschaft-huchenfeld.de

GESCHÄFTSBERICHT 2019

Organe der Genossenschaft 5

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 6

Weltwirtschaft 6

Entwicklung in Deutschland 7

Entwicklung der Wohnungswirtschaft 8

VORSTANDSBERICHT 9

Neubautätigkeit und Bauprogramm 2020 9

Verkaufstätigkeit 10

Wohnungsbestand und Verwaltung 11

Instandhaltung und Modernisierung 12

Vermietungssituation 13

Verwaltung von Wohnungseigentum 14

Verwaltung von Mietobjekten für Dritte 14

Grundstückbevorratung 14

Planung und Bauvorbereitung 14

Organe und Personal 15

Vermögens- und Kapitalstruktur 16

Chancen- und Risikobericht 17

Schlussbemerkung 18

Neubau 2020 20

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 22

BILANZ 2019 23

Aktiva 24

Passiva 25

Gewinn- und Verlustrechnung 26

ANHANG 27

Organe der Genossenschaft

am 31.12.2019

Vorstand: Robert Horvat, staatl. gepr. Betriebswirt Vorsitzender
Herbert Rau, Bankdirektor i.R.

Aufsichtsrat: Heinrich Bayer, Dipl.-Verwaltungswirt (FH) Vorsitzender
Andreas Herkommer, Dipl.-Ing., Freier Architekt stellv. Vorsitzender
Werner Jost, Dipl.-Vermessungsingenieur (FH)
Stefan Müller, Bankkaufmann
Wulf Oppelt, Notar

Gegründet: 16.01.1949

Anerkannt: Als Betreuungsunternehmen am 29.01.1958

Prüfungsverband und Mitgliedschaften

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart
Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. (DESWOS), Köln
Arbeitgeber-Verband der Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt
Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald, Pforzheim
Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V., Bietigheim-Bissingen

Gesamtwirtschaftliche Lage

Weltwirtschaft

Das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft hat sich seit 2018 deutlich eingetrübt. Gebremst durch Handelskonflikte und politischen Unsicherheiten wuchs die Weltwirtschaft 2019 mit nur wenig Schwung. Insgesamt expandierte das globale Bruttoinlandsprodukt nach vorläufigen Zahlen um 3,6 %, insbesondere die fortgeschrittenen Volkswirtschaften hatten in der Summe ein niedriges Wachstum aufzuweisen (1,8 %). Aber auch die Dynamik in den Schwellenländern kühlte sich spürbar ab.

Im Jahr 2020 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute mit 3,7 % kaum beleben. Damit läge das jahresdurchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft in etwa auf dem langjährigen Durchschnitt von 3,5 % (1980-2019).

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbei geschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte zwei Quartale

in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. Auch verglichen mit dem Durchschnittswert der Jahre 2008 bis 2018 von +1,3 % ist die deutsche Wirtschaft 2019 schwächer gewachsen.

Im Euroraum hat sich die flächendeckende Erholung des Jahres 2018 weiter fortgesetzt. Allerdings ist auch hier die Dynamik im Laufe des Jahres 2019 in allen Ländern bis auf Litauen (+3,8 %) deutlich zurückgegangen. Dies hat zur Folge, dass sich der wirtschaftliche Aufholprozess nach der Finanz- und Wirtschaftskrise von 2009 im Euroraum verlängern wird. Insbesondere der Rückgang der Arbeitslosigkeit in Frankreich, Italien und Spanien wird sich verlangsamen. Gemessen an der wirtschaftlichen Dynamik belegt Deutschland mit seiner Wachstumsrate von 0,6 % im Jahr 2019 wie im Vorjahr den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Wirtschaft nur um 0,1 % zulegte. Für das Jahr 2020 erwarten die Institute für die Eurozone wenig Impulse und mit 1,2 % ein ähnlich hohes Wachstumstempo wie im vergangenen Jahr.



Robert Horvat
Vorstandsvorsitzender



Herbert Rau
Vorstand

Entwicklung in Deutschland

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: Die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boomphase und expandiert kräftig. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. Auch in Bauten wurde deutlich mehr investiert: Die Bauinvestitionen stiegen 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 %.

Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Die Schwäche des verarbeitenden Gewerbes setzt auch die unternehmensnahen Dienstleistungen unter Druck.

Im Jahr 2020 wird sich nach Meinung der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute die gespaltene Konjunktorentwicklung in Deutschland fortsetzen: Während die Wertschöpfung der binnenorientierten Dienstleistungsbereiche sowie der Bauunternehmen weiter zunimmt, befindet sich das Verarbeitende Gewerbe in einer Rezession. Allerdings wird sich das Tempo des Produktionsrückgangs im

verarbeitenden Gewerbe im Laufe des Jahres 2020 deutlich verlangsamen. Diese Entwicklung hat bereits im dritten Quartal 2019 begonnen. Dennoch wird die deutsche Industrie auch 2020 erneut einen negativen Wachstumsbeitrag zum Bruttoinlandsprodukt liefern. Aufgrund der starken binnenwirtschaftlichen Nachfrage ist eine gesamtwirtschaftliche Rezession nach Meinung der Institute nicht zu erwarten. So dürfte das Bruttoinlandsprodukt 2020 mit 1,1 % wieder kräftiger steigen. Allerdings überzeichnet ein Kalendereffekt von 0,4 Prozentpunkten die eher verhaltene konjunkturelle Grunddynamik etwas. Die Auslastung der deutschen Wirtschaft dürfte also auch 2020 unterhalb des Produktionspotenzials liegen.

Entwicklung der Wohnungswirtschaft

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. In den voran gegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau.

Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern brach dagegen etwas ein (-1,6 %). Das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau insgesamt stieg lediglich um 2.000 Einheiten auf 182.000 Wohnungen. Weiterhin wurden 2019 wie in den sieben Jahren zuvor mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als neu genehmigte Ein- und Zweifamilienhäuser auf den Weg gebracht.

Die hohe Nettozuwanderung stützt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin. Gepaart mit Umrügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staats, wie das neu eingeführte Baukinder-

geld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Im vierten Quartal 2019 ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe etwas gesunken. Sie liegt aktuell bei 77% – drei Prozentpunkte niedriger als im Vorjahresquartal. Hier scheint sich ein allmählicher Kapazitätsaufbau auszuwirken. Im Bauhauptgewerbe hat sich der Auslastungsgrad noch stärker auf knapp 76% verringert, im Ausbaugewerbe liegt er dagegen bei 80%. Allerdings bleibt der Auslastungsgrad in der historischen Rückschau auf hohem Niveau: Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70% deutlich geringer.

Die konjunkturellen Eckpfeiler für den Wohnungsbau bleiben auch 2020 weiterhin positiv: Eine hohe Erwerbstätigkeit, reale Einkommenszuwächse, anhaltend günstige Finanzierungsbedingungen sowie eine weiterhin hohe Zuwanderung in die Ballungsgebiete sorgen für solide Neubaunachfrage in den größten Städten und zunehmend auch ihrem Umland. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2020 mit einem hohen aber leicht rückläufigen Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 349.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Rückgang von 0,6 %.

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Baugenossenschaft Huchenfeld eG

Neubautätigkeit

Das bereits im Dezember 2017 eingereichte Baugesuch für ein **7 Familienhaus** in der **Huchenfelder Hauptstraße 123** in PF-Huchenfeld wurde im September 2018 genehmigt. Hierauf konnte dann im März 2019 mit dem Bau der 7 Mietwohnungen begonnen werden; zum 01.09.2020 wurden sämtliche Wohnungen fertiggestellt und bezogen.

Für **3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Mietwohnungen** sowie einer darunter liegenden Tiefgarage im **Binneweg 1-5 in PF-Huchenfeld** wurde am 20. Dezember 2019 das Baugesuch eingereicht.

Der im September 2019 begonnene Umbau der **ehemaligen Post** in der **Würmer Hauptstraße 28 in PF-Würm** zu einer **3-Zimmer-Mietwohnung** wurde zum 01. März 2020 fertiggestellt und bezogen.

Bauprogramm 2020

Wie im Vorjahresbericht bereits beschrieben, planen wir auf unserem in Huchenfeld liegenden ca. **1,1 ha großen Grundstück** zwischen **Binneweg und Industriestraße** insgesamt **7 Mehrfamilienhäuser mit 84 Mietwohnungen** sowie **3 Tiefgaragen mit 123 PKW-Stellplätzen**. Die neu entstehende Gesamtwohnfläche beläuft sich auf **rd. 6.050 m²**.

Für diese Bebauung wurde ein **Bebauungsplanänderungsverfahren** eingeleitet. Der neue Bebauungsplan wurde nach Gemeinderatsbe-

schluss vom **08. Oktober 2019** und der Veröffentlichung am **21. Februar 2020** rechtskräftig.

Insgesamt sind hierfür **3 Bauabschnitte** vorgesehen.

Nachdem wir nun im **Dezember 2019** das Baugesuch für den **I. Bauabschnitt** eingereicht haben, erhielten wir im Juni 2020 eine Baugenehmigung. Hieraus ergaben sich mehrere noch zu klärende Sachverhalte mit der Stadt Pforzheim, so dass sich der von uns erwünschte diesjährige Baubeginn auf frühestens Frühjahr 2021 verzögern wird.

Der **erste Bauabschnitt** wird entlang des Binnewegs entstehen. Mit 3 architektonisch anspruchsvollen Mehrfamilienhäusern werden insgesamt 36 Mietwohnungen und eine verbindende Tiefgarage mit 46 Stellplätzen gebaut.

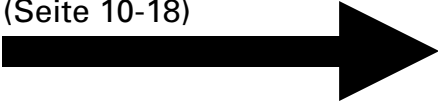
Geplant sind hochwertige, sehr gut ausgestattete 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen, welche barrierefrei durch einen Aufzug erreichbar sind. Wir rechnen mit einer Mindestbauzeit von 2 Jahren.

Die **zwei weiteren Bauabschnitte** beinhalten die Bebauung entlang der Industriestraße. Hier sind 4 Mehrfamilienhäuser mit teilweise verbindenden Tiefgaragen geplant.

Ziel ist es, die Umsetzung des hochwertigen Siegerentwurfs der Machbarkeitsstudie zu verwirklichen, um Huchenfeld auch weiterhin mit dringend notwendigem aber auch qualitativ hochwertigem Wohnraum versorgen zu können.

Wir sehen alle diese **begonnenen bzw. geplanten Bauvorhaben** aufgrund der guten Lagen, funktionalen Grundrisse sowie des sehr guten Ausbaustandards als wertvolle und notwendige Ergänzungen unseres Mietwohnungsbestandes.

Neubau unserer
7 Mietwohnungen in der
Huchenfelder Hauptstr. 123
in Pforzheim-Huchenfeld
(Seite 10-18)




Ansicht Straße

Verkaufstätigkeit

Nachdem der Bedarf an Mietwohnungen sehr groß ist und weiterhin steigt, konzentriert sich unser derzeitiges Engagement ausschließlich

auf den Mietwohnungsbau. Aus diesem Grund haben wir im Berichtsjahr keine Eigentumsmaßnahmen begonnen.

Gesamtbauleistung

Unsere Gesamtbauleistungen zum 31.12.2019 beliefen sich einschließlich Betreuungsmaßnahmen auf

912	Wohnungen in 375 Häusern
484	Garagen
10	gewerbliche Einheiten
1	Bürogebäude
1	Kindergarten

Seit Bestehen unserer Genossenschaft wurden in das Eigentum der Mitglieder bzw. Käufer übertragen:

	Wohnungen	Häuser
Kaufeigenheime		
Eigentumswohnungen	437	292
	171	14
	608	306
Als Betreuungsmaßnahmen		
wurden durchgeführt	106	47
Gesamt	714	353



vor Baubeginn

Baugrube

Wohnungsbestand und Verwaltung

Am 31.12.2018 wurden als Bestand ausgewiesen: **231 WE**

Abgegangen waren
durch Verkauf (Auflassung):

2 WE

Bestand am 31.12.2019

229 WE

Insgesamt wurden verwaltet:

A)	Im Eigentum der Genossenschaft:		
	Mietwohnungen	222	lt. Inventar
	Wohnungen aus Beteiligungen	3	
	Teileigentum Gewerbe Würm	1	
	Teileigentum Gewerbe Würmstr. 10 Huchenfeld	1	
	Zahnarztpraxis Würmstraße 2	1	
	Bürogebäude der Baugenossenschaft Huchenfeld	1	
	Garagen	155	
	Abstellplätze	95	
	Kinderspielplätze	5	
	An Grün- und Pflanzflächen werden rund 12.405 m ² unterhalten.		
B)	In 84 Eigentümergemeinschaften:		
	Eigentumswohnungen	1464	
	Garagen	1108	
	Abstellplätze + Carports	178	
	gewerbliche Einheiten	46	
C)	In für Dritte verwaltete Mietobjekte:		
	Einfamilienhäuser	1	
	Mietwohnungen (Schwalbenstraße 9)	16	
	gewerbliche Einheiten	1	



Fertigstellung der Bodenplatte



Fertigstellung des 1. Obergeschosses

Hausbewirtschaftung

Instandhaltung und Modernisierung

Für die **Instandhaltung und Modernisierung** unserer Wohnungen, Gebäude und Garagen wurden im Geschäftsjahr 2019 **insgesamt ca. 445.000,- EUR** aufgewendet.

Im September 2019 wurde in unserm **12-Familienhaus „Im Blumengarten 5 und 5a“** in **PF-Huchenfeld** mit folgenden Maßnahmen begonnen:

- Teilerneuerung der Heizungsanlage; insbesondere der Steigleitungen sowie Heizkörper
- Neuverfliesung sowie Erneuerung sämtlicher sanitärer Gegenstände der Bäder incl. aller Zu- und Abwasserleitungen
- Ergänzung der Bäder um zusätzliche Duschkabinen
- Installation von separaten Waschmaschinen- und Wäschetrockneranschlüssen im Keller
- Erneuerung der Regenwasserfallleitungen

Sämtliche Arbeiten in den Wohnungen konnten im Juli 2020 abgeschlossen werden.

Des Weiteren wurden in unserem **36-Familienhaus „Am Schönblick 11“** die Arbeiten in den Bereichen Telefon- und TV-Versorgung sowie Außenanlage abgeschlossen.

Darüber hinaus fielen allgemeine Instandhaltungskosten zum Erhalt unserer Gebäude, insbesondere diverse Einzelmaßnahmen bei Mieterwechseln wie z.B. Erneuerungen von Bädern, Bodenbelägen und Balkone an.

Durch diese wie auch in den Vorjahren durchgeführten Wertverbesserungen haben sich das Ausstattungsniveau und die Attraktivität unserer Wohnungen deutlich erhöht, was wiederum eine **dauerhafte und nachhaltige Vermietbarkeit sichert**.



Im Blumengarten 5 und 5a - Badezimmer vor der Sanierung...



...nach der Sanierung



Dachstuhl



Ausbau Dachgeschoss

Vermietungssituation

Das nach wie vor im Jahr 2019 günstige Zinsumfeld sowie die gute Arbeitsmarktentwicklung halten die Nachfrage nach Wohnimmobilien sehr hoch. Trotz jährlich steigender Bauaktivität ist die Wohnraumversorgung in Ballungsräumen als kritisch zu bezeichnen. Enorme Baukostensteigerungen verbunden mit den hieraus resultierenden Mietsteigerungen sind die Folge.

Diese Entwicklung ist bereits seit Jahren auch in Pforzheim zu spüren. Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt kontinuierlich zu. Leerstände bei Mieterwechseln sind auf ein Mindestmaß gesunken und fallen überwiegend nur noch bei durchzuführenden Schönheitsreparaturen an.

Die Zahl der im Berichtsjahr insgesamt aufgetretenen Wohnungswechsel wie auch Erlösschmälerungen liegen – im Vergleich zu Berichtsvorjahren – unverändert niedrig. Die bereinigte Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2019 belief sich auf ca. **0,2 %**, was **sehr gering** ist. Ergänzt um Sonderumstände, die bewusst herbeigeführt wurden (z.B. Durchführung von Schönheitsreparaturen bzw. Modernisierungen) lag die Leerstandsquote bei ca. 1,6 %.

Die Baugenossenschaft versucht nun schon seit 2013 durch ständigen Bau von Mietwohnungen dieser kritischen Nachfrageentwicklung, insbesondere auch in Huchenfeld, entgegenzuwirken.

Nach dem Neubezug von **fünf Mehrfamilienhäusern** mit **insgesamt 29 Wohnungen** wurde nun im März 2019 das Mehrfamilienhaus in der Huchenfelder Hauptstraße 123 mit weiteren **7 Mietwohnungen** begonnen und zum 01.09.2020 fertiggestellt.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach kleinen und barrierefreien Wohnungen, insbesondere auch von Senioren, haben wir uns für diese Bebauung auf unserem Bestandsgrundstück entschieden. Unterstützt wurde diese Entscheidung durch die ortsmittige Lage, die guten infrastrukturellen Bedingungen sowie die Nähe zu unseren Seniorenwohnungen und dem Krankenpflegeverein Huchenfeld in der gegenüberliegenden Würmstraße 10.

In den 3 Vollgeschossen werden **drei 2-Zimmer-** sowie **drei 3-Zimmer-Wohnungen** gebaut; im darüber liegenden Dachgeschoss entsteht eine geräumige **3-Zi.-Wohnung**. Alle Wohnungen überzeugen durch offene Grundrisse sowie südwestlich ausgerichtete Balkone und Terrassen mit Flächen bis zu 26 m².

Ein **Aufzug** vom Kellergeschoss bis hin zum Dachgeschoss ermöglicht einen **barrierefreien Zugang**. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 63 und 111 m²; die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 544 m². Auf dem Grundstück selbst werden 3 Stellplätze erstellt; weitere 4 Stellplätze entstehen in der benachbarten Reuchlinstraße.

Ebenso wurde der Umbau der **ehemalige Post in PF-Würm** in der **Würmer Hauptstraße 28** zu einer 3-Zimmer-Mietwohnung zum 01. März 2020 fertiggestellt. Die Einheit mit insgesamt ca. 84 m² Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoss; ihr sind 3 PKW-Stellplätze zugeordnet.

Die **insgesamt 8 neuen Mietwohnungen** konnten umgehend nach Fertigstellung vermietet werden. Die **Nachfrage** nach diesen Wohnungen kann als **sehr gut** gewertet werden.



Rohbau



Terrassen

Verwaltung von Wohnungseigentum

Im Geschäftsjahr **2019** wurden 2 neue Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 40 Wohneinheiten und 38 Garagen übernommen; bei 17 Gemeinschaften mit 165 Wohneinheiten hatten wir den Verwaltervertrag nicht prolongiert bzw. gekündigt.

Somit waren wir für **84** Gemeinschaften mit insgesamt **1.464 WE**, **1.108** Garagen und **46 gewerblichen Einheiten** als Verwalter nach dem WEG tätig.

Wohnungseigentümerversammlungen haben stattgefunden, die vorgelegten Wirtschaftspläne und die Jahresrechnungen wurden genehmigt. Verwaltungsbeiräte sind teilweise bestellt worden.

Das zum 31.12.2019 verwaltete Vermögen der Gemeinschaften belief sich auf rd. 8,3 Mio. EUR.

Verwaltung von Mietobjekten für Dritte

Die Genossenschaft verwaltete im Geschäftsjahr 2019 insgesamt 17 Wohneinheiten sowie 1 gewerbliche Einheit.

Das zum 31.12.2019 verwaltete Vermögen belief sich auf rd. 13.000 EUR.

Grundstückbevvorratung

Im Geschäftsjahr wurde ein Grundstück in der Huchenfelder Hauptstr. 123 mit einer Fläche von 422 m² in die Bebauung genommen. Somit stehen der Genossenschaft rund 6.018 m² erschlossene Grundstücksflächen zur Bebauung zur Verfügung.

Planung und Bauvorbereitung

Folgende Vorhaben wurden im Berichtsjahr bearbeitet bzw. sind in Planung und Vorbereitung:

Bauort	Objekt	Stand September 2019
PF - Huchenfeld		
Huchenfelder Hauptstr. 123	7 Mietwohnungen	im Bau
Binneweg 1 - 5	36 Mietwohnungen	Baugenehmigung



Wohn- und Essbereich, Dachgeschoss



Schlafzimmer

Organe und Personal

Die Organe der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu Beschlüsse gefasst.

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2018 fand am 23.10.2019 statt.

Turnusgemäß sind die Aufsichtsratsmitglieder Heinrich Bayer, Stefan Müller und Wulf Oppelt ausgeschieden. Sie wurden von der Versammlung einstimmig für die Dauer von 3 Jahren wiedergewählt.

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden von einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied/

Geschäftsführer und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geführt.

Im Jahresdurchschnitt 2019 waren beschäftigt:

8 kaufmännische Mitarbeiter

davon 2 als Teilzeitbeschäftigte

1 technischer Mitarbeiter

4 Mitarbeiter im technischen Regiebetrieb

davon 3 als Teilzeitbeschäftigte

2 Reinigungskräfte

3 Auszubildende

Für die berufliche Weiterbildung ermöglichten wir unseren Mitarbeitern die Teilnahme an Seminaren, Fachtagungen und Infoveranstaltungen.



Mitgliederversammlung zu Corona-Zeiten am 28.10.2020 in der Hochfeldhalle in PF-Huchenfeld



Küchenbereich, Dachgeschoss



barrierefreie Dusche

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellte sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2018 und 2019 wie folgt dar:

	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	17.614	85,0	17.076	89,4
Umlaufvermögen	3.099	15,0	2.029	10,6
Gesamtvermögen	20.713	100,0	19.105	100,0
Fremdmittel einschl. Rückstellg. u. PRAP	13.802	66,6	12.429	65,1
Reinvermögen	6.911	33,4	6.676	34,9
Reinvermögen am Jahresanfang	6.676	32,2	6.515	34,1
Vermögenszuwachs einschl. Rückstellungsauflösung	235	1,2	161	0,8

Der prozentuale Vermögenszuwachs betrug im Geschäftsjahr 2019 gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 ca. 1,2 %.

Kapitalstruktur

	31.12.2019		31.12.2018	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	6.911	33,4	6.676	34,9
Rückstellungen	169	0,8	175	0,9
Verbindlichkeiten einschl. PRAP	13.633	65,8	12.254	64,2
Gesamtkapital	20.713	100,0	19.105	100,0

Das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft hatte sich nach Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 223.200 EUR weiter erhöht. Somit betrug es rund 33,4 %.



Badezimmer



Badezimmer

Chancen- und Risikobericht

Unser Ziel ist es, **Chancen und Risiken** auf dem regionalen Wohnungsmarkt bzw. örtlichen Teilmarkt so früh wie möglich zu erkennen, um schnell geeignete Maßnahmen einzuleiten.

Die wesentlichen Risiken des Unternehmens liegen im Leerstand von Mietwohnungen und nicht verkauften Eigentumsmaßnahmen.

Grundsätzlich wird mit dem Bau von **Eigentumsmaßnahmen** erst begonnen, wenn gute Absatzchancen vorliegen und finanzielle Risiken überschaubar sind.

Nachdem keine Bauträgertätigkeit stattfand, war **insgesamt aus dem Bauträgergeschäft für unsere Baugenossenschaft kein Risiko** vorhanden.

Im Bereich der zur **Vermietung** vorgesehenen Immobilien (Wohnungen, Garagen, gewerbliche Einheiten) ist das Risiko des vorübergehenden Leerstandes von einzelnen Einheiten auf örtlichen Teilmärkten noch vorhanden. Aufgrund der attraktiven Wohnlagen und des hochwertigen Ausstattungsstandards unserer Wohnungen werden diese sehr gut nachgefragt, so dass **im Berichtsjahr insgesamt nur ein sehr geringer Leerstand von rd. 1,6 % entstand**. Bereinigt um Sonderumstände wie zum Beispiel die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten betrug der Leerstand **rd. 0,2 %**.

Seit Anfang 2020 hat sich das **Coronavirus (COVID-19)** weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Baugenossenschaft zu rechnen.

Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Das **Zinsänderungsrisiko** bei Prolongationen von Darlehen wurde ständig überwacht und war überschaubar. **Beteiligungen** aus dem Anlagevermögen waren dauerhaft werthaltig. Zur Abdeckung von **Haftungen und Betriebsrisiken** waren in ausreichendem Maße Versicherungen abgeschlossen. Die **Zahlungsfähigkeit** des Unternehmens war jederzeit gewährleistet.

Im gesamten war die Unternehmensfortführung gesichert. Außergewöhnliche bzw. bedrohliche Risiken waren bzw. sind nicht vorhanden.



Dachterrasse



Ausblick „über den Dächern“

Schlussbemerkungen

Nach wie vor konnten im Berichtsjahr auch die steigenden Wohnungsfertigungszahlen die wachsende Nachfrage nach Immobilien nicht sättigen. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt bleibt angespannt.

Die Genossenschaft wird hierauf mit weiterer Schaffung von Wohnraum reagieren. Mit den in diesem Jahr fertig gestellten 8 Mietwohnungen und den weiteren geplanten 84 Mietwohnungen versuchen wir diese bedenkliche Entwicklung ein Stück weit zu beruhigen.

Wir verstehen dies als eine unserer Hauptaufgaben.

Dies lässt uns weiterhin in eine arbeitsreiche sowie zukunftsichere Zeit blicken.

Wie sich die Corona-Pandemie auf die Wohnungswirtschaft auswirkt, bleibt noch abzuwarten. Bisher konnten gravierende Veränderungen weder bei der hohen Nachfrage nach Wohnraum noch bei den rapiden ansteigenden Baukosten erkannt werden.

Das erzielte Ergebnis im Geschäftsjahr 2019 ist in Anbetracht der gesamtwirtschaftlichen Situation als gut zu bewerten.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihren Einsatz, mit dem das Erreichte ermöglicht wurde.

Unserem Aufsichtsrat danken wir recht herzlich für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. In diesen Dank möchten wir unsere Geschäftspartner, Behörden, unsere Mieter und Mitglieder sowie alle, die zu diesem erfolgreichen Abschluss beigetragen haben, einschließen.

Pforzheim-Huchenfeld, 18.09.2019

Der Vorstand

gez. R. Horvat/ H. Rau



Reichenbacher Straße 16



Albert-Schweitzer-Straße 13



Straßenansicht Huchenfelder Hauptstraße 123

36 KOMFORT-MIETWOHNUNGEN BINNENWEG 1-5 IN PF-HUCHENFELD

- Attraktive Lage im ruhigen Wohngebiet
- schwellenfreie Zugänge TG bis DG durch großräumigen Aufzug
- architektonisch anspruchsvolles Projekt in Massivbauweise
- 16 x 2-, 15 x 3- und 5 x 4-Zimmerwohnungen, mit lichtdurchfluteten Räumen
- Wohnungsgrößen von ca. 55 m² bis ca. 133 m²
- alle Wohnungen mit großen sonnigen Terrassen oder Balkonen
- barrierefreie Komfortausstattung in den Wohnungen, Gegensprechanlage mit Videoüberwachung, elektrische Rolläden und Jalousien, exklusive Sanitärausstattung mit Echtglas-Duschkabine
- Fußbodenheizung



ANSICHT SUED BINNEWEG 1



ANSICHT SUED BINNEWEG 3

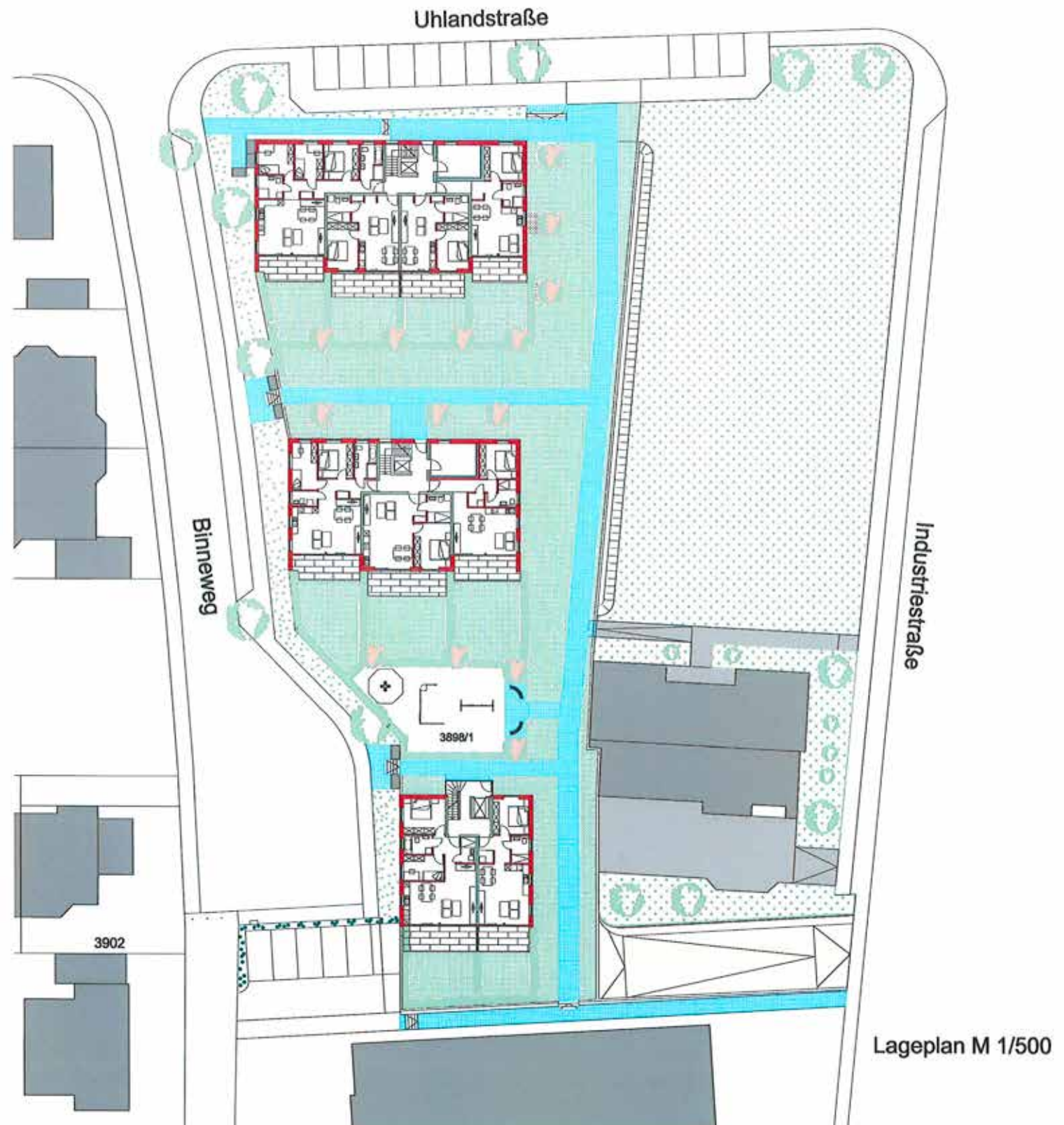


ANSICHT SUED BINNEWEG 5



ANSICHT BINNEWEG

36 KOMFORT-MIETWOHNUNGEN BINNENWEG 1-5 IN PF-HUCHENFELD



Bericht des Aufsichtsrates

der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2019 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er wurde laufend und eingehend vom Vorstand zeitnah über die Angelegenheiten der Genossenschaft sowie über bedeutende Einzelfälle unterrichtet.

In insgesamt sechs Sitzungen wurden die wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens beraten, und soweit erforderlich, die nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Beschlüsse gefasst.

Den Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart, zum Jahresabschluss 2018 hat der Prüfer Herr Jung am 21.10.2019 mit dem Aufsichtsrat besprochen. Beanstandungen gab es nicht.

Der Jahresabschluss 2019 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden.

Der Aufsichtsrat befürwortet den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Jahresüberschusses 2019. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung über diesen Abschluss entsprechend zu beschließen und den ausgewiesenen

Bilanzgewinn von 20.962,08 € zur Ausschüttung einer Dividende von 20.380,50 € zu verwenden.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war vertrauensvoll.

Der Aufsichtsrat dankt außer dem Vorstand auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für ihren engagierten Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2019.

Pforzheim, den 24. Oktober 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Heinrich Bayer



BILANZ ZUM 31.12.2019

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2019

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		16.553,00	20.359,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.669.919,03		14.203.859,32
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.687.363,58		1.800.257,90
3. Grundstücke ohne Bauten	121.657,49		199.523,41
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.030,37		67.030,37
5. Technische Anlagen und Maschinen	73.903,00		85.399,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	103.072,68		128.178,68
7. Anlagen im Bau	1.293.677,04		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	143.493,78	17.160.116,97	140.305,08
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	435.724,76		278.433,38
2. Andere Finanzanlagen	1.950,00	437.674,76	152.110,00
Anlagevermögen insgesamt		17.614.344,73	17.075.456,14
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	374.614,47		374.614,47
2. Bauvorbereitungskosten	493,75		493,75
3. Unfertige Leistungen	414.380,46		381.786,87
4. Andere Vorräte	116.709,16	906.197,84	51.054,06
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.195,25		13.879,24
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.143,48		21.456,42
3. Forderungen aus anderen Liefg. und Leistg.	1.318,69		4.608,94
4. Sonstige Vermögensgegenstände	138.976,61	176.634,03	67.497,30
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.015.700,86	2.015.700,86	1.113.588,56
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	131,00	131,00	211,00
BILANZSUMME		20.713.008,46	19.104.646,75

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitgliedern	22.050,00		15.120,00
2. der verbleibenden Mitglieder	413.700,00	435.750,00	407.610,00
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 24.200,00	711.300,00		687.100,00 (17.100,00)
2. Bauerneuerungsrücklage Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 199.000,00	2.852.000,00		2.653.000,00 (132.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen	2.891.000,00	6.454.300,00	2.891.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	2.706,10		386,90
2. Jahresüberschuss	241.455,98		170.938,70
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	223.200,00	20.962,08	149.100,00
Eigenkapital insgesamt		6.911.012,08	6.676.055,60
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	85.295,00		88.517,00
2. Steuerrückstellungen	0,00		2.135,00
3. Sonstige Rückstellungen	84.145,68	169.440,68	84.444,79
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.887.263,03		11.661.181,90
2. Erhaltene Anzahlungen	423.294,54		404.257,58
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.283,39		2.877,66
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	457,35		1.363,11
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	274.789,43		152.929,08
6. Sonstige Verbindlichkeiten	42.707,22	13.631.794,96	29.648,87
- davon aus Steuern: EUR 29.666,41			(19.675,97)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 168,55			(0,00)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		760,74	1.236,16
BILANZSUMME		20.713.008,46	19.104.646,75

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01.01.2019 BIS 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.877.729,37		1.801.467,80
b) aus Betreuungstätigkeit	358.479,85		370.966,28
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	71.241,82	2.307.451,04	69.212,39
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		32.593,59	10.305,80
3. Sonstige betriebliche Erträge		298.278,79	35.048,67
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	769.391,52	769.391,52	439.364,51
5. Rohergebnis		1.868.931,90	1.847.636,43
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	664.739,99		687.604,42
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 3.213,06	130.412,16	795.152,15	136.761,70 (3.117,97)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	438.333,86	438.333,86	421.746,38
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	198.538,88	198.538,88	210.001,04
9. Erträge aus anderen Beteiligungen	13.157,43		4.094,01
10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	75,75		
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon negative Guthabenzinsen EUR 21,12)	-3,96	13.229,22	158,07
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	202.476,00	202.476,00	220.181,94
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.401,25	3.448,33
14. Ergebnis nach Steuern		242.258,98	172.144,70
15. Sonstige Steuern		803,00	1.206,000
16. Jahresüberschuss		241.455,98	170.938,70
17. Gewinnvortrag		2.706,10	386,90
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		223.200,00	149.100,00
BILANZGEWINN		20.962,08	22.225,60

A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren erstellt.

Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 HGB.

Von den Erleichterungen der §§ 274 a und 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind bei nachstehenden Posten aus folgenden Gründen nicht vergleichbar:

Gesellschaftsanteile über T€ 150 wurden im Vergleich zum Vorjahr von Position andere Finanzanlagen auf Beteiligungen umgegliedert. Entsprechend sind die erhaltenen Gewinnausschüttungen auf die G+V-Positionen Erträge aus anderen Beteiligungen, bzw. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens aufgeteilt worden.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs.4 S.1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden Verbesserung führen.

In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre verlängert.

Folgende Abschreibungssätze werden verrechnet:
Immaterielle Vermögensgegenstände

linear	20-27,11%
Wohngebäude	1,29-2,50%
Geschäftsbauten	2,5-3%
Technische Anlagen	5%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,67-34,84%

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen EUR 250 und EUR 1.000 werden mit einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Die Finanzanlagen und Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen setzen sich aus Fremdkosten und Hausmeisterlöhnen zusammen.

Die Vorräte sind zu Einstandspreisen bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert, bzw. mit dem zum Bilanzstichtag niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet sind, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigenurteilen nach der PUC-Methode unter der Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung

erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,79 % (Stand Monatsende Oktober 2019, Restlaufzeit 15 Jahre, Rentensteigerungen von 2,0 % p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % p.a. berücksichtigt).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt EUR 3.671 (Vorjahr: EUR 4.581). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn und Verlustrechnung

Bilanz

In der Position "Unfertige Leistungen" sind EUR 414.380,46 (Vorjahr EUR 381.786,87) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Rücklagen an Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von EUR 48.576,59 (Vorjahr: EUR 56.275,16).

Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen in EURO

Geschäftsjahr	Vorjahr
5.121,00	6.177,00

Unter sonstige betriebliche Erträge wird ein Gewinn aus Anlageverkäufe über T€ 262 ausgewiesen.

D. Sonstige Angaben

Aus laufenden Bauvorhaben im Anlagevermögen bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen über T€ 320.

Bei folgendem Unternehmen ist unser Unternehmen unbeschränkt haftender Gesellschafter:

ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Salierstr./Philippstraße in Pforzheim

Verwalter Arlinger Baugenossenschaft, Hohlohstr. 6, 75179 Pforzheim

Kapitalanteil	6 %
Eigenkapital	€ 4.750.370,22
Jahresergebnis	€ 118.856,32

Durchschnittlich wurden 8 Vollzeit, 3 Teilzeit und 5 geringfügige Arbeitnehmer beschäftigt. Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten in EURO	Insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.887.263,03 (11.661.181,90)	326.839,13 (287.830,68)	1.319.840,04 (1.295.071,14)	11.240.583,86 (10.078.280,08)	12.887.263,03	GPR
Erhaltene Anzahlungen	423.294,54 (404.257,58)	423.294,54 (404.257,58)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.283,39 (2.877,66)	3.283,39 (2.877,66)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	457,35 (1.363,11)	457,35 (1.363,11)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	274.789,43 (152.929,08)	269.784,80 (147.924,45)	5.004,63 (5.004,63)			
Sonstige Verbindlichkeiten	42.707,22 (29.648,87)	42.119,59 (29.061,24)		587,63 (587,63)		
Gesamtbetrag	13.631.794,96 (12.252.258,20)	1.065.778,80 (873.314,72)	1.324.844,67 (1.300.075,77)	11.241.171,49 (10.078.867,71)	12.887.263,03	

GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreswerte

Mitgliederbewegung

		Mitglieder	Anteile
Anfang	2019	506	1.941
Zugang	2019	30	148
Abgang	2019	25	119
Ende	2019	511	1.970

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 6.090,00 vermehrt.

Die Haftsumme beträgt EUR 413.700,00, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 6.090,00 erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

Mitglieder des Vorstandes

Robert Horvat	Staatl. gepr. Betriebswirt, Vorsitzender
Herbert Rau	Bankdirektor i.R.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Heinrich Bayer	Vorsitzender, Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Andreas Herkommer	Dipl. Ing., Freier Architekt, stellv. Vorsitzender
Stefan Müller	Bankkaufmann
Werner Jost	Dipl. Vermessungsingenieur (FH)
Wulf Oppelt	Notariatsdirektor

Wir unterstützen die DESWOS!

**Gemeinsam für das
Menschenrecht auf**

Wohnen

Allgemeine Erklärung der Menschenrechte,
Artikel 25, Absatz 1



DESWOS

DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe
für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.

www.deswos.de

