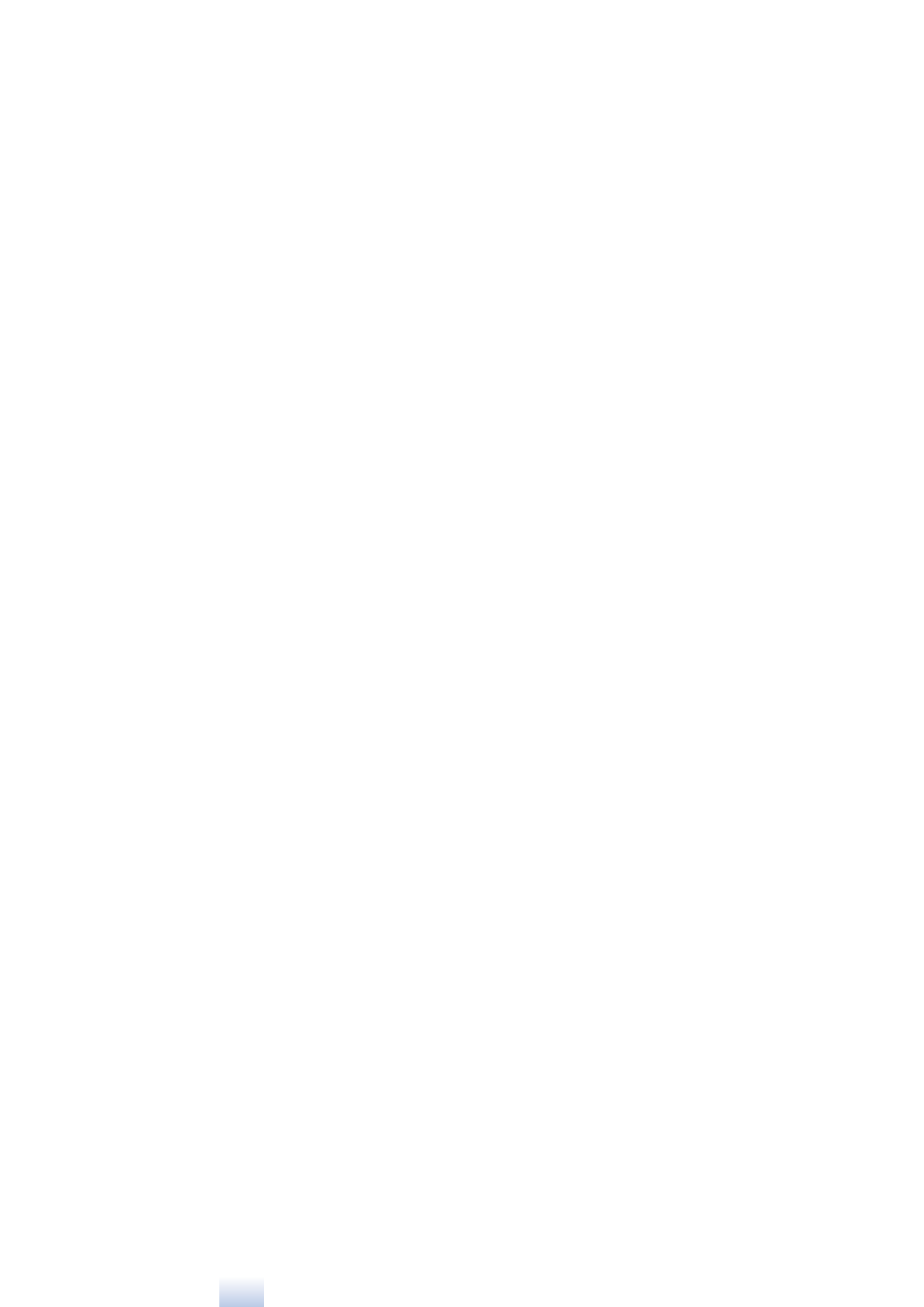




GESCHÄFTSBERICHT 2021



Geschäftsbericht 2021

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 2021

Organe der Genossenschaft 5

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 6

Weltwirtschaft 6

Entwicklung in Deutschland 7

Entwicklung der Wohnungswirtschaft 8

VORSTANDSBERICHT 9

Neubautätigkeit und Bauprogramm 2022 10

Verkaufstätigkeit 11

Wohnungsbestand und Verwaltung 12

Instandhaltung und Modernisierung 13

Vermietungssituation 14

Verwaltung von Wohnungseigentum 15

Verwaltung von Mietobjekten für Dritte 15

Grundstückbevorratung 15

Planung und Bauvorbereitung 15

Organe und Personal 16

Vermögens- und Kapitalstruktur 17

Chancen- und Risikobericht 18

Schlussbemerkung 19

Neubau 2022 20

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 22

BILANZ 2021 23

Aktiva 24

Passiva 25

Gewinn- und Verlustrechnung 26

ANHANG 27

Organe der Genossenschaft

am 31.12.2021

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

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

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
Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf
Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald, Pforzheim
Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V., Bietigheim-Bissingen

Gesamtwirtschaftliche Lage

Weltwirtschaft 2021

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im verarbeitenden Gewerbe (+4,4 %) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose für die 27 Mitgliedstaaten der EU sowie für die 19 Staaten der Eurozone für das Jahr 2021 einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 5,0 %. Damit würde das Vorkrisenniveau von 2019 in EU und Eurozone noch nicht wieder erreicht. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete mit einem Wachstum des BIP um 2,7 % im Jahr 2021 voraussichtlich den geringsten Zuwachs aller EU-Staaten. Die

Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten.

Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stärker von der Coronakrise getroffen. In den USA schrumpfte die Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 lediglich um 3,4 %. Für die Vereinigten Staaten erwartet die Europäische Kommission im Jahr 2021 ein Wirtschaftswachstum von 5,8 % und damit mehr Wachstum als in Deutschland und der EU. Die Wirtschaft im Vereinigten Königreich wird den Prognosen der Europäischen Kommission zufolge nach ihrem vergleichsweise starken Einbruch im Vorjahr (-9,7 %) wieder stärker wachsen (+6,9 %) als in Deutschland und der EU. Für die Volksrepublik China wird ein Wachstum von 7,9 % erwartet.



Robert Horvat
Vorstandsvorsitzender



Herbert Rau
Vorstand

Entwicklung in Deutschland 2021

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0% niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+4,4 %) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an.

Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Entwicklung der Wohnungswirtschaft 2021

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1% zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5% gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR. Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3%), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3%) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6%), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5% zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.

Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1%. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren.

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5% zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren. Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5% zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig. Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2% überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7% steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0% voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten.

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021

NEUBAUTÄTIGKEIT

BAUPROGRAMM 2022

VERKAUFSTÄTIGKEIT

VERÄUSSERUNG / EIGENTUMSFÖRDERUNG



vor Baubeginn



Vorbereitung des Baufeldes

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Baugenossen- schaft Huchenfeld eG

Neubautätigkeit

Im **August 2021** wurde mit dem Bau von **3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 36 Wohnungen** sowie einer **Tiefgarage mit 46 Stellplätzen** im **Binnenweg 1-5 in PF-Huchenfeld** begonnen. Das Baugesuch hierfür wurde am 20. Dezember 2019 eingereicht; die endgültige Baugenehmigung im Juni 2021 erteilt. Die Fertigstellung ist Ende 2023 geplant.

Bauprogramm 2022

Nach wie vor beschäftigen wir uns mit der Bebauung unseres **1,1 ha großen Grundstücks** zwischen **Binnenweg und Industriestraße** in PF-Huchenfeld. Hier sollen insgesamt **7 Mehrfamilienhäuser** mit **84 Mietwohnungen** und einer Gesamtwohnfläche von **rd. 5.530 m²** sowie **3 Tiefgaragen** mit **123 Stellplätzen** entstehen. Die Bebauung findet in 3 Bauabschnitten statt.

Der **I. Bauabschnitt** mit 36 Wohnungen wurde im Berichtsjahr begonnen. Mittels **zwei weiterer Bauabschnitte** werden entlang der **Industriestraße vier Mehrfamilienhäuser** mit insgesamt **48 Wohnungen** und **2 Tiefgaragen** mit **77 Stellplätzen** entstehen.

Auf dem im Dezember 2020 erworbenen Grundstück in der **Allmendstraße 4** in **PF-Huchenfeld** wurde ein Mehrfamilienhaus mit 6 Mietwohnungen und 6 oberirdischen Stellplätzen geplant. Das Baugesuch wurde am 12.11.2020 eingereicht. Genehmigt wurden am 22.02.2021 zwei 2-Zimmer-, drei 3-Zimmer- sowie eine 4-Zimmerwohnung mit einer Gesamtwohnfläche von 442 m². Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 48 m² und 101 m².

Ebenso haben wir dieses Jahr Baugesuche für **4 Doppelhaushälften in der Kaibelstraße 1-7 in PF-Huchenfeld** eingereicht. Eine Doppelhaushälfte verfügt über ca. 184 m² Wohnfläche und liegt auf einem ca. 240 m² großen Grundstück.

Aufgrund der Bebauung im Binnenweg 1-5 sowie den verschlechterten Rahmenbedingungen, insbesondere den sehr hohen Baukosten und stark gestiegenen Bauzinsen, wurden diese Bauvorhaben **vorerst zurückgestellt**.

Sämtliche Bauten verbleiben im Bestand der Baugenossenschaft und werden dem **Mietwohnungsmarkt** zugeführt.

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.



Aushub der Baugrube



Baugrube

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 31.12.2021 beliefen sich einschließlich Betreuungsmaßnahmen auf

| | |
|-----|--------------------------|
| 919 | Wohnungen in 376 Häusern |
| 484 | Garagen |
| 10 | gewerbliche Einheiten |
| 1 | Bürogebäude |
| 1 | Kindergarten |

Veräußerung / Eigentumsförderung

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

| | Wohnungen | Häuser |
|--|------------|------------|
| Kaufeigenheime | 437 | 292 |
| Eigentumswohnungen | 173 | 14 |
| | 610 | 306 |
| Als Betreuungsmaßnahmen wurden durchgeführt | 106 | 47 |
| Gesamt | 716 | 353 |



Fundamentaushub



Bodenplatte

Wohnungsbestand und Verwaltung

Am 31.12.2020 wurden 234 WE als Bestand ausgewiesen. Nachdem es im Geschäftsjahr keine Zu- und Abgänge an Wohneinheiten gab, hat sich unser Bestand zum 31.12.2021 nicht verändert.

Insgesamt wurden verwaltet:

| | | | |
|---|--|------|--------------|
| A) | Im Eigentum der Genossenschaft: | | lt. Inventar |
| | Mietwohnungen | 228 | |
| | Wohnungen aus Beteiligungen | 3 | |
| | Teileigentum Gewerbe Würmstr. 10 Huchenfeld | 1 | |
| | Zahnarztpraxis Würmstraße 2 | 1 | |
| | Bürogebäude der Baugenossenschaft Huchenfeld | 1 | |
| | Garagen | 152 | |
| | Abstellplätze | 102 | |
| | Kinderspielplätze | 5 | |
| An Grün- und Pflanzflächen werden rund 12.498 m ² unterhalten. | | | |
| B) | In 85 Eigentümergemeinschaften: | | |
| | Eigentumswohnungen | 1520 | |
| | Garagen | 1177 | |
| | Abstellplätze + Carports | 178 | |
| | gewerbliche Einheiten | 37 | |
| C) | In für Dritte verwaltete Mietobjekte: | | |
| | Einfamilienhäuser | 1 | |
| | Mietwohnungen | 16 | |
| | gewerbliche Einheiten | 1 | |



Errichtung des Kellergeschosses



Kellergeschoss

Hausbewirtschaftung

Instandhaltung und Modernisierung

Für die **Instandhaltung und Modernisierung** unserer Wohnungen, Gebäude und Garagen wurden im Geschäftsjahr 2021 **insgesamt ca. 79.000,- EUR** aufgewendet.

Es fielen allgemeine Instandhaltungskosten zum Erhalt unserer Gebäude, insbesondere diverse Einzelmaßnahmen bei Mieterwechseln wie z.B. Erneuerungen von Zimmertüren, Bädern, Balkonen und Bodenbelägen an.

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



Eichendorffstraße 42 - Kinderzimmer vor der Renovierung...



...nach der Renovierung



Miethaus Reichenbacher Straße 16



Miethaus Albert-Schweitzer-Straße 13

Vermietungssituation

Die Wohnraumversorgung ist in Ballungsräumen weiterhin als kritisch zu bezeichnen. Im Geschäftsjahr 2021 setzt sich die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, gestützt von günstigen Bauzinsen und einer guten Arbeitsmarktsituation, fort. Zusammen mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie, hier sind insbesondere die Lieferengpässe beim Baumaterial zu nennen, haben diese Entwicklungen enorme Baukostensteigerungen und somit hieraus resultierende Mietsteigerungen zur Folge. Auch Pforzheim wurde im Berichtsjahr hiervon nicht verschont.

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 Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2021 belief sich auf ca. **0,1 %**, was **sehr gering** ist. Ergänzt um Sonderumstände, die bewusst herbeigeführt wurden (z.B. Durchführung von Schönheitsreparaturen bzw. Modernisierungen), lag die Leerstandsquote bei ca. 0,5 %. Allein diese Kennzahlen spiegeln die enorme Nachfrage nach Wohnraum wider.

Bereits **seit 2013** steuert die Baugenossenschaft durch ständigen Bau von Mietwohnungen dieser kritischen Nachfrageentwicklung, insbesondere auch in Huchenfeld, entgegen.

Nach der Erstellung von **sechs Mehrfamilienhäusern** mit **insgesamt 36 Wohnungen** wurde nun im August 2021 mit dem Bau von weiteren **3 Mehrfamilienhäusern** im Binneweg 1-5 begonnen.

Mit **3 architektonisch anspruchsvollen Bauten** werden auf dem knapp **24 ar** großen Grundstück

36 Mietwohnungen, eine TG mit **46 Stellplätzen** und **10 oberirdische Stellplätze** verwirklicht.

Der viergeschossige Baukörper mit Staffelgeschoss im **Binneweg 1** sowie die zwei 3-geschossigen Baukörper ebenfalls mit Staffelgeschoss im **Binneweg 3 + 5**, die jeweils voll unterkellert und mit der TG verbunden sind, weisen einen umbauten Raum von ca. 22.500 Kubikmetern auf.

Die **gesamte Wohnfläche** beläuft sich auf ca. **2.860 m²**; es entstehen 16 Zwei-Zimmer-, 15 Drei-Zimmer- und 5 Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 55 und 133 m².

Die **exklusiv ausgestatteten Wohnungen** erhalten Fußbodenheizung, elektrische Rollläden und Jalousien, großzügige Balkone und Terrassen auf der Südseite, Gegensprechanlagen mit Bildkameras, Schwellenfreiheit in allen Räumen sowie intensive Begrünungen im Wohnumfeld. Sämtliche Einheiten bzw. Ebenen sind über einen Personenaufzug barrierefrei zu erreichen. Die Häuser werden in Massivbauweise sowie nach dem verbesserten Energiestandard als Energie-Effizienzhaus 55 erstellt. Die Bezugsfertigstellung ist Ende 2023 geplant.

Die **Nachfrage** nach diesen Wohnungen kann als **sehr gut** gewertet werden. Obwohl die Vermarktung dieser Wohnungen noch nicht begonnen hat, haben sich bereits 30 Mietinteressenten vormerken lassen. Wir gehen davon aus, dass die **insgesamt 36 neuen Mietwohnungen** umgehend nach Fertigstellung vermietet werden können.

Wir sind davon überzeugt, dass wir mit der Realisierung dieser Mietobjekte einen wichtigen und notwendigen Beitrag zur örtlichen Wohnraumversorgung leisten und somit diese bedenkliche Entwicklung ein Stück weit beruhigen zu können.



WEG Lion-Feuchtwanger-Allee 100-106



WEG Kallhardtstraße 40

Vorstandsbericht

- Verwaltung von Wohnungseigentum
- Verwaltung von Mietobjekten für Dritte
- Grundstückbevvorratung
- Planung und Bauvorbereitung

Verwaltung von Wohnungseigentum

Im Geschäftsjahr **2021** wurde 1 neue Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 29 Wohneinheiten übernommen; bei 2 Gemeinschaften mit 12 Wohneinheiten, 8 Gewerblichen Einheiten und 16 Garagen hatten wir den Verwaltervertrag nicht prolongiert.

Somit waren wir für **84** Gemeinschaften mit insgesamt **1.520 WE**, **1.177** Garagen und **37 gewerblichen Einheiten** als Verwalter nach dem WEG tätig.

Wohnungseigentümersammlungen haben stattgefunden, die vorgelegten Wirtschaftspläne und die Jahresabrechnungen wurden genehmigt. Verwaltungsbeiräte sind teilweise bestellt worden.

Das zum 31.12.2021 verwaltete Vermögen der Gemeinschaften belief sich auf rd. 10 Mio. EUR.

Verwaltung von Mietobjekten für Dritte

Die Genossenschaft verwaltete im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 17 Wohneinheiten sowie 1 gewerbliche Einheit.

Das zum 31.12.2021 verwaltete Vermögen belief sich auf rd. 19.000 EUR.

Grundstückbevvorratung

Im Geschäftsjahr wurde das Grundstück im Binneweg 1-5 in PF-Huchenfeld mit einer Fläche von 2.328 m² in die Bebauung genommen. Ein Grundstück in der Allmendstr. 4 in PF-Huchenfeld mit einer Fläche von 797 m² wurde erworben. Somit stehen der Genossenschaft **rund 4.487 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 2021 |
|------------------------|---------------------|----------------------|
| PF - Huchenfeld | | |
| Binneweg 1 - 5 | 36 Mietwohnungen | im Bau |
| Allmendstr. 4 | 6 Mietwohnungen | Baugenehmigung |
| Keibelstraße | 4 Doppelhaushälften | Baugesuch |

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 2020 fand am 20.10.2021 statt.

Turnusgemäß sind die Aufsichtsratsmitglieder Andreas Herkommer und Werner Jost 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 2021 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**

Aufgrund der Corona-Pandemie wurden entsprechend den Vorschriften und Empfehlungen Schutzmaßnahmen für die Mitarbeiter vorgenommen, um einer eventuellen Ansteckung mit dem Covid19-Virus im Betrieb vorzubeugen.

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



Mitgliederversammlung am 06.10.2022 in der Hochfeldhalle in PF-Huchenfeld

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellte sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2020 und 2021 wie folgt dar:

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|---|------------|-------|------------|-------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Anlagevermögen | 18.239 | 91,1 | 17.495 | 84,0 |
| Umlaufvermögen | 1.788 | 8,9 | 3.291 | 16,0 |
| Gesamtvermögen | 20.027 | 100,0 | 20.786 | 100,0 |
| Fremdmittel einschl. Rückstellg. u. PRAP | 12.614 | 63,0 | 13.684 | 65,8 |
| Reinvermögen | 7.413 | 37,0 | 7.102 | 34,2 |
| Reinvermögen am Jahresanfang | 7.102 | 35,5 | 6.911 | 33,3 |
| Vermögenszuwachs einschl. Rückstellungsauflösung | 311 | 1,5 | 191 | 0,9 |

Der prozentuale Vermögenszuwachs betrug im Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 ca. 1,5 %.

Kapitalstruktur

| | 31.12.2021 | | 31.12.2020 | |
|------------------------------------|------------|-------|------------|-------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Eigenkapital | 7.413 | 37,2 | 7.102 | 34,2 |
| Rückstellungen | 167 | 0,8 | 171 | 0,8 |
| Verbindlichkeiten einschl. PRAP | 12.447 | 62,2 | 13.513 | 65,0 |
| Gesamtkapital | 20.027 | 100,0 | 20.786 | 100,0 |

Das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft hatte sich nach Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 309.100 EUR weiter erhöht. Somit betrug es rund 37,0 %.

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.

Nachdem bereits seit Jahren 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. 0,5 % entstand**. Bereinigt um Sonderumstände wie zum Beispiel die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten betrug der Leerstand rd. **0,1 %**.

Das sich bereits seit Anfang 2020 weltweit ausbreitende **Coronavirus (COVID-19)** konnte trotz Impfungen auch im Berichtsjahr nicht restlos zurückgedrängt werden. Weiterhin hat

die Pandemie in Deutschland zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Im Geschäftsjahr 2021 war es schwierig, die Auswirkungen dieser Pandemie zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit vereinzelt 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.

Schlussbemerkungen

Wie bereits das Berichtsvorjahr war auch das Geschäftsjahr 2021 von der Corona-Pandemie beherrscht. Das COVID19-Virus hatte trotz möglicher Impfungen einen entscheidenden Einfluss auf das Leben, Arbeiten und Wirtschaften genommen; deutliche Einschränkungen mussten hingenommen werden. Unsererseits wurden sämtliche zur Verfügung stehenden Schutzmaßnahmen ergriffen, um die Gefahr einer möglichen Ansteckung auf das Minimalste zu reduzieren; bisher mit Erfolg.

In diesem Jahr kam nun der Krieg in der Ukraine hinzu, was zusammen mit der Corona-Pandemie zu deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft geführt hat. Die Auswirkungen sind unter anderem dreifach gestiegene Bauzinsen, Verschärfung der Baumaterial-Lieferengpässe, weiter gestiegene Baupreise, Energiekrise mit mehrfach erhöhten Energiepreisen, hohe Inflation sowie eine neue Flüchtlingsbewegung. Darüber hinaus kamen eine Vielzahl neuer Gesetze bzw. Verordnungen zur Energieeinsparung hinzu sowie die teilweise Erschöpfung bzw. Einstellung der Neubaufördermittel.

Wie haben diese Entwicklungen im Blick und werden mittels unserer soliden wirtschaftlichen Basis und jahrzehntelangen Erfahrung in der Wohnungswirtschaft auf diese Veränderungen situationsgerecht und bedacht reagieren.

Trotz dieser Rahmenbedingungen wie auch der durch die Pandemie erschwerten Arbeitssituationen haben wir sämtliche vertragliche Verpflichtungen gegenüber unseren Mietern, verwalteten Eigentümern und sonstigen Geschäftspartnern erfüllt.

Auch eine unserer **Hauptaufgaben, die Schaffung von neuem Wohnraum**, konnte mit dem Baubeginn von weiteren 36 Mietwohnungen in diesem Jahr weiterverfolgt werden.

Das erzielte Ergebnis im Geschäftsjahr 2021 ist in Anbetracht der gesamtwohnungswirtschaftlichen Situation als gut zu bewerten.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir, insbesondere im Hinblick auf diese erschwerten Arbeitsbedingungen, für ihren überdurchschnittlichen Einsatz, mit dem das Erreichte ermöglicht wurde.

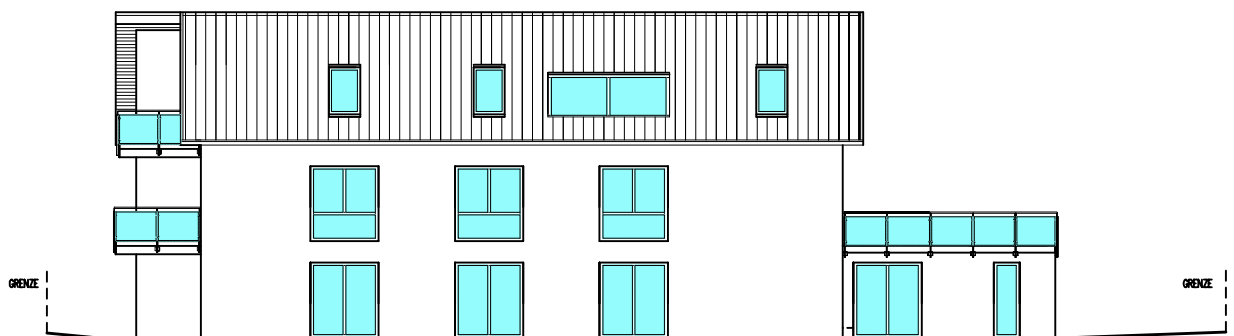
Unserem Aufsichtsrat danken wir ebenso recht herzlich für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. In diesen Dank möchten wir unsere Geschäftspartner, Behörden, unsere Mieter und Mitglieder sowie alle, die zu diesem erfolgreichen Abschluss beigetragen haben, einschließen.

Pforzheim-Huchenfeld, 16.08.2022
Der Vorstand

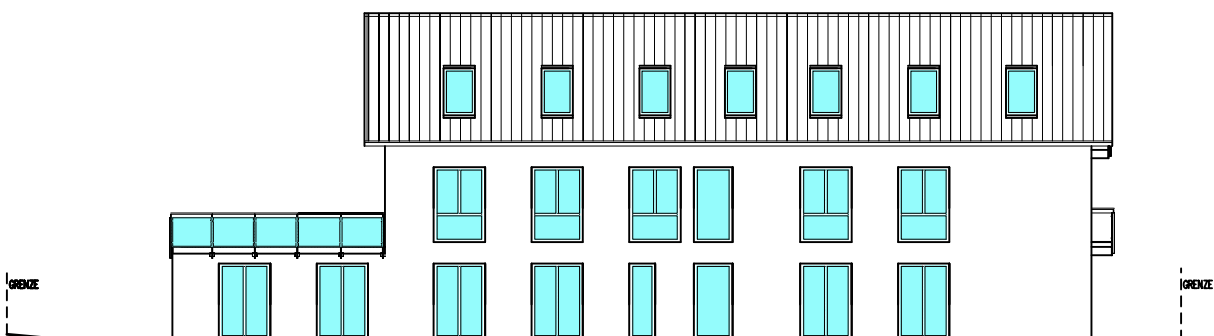
gez. R. Horvat/ G. Friesenhahn

6 MIETWOHNUNGEN ALLMENDSTRASSE 4

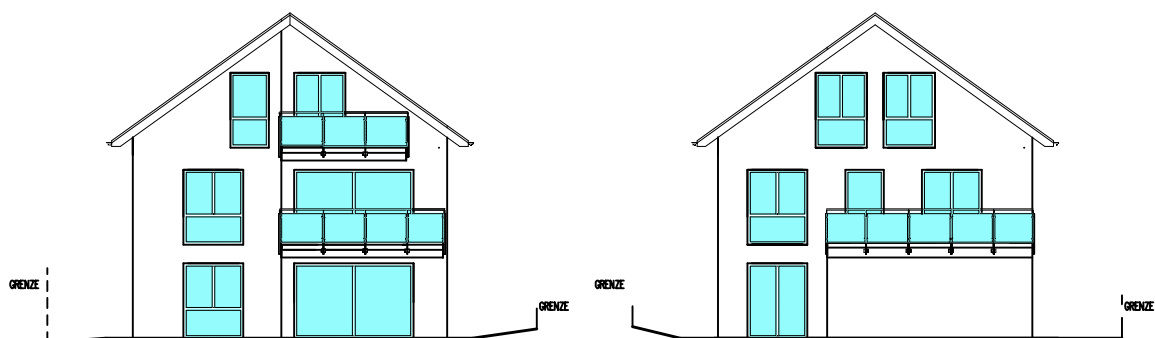
- Attraktive Lage im ruhigen Wohngebiet
- architektonisch anspruchsvolles Projekt
in Massivbauweise
- 2 x 2-, 3 x 3- und 1 x 4- Zimmerwohnungen,
mit lichtdurchfluteten Räumen
- Wohnungsgrößen von ca. 48 m² bis ca. 102 m²
- alle Wohnungen mit großen sonnigen Terrassen
und Balkone
- Gegensprechanlage mit Videoüberwachung,
elektrische Rolläden und Jalousien, exklusive
Sanitärausstattung mit Echtglas- Duschkabine
- Fußbodenheizung



ANSICHT SÜED



ANSICHT NORD

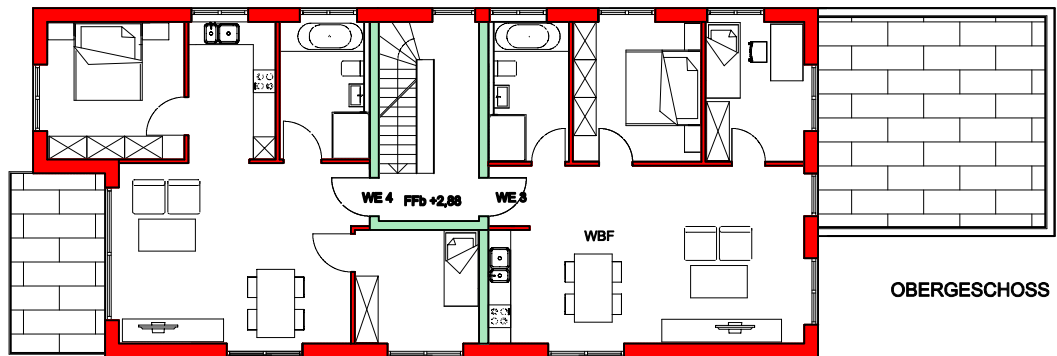
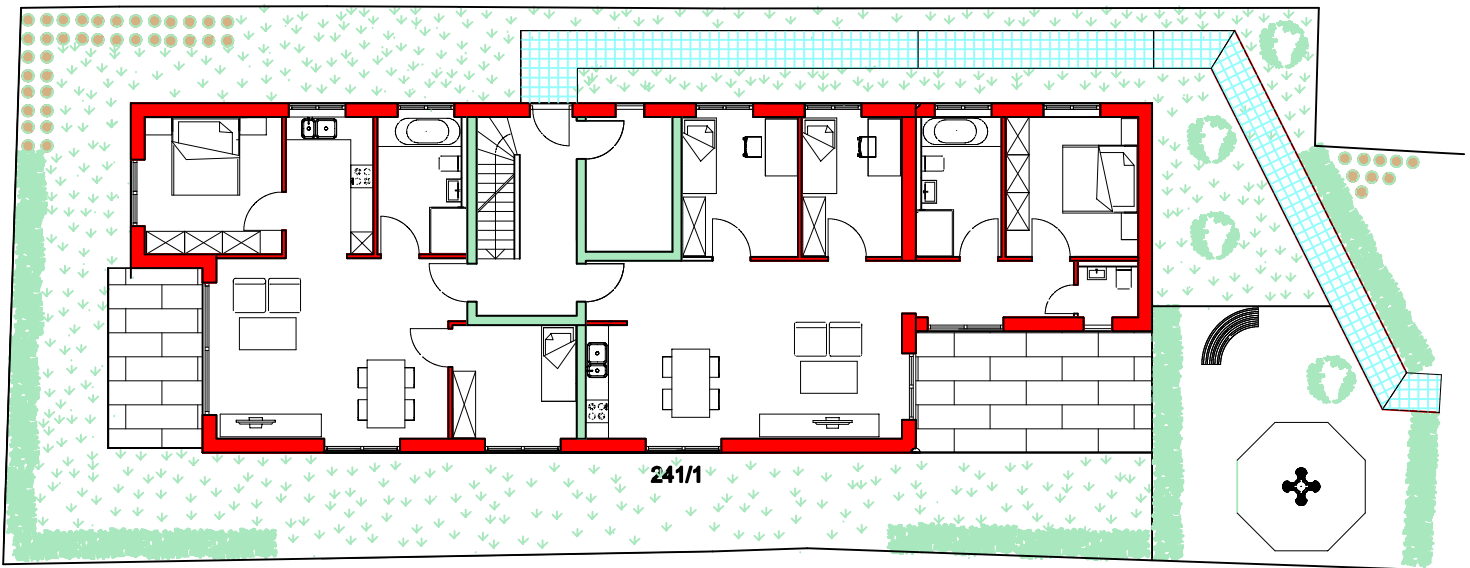


ANSICHT WEST

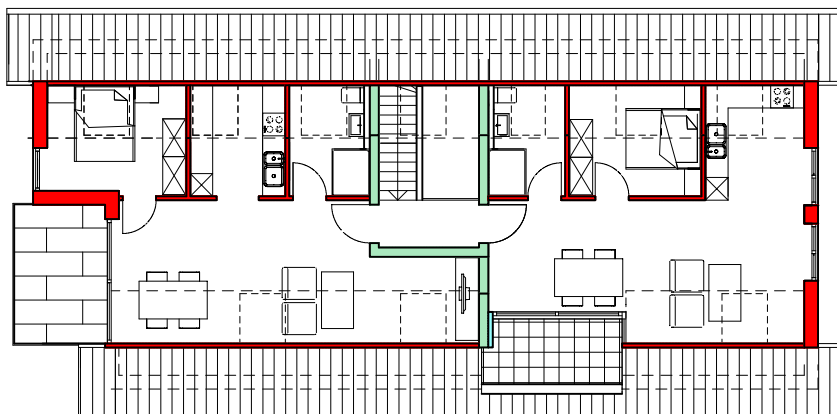
ANSICHT OST

6 MIETWOHNUNGEN ALLMENDSTRASSE 4

ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2021 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 fünf 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 2020 hat der Prüfer Herr Obert am 26.11.2021 mit dem Aufsichtsrat besprochen. Beanstandungen gab es nicht.

Der Jahresabschluss 2021 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden.

Der Aufsichtsrat befürwortet den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Jahresüberschusses 2021. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung über diesen Abschluss entsprechend zu beschließen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 21.214,96 € zur Ausschüttung einer 5 %-igen Dividende über 20.895,00 € sowie 319,96 EUR als Vortrag auf neue Rechnung zu verwenden.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war gut und vertrauensvoll.

Der Aufsichtsrat dankt außer dem Vorstand auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für ihren engagierten Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2021.

Pforzheim, den 04. Oktober 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats

Andreas Herkommer

BILANZ ZUM 31.12.2021

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

| A. ANLAGEVERMÖGEN | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|------------------|
| | EURO | EURO | EURO |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 5.634,00 | 12.485,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 14.498.710,78 | | 14.805.040,34 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.575.561,58 | | 1.631.462,58 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 241.260,56 | | 121.657,49 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 67.030,37 | | 67.030,37 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 50.911,00 | | 62.407,00 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 95.658,00 | | 126.925,68 |
| 7. Anlagen im Bau | 1.275.010,14 | | 0,00 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 8.518,00 | 17.812.660,43 | 227.209,57 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Beteiligungen | 418.501,55 | | 439.218,18 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 1.950,00 | 420.451,55 | 1.950,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 18.238.745,98 | 17.495.386,21 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 356.507,78 | | 356.507,78 |
| Bauvorbereitungskosten | 493,75 | | 493,75 |
| 2. Unfertige Leistungen | 427.700,01 | | 385.757,64 |
| 3. Andere Vorräte | 97.380,88 | 882.082,42 | 119.890,58 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 15.027,87 | | 10.088,92 |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 28.666,82 | | 22.685,79 |
| 3. Forderungen aus anderen Liefg. und Leistg. | 0,00 | | 4.432,62 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 51.298,74 | 94.993,43 | 45.314,78 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 811.135,96 | 811.135,96 | 2.346.094,23 |
| BILANZSUMME | | 20.026.957,79 | 20.786.652,30 |

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|------------------------------|
| | EURO | EURO | EURO |
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitgliedern | 17.430,00 | | 25.620,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 427.980,00 | 445.410,00 | 417.900,00 |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 33.100,00 | 764.800,00 | | 731.700,00 (20.400,00) |
| 2. Bauerneuerungsrücklage Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 276.000,00 | 3.291.000,00 | | 3.015.000,00 (163.000,00) |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | 2.891.000,00 | 6.946.800,00 | 2.891.000,00 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 283,57 | | 581,58 |
| 2. Jahresüberschuss | 330.031,39 | | 203.786,99 |
| 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | 309.100,00 | 21.214,96 | 183.400,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 7.413.424,96 | 7.102.188,57 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 82.432,00 | | 86.222,00 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 84.630,00 | 167.062,00 | 84.630,00 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 11.837.474,19 | | 12.878.971,03 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 455.109,28 | | 433.192,91 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 5.799,12 | | 5.795,86 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 1.052,51 | | 1.220,43 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 106.062,06 | | 161.177,13 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 38.780,35 | 12.444.277,51 | 30.809,35 |
| - davon aus Steuern: EUR 24.047,01 | | | (15.035,07) |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 151,07 | | | (151,92) |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 2.193,32 | 2.445,02 |
| BILANZSUMME | | 20.026.957,79 | 20.786.652,30 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|---------------------|--------------------------|
| | EURO | EURO | EURO |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 1.957.782,88 | | 1.924.121,83 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 404.295,13 | | 365.948,26 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 71.749,74 | 2.433.827,75 | 71.593,96 |
| 2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 41.942,37 | -28.622,82 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 64.854,09 | 327.258,36 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 481.599,25 | 481.599,25 | 784.473,71 |
| 5. Rohergebnis | | 2.059.024,96 | 1.875.825,88 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 674.822,44 | | 711.857,05 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 4.140,28 | 137.297,89 | 812.120,33 | 149.820,10 (8.364,65) |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 566.113,45 | 566.113,45 | 448.170,92 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 186.469,04 | 186.469,04 | 175.651,50 |
| 9. Erträge aus anderen Beteiligungen | 11.315,39 | | 3.493,42 |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens | 43,50 | | 72,00 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon negative Guthabenzinsen EUR 414,57) (Vorjahr EUR 123,30) | -414,00 | 10.944,89 | -119,73 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 174.348,64 | 174.348,64 | 189.129,01 |
| 13. Ergebnis nach Steuern | | 330.918,39 | 204.642,99 |
| 14. Sonstige Steuern | | 887,00 | 856,00 |
| 15. Jahresüberschuss | | 330.031,39 | 203.786,99 |
| 16. Gewinnvortrag | | 283,57 | 581,58 |
| 17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 309.100,00 | 183.400,00 |
| BILANZGEWINN | | 21.214,96 | 20.968,57 |

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.

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 - 33,4% |
| Wohngebäude | 1,29 - 2,53% |
| Geschäftsbauten | 3% |
| Technische Anlagen | 5% |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 6,67 - 33,33% |

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

Im Geschäftsjahr wurden außerplanmäßig EUR 96.371,95 Bauvorbereitungskosten mangels Realisierung 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.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigen-gutachten 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 1,90 % (Stand Monatsende November 2021, 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-Jahres-

durchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt EUR 2.288 (Vorjahr: EUR 3.245). 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 Abzinssungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn und Verlustrechnung

Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind EUR 427.700,01 (Vorjahr EUR 385.757,64) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Rücklagen an Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von EUR 41.577,53 (Vorjahr: EUR 36.701,49).

Gewinn- und Verlustrechnung

1. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen:

außerplanmäßige Abschreibung
€ 96.371,95 (Vorjahr: € 0,00)

Die Abschreibung der angefallenen Bauvorbereitungskosten für das Projekt Industriestraße war notwendig, da die Planung so nicht mehr umsetzbar war.

2. Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen in EURO

| Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---------------|----------|
| 3.670,00 | 4.203,00 |

D. Sonstige Angaben

1. Aus laufenden Bauvorhaben im Anlagevermögen bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen über T€ 6.600.
2. 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 | € 4.463.316,75 |
| Jahresergebnis | € 54.722,89 |

3. Durchschnittlich wurden 8 Vollzeit, 3 Teilzeit und 4 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 | 11.837.474,19 (12.878.971,03) | 325.425,08 (336.883,45) | 1.346.303,86 (1.372.388,55) | 10.165.745,25 (11.169.699,03) | 11.837.474,19 | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 455.109,28 (433.192,91) | 455.109,28 (433.192,91) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 5.799,12 (5.795,86) | 5.799,12 (5.795,86) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 1.052,51 (1.220,43) | 1.052,51 (1.220,43) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 106.062,06 (161.177,13) | 104.367,64 (159.482,71) | 1.694,42 (1.694,42) | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 38.780,35 (30.809,35) | 38.284,58 (30.267,93) | | 495,77 (541,42) | | |
| Gesamtbetrag | 12.444.277,51 (13.511.166,71) | 930.038,21 (966.843,29) | 1.347.998,28 (1.374.082,97) | 10.166.241,02 (11.170.240,45) | 11.837.474,19 | |

GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreswerte

Mitgliederbewegung

| | | Mitglieder | Anteile |
|--------|------|------------|---------|
| Anfang | 2021 | 511 | 1.990 |
| Zugang | 2021 | 29 | 132 |
| Abgang | 2021 | 23 | 84 |
| Ende | 2021 | 517 | 2.038 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 10.080,00 vermehrt.

Die Hatftsumme beträgt EUR 427.980,00. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 10.080,00 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., bis 30.06.2022 |
| Günther Friesenhahn | Architekt, ab 01.07.2022 |

Mitglieder des Aufsichtsrates

| | |
|-------------------|--|
| Heinrich Bayer | Dipl.-Verwaltungswirt (FH), Vorsitzender, † 01.11.2021 |
| Andreas Herkommer | Dipl.-Ing., Freier Architekt, Vorsitzender ab 23.11.2021 |
| Wulf Oppelt | Notariatsdirektor, stellvertr. Vorsitzender |
| Stefan Müller | Bankkaufmann |
| Werner Jost | Dipl. Vermessungsingenieur (FH) |

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



