



# **GESCHÄFTSBERICHT** **2022**





## **Geschäftsbericht 2022**

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](http://www.baugenossenschaft-huchenfeld.de)  
[info@baugenossenschaft-huchenfeld.de](mailto:info@baugenossenschaft-huchenfeld.de)

<b>GESCHÄFTSBERICHT 2022</b>	
Organe der Genossenschaft	5
<b>WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>6</b>
Gesamtwirtschaftliche Lage	6
<b>VORSTANDSBERICHT</b>	
Neubautätigkeit und Bauprogramm 2022	8
Verkaufstätigkeit	9
Wohnungsbestand und Verwaltung	10
Instandhaltung und Modernisierung	11
Vermietungssituation	12
Verwaltung von Wohnungseigentum	13
Verwaltung von Mietobjekten für Dritte	13
Grundstücksbevorratung	13
Planung und Bauvorbereitung	13
Organe und Personal	14
Vermögens- und Kapitalstruktur	15
Richtfest 2022	16
Chancen- und Risikobericht	18
Schlussbemerkung	19
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>20</b>
<b>BILANZ 2022</b>	<b>21</b>
Aktiva	22
Passiva	23
Gewinn- und Verlustrechnung	24
<b>ANHANG</b>	<b>25</b>



## Gesamtwirtschaftliche Lage

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichs-quarteral des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestands-

immobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen. Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.



Robert Horvat  
Vorstandsvorsitzender



Günther Friesenhahn  
Vorstand

## Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022

NEUBAUTÄTIGKEIT

BAUPROGRAMM 2023

VERKAUFSTÄTIGKEIT

VERÄUSSERUNG / EIGENTUMSFÖRDERUNG



Baubeginn EG Binneweg 1



Aufbau Keller Binneweg 3

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Baugenossen- schaft Huchenfeld eG

### Neubautätigkeit

Im Berichtsjahr befanden sich die bereits im August 2021 begonnenen **3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohnungen** sowie einer **Tiefgarage mit 46 Stellplätzen** im **Binneweg 1-5 in PF-Huchenfeld** weiterhin im Bau. Die Fertigstellung ist im Oktober/ November dieses Jahres geplant.

Nachdem sich die Rahmenbedingungen für Neubauten weiterhin verschlechtert haben, auszugswise benennen wir hier die sehr hohen Baukosten, fehlende Fördermittel sowie stark gestiegene Bauzinsen, wurden im Berichtsjahr **keine neuen Bauvorhaben begonnen**.

### Bauprogramm 2023

Trotz der schwierigen Rahmenbedingungen haben wir uns weiterhin mit der Bebauungsfortführung unseres **1,1 ha großen Grundstücks** zwischen **Binneweg und Industriestraße** in Huchenfeld beschäftigt.

Nachdem sich der **I. Bauabschnitt** mit nun 36 Wohnungen im Bau befindet, wären noch **zwei weitere Bauabschnitte** entlang der **Industriestraße mit vier Mehrfamilienhäusern** und **48 Wohnungen** und **2 Tiefgaragen mit 77 Stellplätzen** möglich.

Nach Fertigstellung aller 3 Bauabschnitte könnten hier insgesamt **7 Mehrfamilienhäuser mit 84 Mietwohnungen** und einer Gesamtwohnfläche von **rd. 5.530 m<sup>2</sup>** sowie **3 Tiefgaragen mit 123 Stellplätzen** entstehen.

Des Weiteren liegen Baugenehmigungen für ein Mehrfamilienhaus mit **6 Mietwohnungen** in der **Allmendstraße 4** sowie für **4 Doppelhaushälften** in der **Keibelstraße 1-7** jeweils in **PF-Huchenfeld** vor.

Im März 2023 haben wir einen Bauantrag für ein **8-Familienhaus mit 8 Mietwohnungen** in der **Furtstraße 11 – alter Bauhof** – in **Neuhausen** gestellt. Hier wurden zwei 2-Zimmer Wohnungen sowie sechs 3-Zimmer Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von insgesamt 740 m<sup>2</sup> geplant.

Aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen wurden alle 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.



**Deckenbau Tiefgarage**



**Baubeginn EG Binneweg 3**

## 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 31.12.2022 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
<b>Kaufeigenheime</b>	437	292
<b>Eigentumswohnungen</b>	173	14
	610	306
Als <b>Betreuungsmaßnahmen</b> wurden durchgeführt	106	47
<b>Gesamt</b>	<b>716</b>	<b>353</b>



Bau 1. OG Binneweg 3



Kellerbau Binneweg 5

## Wohnungsbestand und Verwaltung

Am 31.12.2021 wurden 234 WE als Bestand ausgewiesen. Nachdem es im Geschäftsjahr keine Zu- und Abgänge an Wohneinheiten gab, hat sich unser Bestand zum 31.12.2022 nicht verändert.

Insgesamt wurden verwaltet:

<b>A)</b>	<b>Im Eigentum der Genossenschaft:</b>		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 <sup>2</sup> unterhalten.			
<b>B)</b>	<b>In 90 Eigentümergemeinschaften:</b>		
	Eigentumswohnungen	1602	
	Garagen	1192	
	Abstellplätze + Carports	178	
	gewerbliche Einheiten	52	
<b>C)</b>	<b>In für Dritte verwaltete Mietobjekte:</b>		
	Einfamilienhäuser	1	
	Mietwohnungen	16	
	gewerbliche Einheiten	1	



Guss des Bodens 1. OG Binneweg 5



Aufbau 2. OG Binneweg 5

## Hausbewirtschaftung

### Instandhaltung und Modernisierung

Für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnungen, Gebäude und Garagen wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt ca. 201.000,- EUR aufgewendet.

In unseren in PF-Huchenfeld gelegenen 6-Familienhaus „**St.-Hubertus-Str. 11**“, 14-Familienhaus „**Industriestr. 65**“, 11-Familienhaus „**Industriestr. 95**“ sowie in unserem Geschäftsgebäude „**Huchenfelder Hauptstr. 105**“ wurden die Treppenhäuser neu gestrichen.

In unseren 13-Familienhäusern „**Industriestr. 59+59a**“ sowie „**Industriestr. 61+61a**“ in PF-Huchenfeld wurden die Hauszugänge erneuert.

Des Weiteren wurde in unserem 7-Familienhaus „**Drei-Eichen-Weg 2+4**“ in PF-Huchenfeld der Zugangsbereich neu gestaltet.

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

Durch unsere jährlichen durchgeführten Wertverbesserungen haben sich das Ausstattungsniveau und die Attraktivität unserer Wohnungen erhöht, was wiederum eine **dauerhafte und nachhaltige Vermietbarkeit sichert**.

Hauseingänge Industriestr. 59-63  
vor der Erneuerung...

...nach der Erneuerung



Miethaus Huchenfelder Hauptstraße 117



Miethaus Adam-von-Au-Straße 19

## Vermietungssituation

Im Geschäftsjahr 2022 setzte sich die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien fort; die Wohnraumversorgung in den Ballungsräumen muss weiterhin als kritisch bezeichnet werden. Nachdem Wohnungsneubauten aufgrund der hohen Baupreise und des Zinsanstiegs zurückgestellt wurden, ist weiter mit steigenden Mietpreisen zu rechnen.

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 2022 belief sich auf ca. **0,7 %**, was **sehr gering** ist. Sofern man die Sonderumstände, die bewusst herbeigeführt wurden, wie zum Beispiel die Durchführung von Schönheitsreparaturen bzw. Modernisierungen, abzieht, bewegt sich die Leerstandsquote praktisch gegen **Null**.

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 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.

Die **gesamte Wohnfläche** beläuft sich auf ca. **2.860 m<sup>2</sup>**; es entstehen 16 Zwei-Zimmer-, 15 Drei-Zimmer- und 5 Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 55 und 133 m<sup>2</sup>.

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 Energieeffizienzhaus 55 erstellt. Die Bezugsfertigstellung ist im Oktober/ November 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 92 Mietinteressenten vormerken lassen. Wir gehen davon aus, dass die 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 können.



WEG Keplerstraße 32



WEG Westliche Karl-Friedrich-Straße 360

Vorstandsbericht

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

## Verwaltung von Wohnungseigentum

Im Geschäftsjahr **2022** wurden 10 neue Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 158 Wohneinheiten übernommen.

Bei einer Gemeinschaft mit 50 Wohneinheiten und 77 Garagen hatten wir den Verwaltervertrag vorzeitig gekündigt; bei 3 Gemeinschaften mit insgesamt 26 Wohneinheiten und 28 Garagen wurden die Verwalterverträge nicht prolongiert.

Somit waren wir für **90** Gemeinschaften mit insgesamt **1.602 Wohneinheiten**, **1.192** Garagen und **52 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 31.12.2022 verwaltete Vermögen der Gemeinschaften belief sich auf rd. **11 Mio. EUR**.

## Verwaltung von Mietobjekten für Dritte

Die Genossenschaft verwaltete im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 17 Wohneinheiten sowie 1 gewerbliche Einheit.

Das zum 31.12.2022 verwaltete Vermögen belief sich auf rd. 21.000 EUR.

## Grundstücksbevorratung

Der Genossenschaft stehen **rund 4.500 m<sup>2</sup>** erschlossene Grundstücksflächen zur Bebauung zur Verfügung.

## Planung und Bauvorbereitung

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

Bauort	Objekt	Stand Juni 2023
<b>PF - Huchenfeld</b>		
Binneweg 1 - 5	36 Mietwohnungen	im Bau
Allmendstr. 4	6 Mietwohnungen	Baugenehmigung
Keibelstraße 1 - 7	4 Doppelhaushälften	Baugenehmigung
Furtstraße 11 in Neuhausen	8 Mietwohnungen	Baugesuch eingereicht

## 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 2021 fand am 06.10.2022 statt.

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

Als neues und weiteres Aufsichtsratsmitglied wurde Frau Heike Troeger-Linne einstimmig, ebenso für die Dauer von 3 Jahren, in das Aufsichtsratsgremium gewählt.

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden bis zum 30.06.2022 von dem hauptamtlichen Vorstandsmitglied/Geschäftsführer, Robert Horvat, und dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied, Herbert Rau, geführt. Nachdem Herr Rau zum 30.06.2022 ausschied, wurde zum 01.07.2022 Günter Friesenhahn als weiteres hauptamtliches Vorstandsmitglied gewählt.

Herr Rau gestaltete die Genossenschaft 14 Jahre lang als Mitglied des Aufsichtsrates und 21 Jahre lang als Vorstandsmitglied mit. Herr Friesenhahn steht der Genossenschaft bereits seit 2010 als angestellter Architekt und Techniker zur Verfügung. Der Aufsichtsrat hat Herrn Friesenhahn in der Sitzung vom 22. Juni 2022 zum Vorstandsmitglied gewählt.

Im Jahresdurchschnitt 2022 waren beschäftigt:

- 9 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 ermöglichen wir unseren Mitarbeitern die Teilnahme an Internet-Seminaren, -Fachtagungen und -Infoveranstaltungen.



v.l.n.r.: Vorstand: Herr Günther Friesenhahn, Herr Robert Horvat; Aufsichtsrat: Frau Heike Troeger-Linne, Herr Wulf Oppelt, Herr Andreas Herkommer, Herr Stefan Müller

## Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellte sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2021 und 2022 wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	22.687	81,9	18.239	91,1
Umlaufvermögen	5.013	18,1	1.788	8,9
Gesamtvermögen	27.700	100,0	20.027	100,0
Fremdmittel einschl. Rückstellg. u. PRAP	20.014	72,2	12.614	63,0
Reinvermögen	7.686	27,8	7.413	37,0
Reinvermögen am Jahresanfang	7.413	26,8	7.102	35,5
Vermögenszuwachs einschl. Rückstellungsauflösung	273	1,0	311	1,5

Der prozentuale Vermögenszuwachs betrug im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Geschäftsjahr 2021 ca. 1,0 %.

## Kapitalstruktur

	31.12.2022		31.12.2021	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	7.686	27,8	7.413	37,2
Rückstellungen	172	0,6	167	0,8
Verbindlichkeiten einschl. PRAP	19.842	71,6	12.447	62,2
Gesamtkapital	27.700	100,0	20.027	100,0

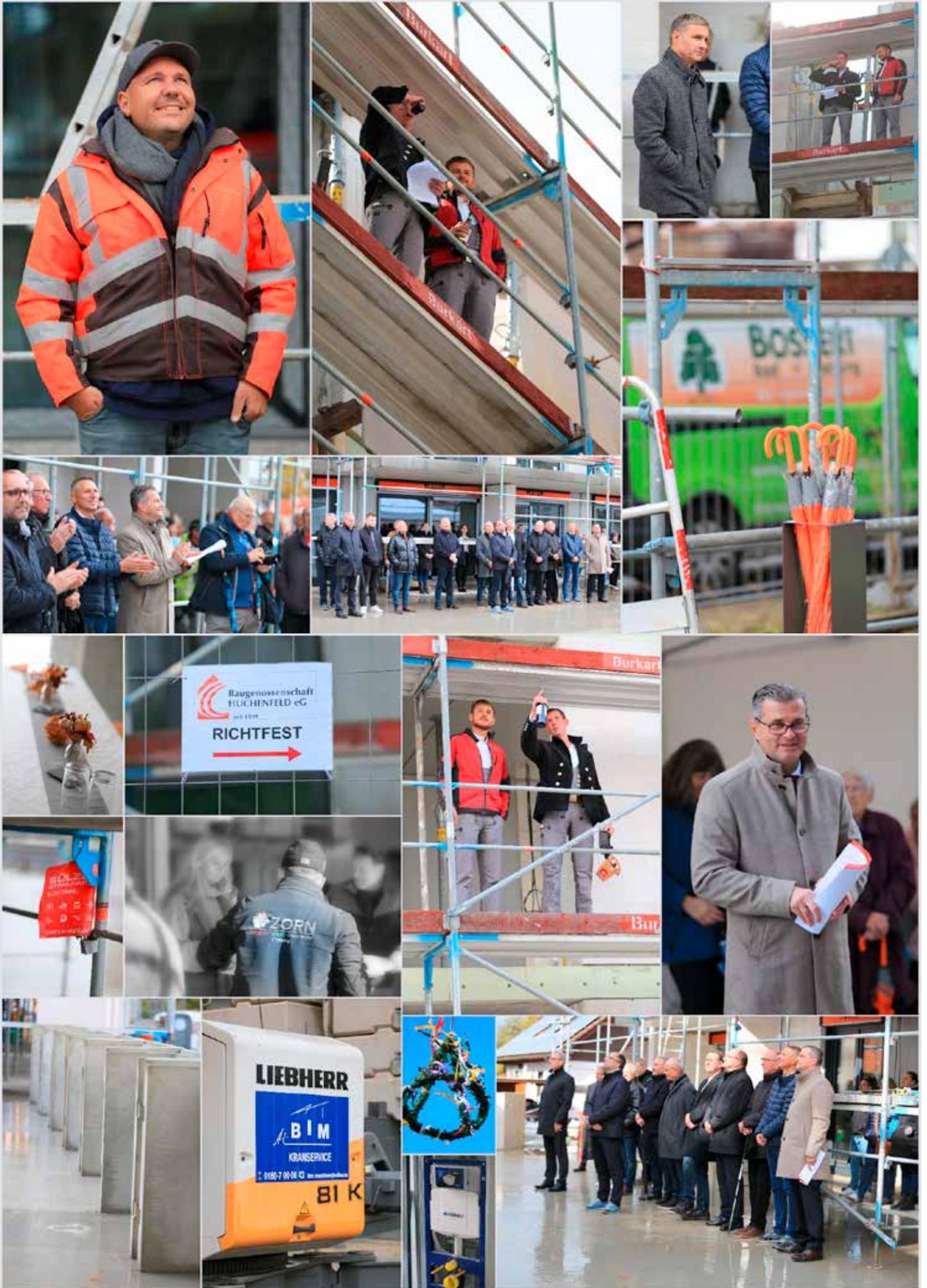
Das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft hatte sich nach Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 268.000 EUR weiter erhöht. Somit betrug es rund 27,8 %.

## Richtfest unseres Neubauprojektes Binneweg 1-5 in Pforzheim-Huchenfeld

Am 27.09.2022 fand das Richtfest für unsere 36 Mietwohnungen im Binneweg 1-5 statt. An diesem Tag feierten wir die Fertigstellung von Rohbau und Dach. Mit uns gefeiert haben sowohl der Generalunternehmer Tittel Bau und dessen Geschäftspartner, als auch Vertreter unserer Partner der Arbeitsgemeinschaft Pforzheimer

Wohnungsunternehmen, der Ortschaftsrat Huchenfeld, Vertreter der finanzierenden Banken, Grundstücksnachbarn des Bauprojekts, unser Aufsichtsrat und Vorstand, unsere Mitarbeiter sowie frühere Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder unserer Genossenschaft.





## 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. 0,7 % entstand**. Bereinigt um Sonderumstände wie zum Beispiel die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten geht der Leerstand praktisch gegen Null.

Das **Zinsänderungsrisiko** bei Prolongationen von Darlehen hat aufgrund der im Berichtsjahr angestiegenen Zinsen zugenommen. Nachdem wir jedoch dieses Risiko ständig überwachen und durch Streuung der Fälligkeitszeiträume reduzieren, bleibt es überschaubar und ist eher als gering zu werten. **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

Im Berichtsjahr kam nun zu der sich abschwächenden Pandemiekrise der Krieg in der Ukraine hinzu. Zusammen mit den Auswirkungen der Corona-Pandemie führte dies zu deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft.

Die Auswirkungen sind unter anderem vierfach gestiegene Bauzinsen, Verschärfung der Baumaterial-Lieferengpässe, weiter gestiegene Baupreise, Energiekrise mit mehrfach erhöhten Energiepreisen, hohe Inflation sowie neue Flüchtlingsbewegungen. Darüber hinaus kamen eine Vielzahl neuer Gesetze bzw. Verordnungen zur Energieeinsparung hinzu sowie die teilweise Erschöpfung bzw. Einstellung der Neubaufördermittel. Dies alles hat leider dazu geführt, dass genehmigte Bauvorhaben nicht realisiert werden können.

Wir 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 erschwerten Rahmenbedingungen haben wir sämtliche vertragliche Verpflichtungen gegenüber unseren Mietern, verwalteten Eigentümern und sonstigen Geschäftspartnern erfüllt.

Das erzielte Ergebnis im Geschäftsjahr 2022 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, 09.06.2023

Der Vorstand

gez. R. Horvat / G. Friesenhahn

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2022 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 6 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 2021 hat der Prüfer Herr Schneider am 24.11.2022 mit dem Aufsichtsrat besprochen. Beanstandungen gab es nicht.

Der Jahresabschluss 2022 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden.

Der Aufsichtsrat befürwortet den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Jahresüberschusses 2022. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung über diesen Abschluss entsprechend zu beschließen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 22.109,49 € zur Ausschüttung einer 5 %-igen Dividende über 21.399,00 € sowie 710,49 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 2022.

Pforzheim, den 06. Juli 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats  
Andreas Herkommer

---

**BILANZ ZUM 31.12.2022**

---

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2022**

---

**ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>1.018,00</b>	<b>5.634,00</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.139.430,78		14.498.710,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.519.660,58		1.575.561,58
3. Grundstücke ohne Bauten	396.452,90		241.260,56
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.030,37		67.030,37
5. Technische Anlagen und Maschinen	39.415,00		50.911,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	77.438,00		95.658,00
7. Anlagen im Bau	5.997.891,04		1.275.010,14
8. Bauvorbereitungskosten	24.111,24	<b>22.261.429,91</b>	8.518,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	422.645,21		418.501,55
2. Andere Finanzanlagen	2.000,00	<b>424.645,21</b>	1.950,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>22.687.093,12</b>	18.238.745,98
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten Bauvorbereitungskosten	201.315,44 0,00		356.507,78 493,75
2. Unfertige Leistungen	430.130,17		427.700,01
3. Andere Vorräte	247.923,49	<b>879.369,10</b>	97.380,88
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	13.936,36		15.027,87
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	33.992,74		28.666,82
3. Forderungen aus anderen Liefg. und Leistg.	7.048,18		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	58.457,92	<b>113.435,20</b>	51.298,74
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.020.580,14	<b>4.020.580,14</b>	811.135,96
<b>BILANZSUMME</b>		<b>27.700.477,56</b>	20.026.957,79

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitgliedern	22.680,00		17.430,00
2. der verbleibenden Mitglieder	426.720,00	<b>449.400,00</b>	427.980,00
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 29.000,00	793.800,00		764.800,00 (33.100,00)
2. Bauerneuerungsrücklage Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 239.000,00	3.530.000,00		3.291.000,00 (276.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen	2.891.000,00	<b>7.214.800,00</b>	2.891.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	319,96		283,57
2. Jahresüberschuss	289.789,53		330.031,39
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	268.000,00	<b>22.109,49</b>	309.100,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>7.686.309,49</b>	7.413.424,96
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	85.248,00		82.432,00
3. Sonstige Rückstellungen	86.740,00	<b>171.988,00</b>	84.630,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.132.214,97		11.837.474,19
2. Erhaltene Anzahlungen	470.714,24		455.109,28
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.817,53		5.799,12
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00		1.052,51
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	190.667,28		106.062,06
6. Sonstige Verbindlichkeiten	36.611,08	<b>19.840.025,10</b>	38.780,35
- davon aus Steuern: EUR 19.913,10			(24.047,01)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 169,08			(151,07)
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>2.154,97</b>	2.193,32
<b>BILANZSUMME</b>		<b>27.700.477,56</b>	20.026.957,79

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.022.381,92		1.957.782,88
b) aus Betreuungstätigkeit	460.404,21		404.295,13
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	76.918,58	<b>2.559.704,71</b>	71.749,74
<b>2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		2.430,16	41.942,37
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		52.858,36	64.854,09
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	613.688,73	613.688,73	481.599,25
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>2.001.304,50</b>	2.059.024,96
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	700.364,28		674.822,44
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 13.214,97	144.883,07	845.247,35	137.297,89 (4.140,28)
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	463.368,63	463.368,63	566.113,45
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	212.406,09	212.406,09	186.469,04
<b>9. Erträge aus anderen Beteiligungen</b>	8.159,67		11.315,39
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens</b>	42,00		43,50
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon negative Guthabenzinsen EUR 177,98) (Vorjahr EUR 414,57)</b>	-177,98	8.023,69	-414,00
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	197.577,59	197.577,59	174.348,64
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>290.728,53</b>	330.918,39
<b>14. Sonstige Steuern</b>		939,00	887,00
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>289.789,53</b>	330.031,39
<b>16. Gewinnvortrag</b>		319,96	283,57
<b>17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		268.000,00	309.100,00
<b>BILANZGEWINN</b>		<b>22.109,49</b>	21.214,96

## **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	20-33,28 %
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.

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 Sachverständigengutachten 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 1,78 % (Stand Monatsende Dezember 2022, 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-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt EUR 1.445 (Vorjahr: EUR 2.288). 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 Abzinsungssätzen 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 430.130,17 (Vorjahr EUR 427.700,01) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Rücklagen an Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von EUR 44.930,07 (Vorjahr: EUR 41.577,53).

#### Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen in EURO

Geschäftsjahr	Vorjahr
2.145,00	3.670,00

#### D. Sonstige Angaben

1. Aus laufenden Bauvorhaben im Anlagevermögen bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen über T€ 3.093.
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	€ 4.532.377,81
Jahresergebnis	€ 69.061,06

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	19.132.214,97 (11.837.474,19)	363.620,41 (325.425,08)	1.494.369,56 (1.346.303,86)	17.274.225,00 (10.165.745,25)	19.132.214,97	GPR
Erhaltene Anzahlungen	470.714,24 (455.109,28)	470.714,24 (455.109,28)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.817,53 (5.799,12)	9.817,53 (5.799,12)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (1.052,51)	0,00 (1.052,51)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	190.667,28 (106.062,06)	185.288,17 (104.367,64)	5.379,11 (1.694,42)			
Sonstige Verbindlichkeiten	36.611,08 (38.780,35)	36.115,31 (38.284,58)		495,77 (495,77)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>19.840.025,10</b> <b>(12.444.277,51)</b>	<b>1.065.555,66</b> <b>(930.038,21)</b>	<b>1.499.748,67</b> <b>(1.347.998,28)</b>	<b>17.274.720,77</b> <b>(10.166.241,02)</b>	<b>19.132.214,97</b>	

GPR = Grundpfandrecht  
( ) = Vorjahreswerte

**Mitgliederbewegung**

		Mitglieder	Anteile
Anfang	2022	517	2.038
Zugang	2022	24	103
Abgang	2022	27	109
Ende	2022	514	2.032

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 1.260 vermindert.

Die Hatftsumme beträgt EUR 426.720,00. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 1.260 vermindert.

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	Dipl.-Ing. (FH), Architekt, ab 01.07.2022

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

Andreas Herkommer	Dipl.-Ing., Freier Architekt, Vorsitzender
Wulf Oppelt	Notar, stellvertr. Vorsitzender
Stefan Müller	Bankkaufmann
Werner Jost	Dipl. Vermessungsingenieur (FH)
Heike Troeger-Linne	Rechtsanwältin, ab 06.10.2022

**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](http://www.deswos.de)





