



GESCHÄFTSBERICHT
2023





Geschäftsbericht 2023

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 2023	
Organe der Genossenschaft	5
WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
Gesamtwirtschaftliche Lage	6
VORSTANDSBERICHT	
Neubautätigkeit und Bauprogramm 2024	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
Einweihungsfeier 2023	16
Chancen- und Risikobericht	18
Schlussbemerkung	19
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	20
BILANZ 2023	
Aktiva	22
Passiva	23
Gewinn- und Verlustrechnung	24
ANHANG	25

Organe der Genossenschaft

am 31.12.2023

Vorstand:	Robert Horvat, staatl. gepr. Betriebswirt Günther Friesenhahn, Dipl.-Ing. (FH), Architekt	Vorsitzender
Aufsichtsrat:	Andreas Herkommer, Dipl.-Ing., Freier Architekt Wulf Oppelt, Notar Werner Jost, Dipl.-Vermessungsingenieur (FH) Stefan Müller, Bankkaufmann Heike Troeger-Linne, Rechtsanwältin	Vorsitzender stellv. Vorsitzender
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

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leit-

zinserrhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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 2023

NEUBAUTÄTIGKEIT

BAUPROGRAMM 2024

VERKAUFSTÄTIGKEIT

VERÄUSSERUNG / EIGENTUMSFÖRDERUNG



Aufbau DG Binneweg 5



Anstrich

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Baugenossenschaft Huchenfeld eG

Neubautätigkeit

Die im **August 2021** begonnenen **3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohnungen** sowie einer **Tiefgarage mit 46 Stellplätzen** im **Binneweg 1-5 in PF-Huchenfeld** wurden im November 2023 fertiggestellt.

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

Bauprogramm 2024

Nach Bezug der **36 Wohnungen** unseres **I. Bauabschnitts auf dem 1,1 ha großen Grundstück** zwischen **Industriestraße und Binneweg** wären die **zwei weiteren Bauabschnitte mit insgesamt 48 Wohnungen und 77 TG- Stellplätzen** möglich.

Bei Erstellung aller 3 Bauabschnitte könnten hier insgesamt **7 Mehrfamilienhäuser mit 84 Mietwohnungen** und einer Gesamtwohnfläche von **rd. 5.530 m²** 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.

Der im März 2023 gestellt Bauantrag für ein **8-Familienhaus** in der **Furtstraße 11 in Neuhausen** konnte aufgrund Nachbarschaftseinsprüchen noch nicht genehmigt werden. Diesbezüglich laufen lösungsorientierte Gespräche mit den Baugenehmigungsbehörden. Insgesamt ist eine Wohnfläche von 740 m² geplant.

Aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen wurden alle Bauvorhaben **vorerst zurückgestellt**.

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

Verkaufstätigkeit

Wie bereits **seit 2013** konzentriert sich unser derzeitiges Engagement ausschließlich auf den **Mietwohnungsbau**, nachdem der Bedarf an Mietwohnungen weiterhin sehr groß ist. Aus diesem Grund haben wir im Berichtsjahr keine Eigentumsmaßnahmen begonnen.



Abbau Gerüst



Anbringung Balkonbrüstung

Vorstandsbericht

**Verkaufstätigkeit
Veräußerung /
Eigentumsförderung**

Gesamtbauleistung

Unsere Gesamtbauleistungen zum 31.12.2023 beliefen sich einschließlich Betreuungsmaßnahmen auf

955	Wohnungen in 379 Häusern
530	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



Eingang Binneweg



Fassade

Wohnungsbestand und Verwaltung

Zur Bestandserweiterung wurde im Geschäftsjahr ein 6-Familienhaus in der Weißensteiner Straße 21 in Pforzheim-Huchenfeld erworben.

Am 31.12.2022 wurden als Bestand ausgewiesen:	234 WE
Zugegangen waren	
durch Kauf	6 WE
(Weißensteiner Str. 21 =6)	
durch Bautätigkeit / Fertigstellung im Geschäftsjahr:	36 WE
(Binneweg 1-5=36)	276 WE
Abgegangen waren	
durch Verkauf (Auflassung)	0 WE
durch Umbau	0 WE
Bestand am 31.12.2023	276 WE

Insgesamt wurden verwaltet:

A)	Im Eigentum der Genossenschaft:	
	Mietwohnungen	270
	Wohnungen aus Beteiligungen	3
	Teileigentum Gewerbe Würmstr. 10 Huchenfeld	1
	Zahnarztpraxis Würmstraße 2	1
	Bürogebäude der Baugenossenschaft Huchenfeld	1
	Garagen	189
	Abstellplätze	104
	Kinderspielplätze	5
	An Grün- und Pflanzflächen werden rund	13.343
	unterhalten.	

B)	In 90 Eigentümergemeinschaften:	
	Eigentumswohnungen	1648
	Garagen	1269
	Abstellplätze + Carports	178
	gewerbliche Einheiten	55



Süd-Ansicht



Süd-Ansicht

C)	In für Dritte verwaltete Mietobjekte:	
	Einfamilienhäuser	1
	Mietwohnungen	16
	gewerbliche Einheiten	1

Hausbewirtschaftung

Instandhaltung und Modernisierung

Für die **Instandhaltung und Modernisierung** unserer Wohnungen, Gebäude und Garagen wurden im Geschäftsjahr 2023 **insgesamt ca. 261.000,- EUR** aufgewendet.

Neben den allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen wurden in unseren in PF-Huchenfeld gelegenen Objekten **Industriestr. 63 und 65, St.-Hubertus-Str. 11, Eichendorffstr. 42, Am Schönblick 11** sowie **Im Blumengarten 5+5a** einzelne

Wohnungen vollständig saniert. Hier wurden insbesondere die Bodenbeläge, Bäder, Türelemente und die Elektrik erneuert.

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



Binneweg 1-5:

Wohnbereich



Schlafzimmer

Vermietungssituation

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum setzte sich im Geschäftsjahr 2023 fort; die Wohnraumversorgung in den Ballungsräumen muss weiterhin als kritisch bezeichnet werden. Wohnungsneubauten werden aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus, der hohen Baupreise und der hieraus resultierenden fehlenden Wirtschaftlichkeit zurückgestellt. Somit kann die Anzahl der notwendigen Neubauwohnungen nicht erreicht werden, was wiederum zu Wohnraumverknappungen und steigenden Mietpreisen führt.

Leerstände bei Mieterwechseln sind auf ein Mindestmaß gesunken und fallen überwiegend nur noch bei Instandsetzungsmaßnahmen an. Die Zahl der im Berichtsjahr insgesamt aufgetretenen Wohnungswechsel wie auch Erlösschmälerungen liegen niedrig. Die Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2023 belief sich auf ca. **1,3%**, 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** konnten nun im November 2023 **drei weitere Mehrfamilienhäuser** im **Binneweg 1-5** fertiggestellt und bezogen werden.

Mit **3 architektonisch anspruchsvollen Bauten** wurden 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 m²**; es entstehen 16 Zwei-Zimmer-, 15 Drei-Zimmer- und 5 Vier-Zimmer-Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 55 und 133 m².

Die **Wohnungen** wurden **exklusiv ausgestattet** mit Fußbodenheizung, elektrischen 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 wurden in Massivbauweise sowie nach dem verbesserten Energiestandard als Energieeffizienzhaus 55 erstellt. Der durchschnittliche Mietpreis beträgt **EUR 11,18** pro m² Wohnfläche. Die Nachfrage nach diesen Wohnungen war sehr groß; es konnten alle Wohnungen umgehend nach Fertigstellung bezogen werden.



Dachterasse



Terasse m. Garten

Vorstandsbericht

Verwaltung von Wohnungseigentum

Verwaltung von Mietobjekten für Dritte

Grundstücksbevorratung

Planung und Bauvorbereitung

Verwaltung von Wohnungseigentum

Im Geschäftsjahr **2023** wurden 4 neue Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 125 Wohneinheiten übernommen.

Bei 2 Gemeinschaften mit 52 Wohneinheiten und 66 Garagen hatten wir den Verwaltervertrag vorzeitig gekündigt; bei 2 Gemeinschaften mit insgesamt 28 Wohneinheiten und 12 Garagen wurden die Verwalterverträge nicht prolongiert.

Somit waren wir für **90** Gemeinschaften mit insgesamt **1.648 Wohneinheiten**, **1.269** Garagen und **55 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 31.12.2023 verwaltete Vermögen der Gemeinschaften belief sich auf rd. **10,3 Mio. EUR**.

Verwaltung von Mietobjekten für Dritte

Die Genossenschaft verwaltete im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 17 Wohneinheiten sowie 1 gewerbliche Einheit.

Das zum 31.12.2023 verwaltete Vermögen belief sich auf rd. 18.000 EUR.

Grundstücksbevorratung

Der Genossenschaft stehen **rund 4.500 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 Juni 2024
PF- Huchenfeld		
Binneweg 1 - 5	36 Mietwohnungen	fertiggestellt
Allmendstr. 4	6 Mietwohnungen	Baugenehmigung
Keibelstraße 1 - 7	4 Doppelhaushälften	Baugenehmigung
Furtstraße 11 in Neuhausen	8 Mietwohnungen	Baugesuch eingereicht



Landgasthof Hoheneck in Huchenfeld



Mitgliederversammlung

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 2023 fand am 19.09.2024 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 zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt.

Im Jahresdurchschnitt 2023 waren beschäftigt:

10 kaufmännische Mitarbeiter
davon 2 als Teilzeitbeschäftigte

4 Mitarbeiter im technischen Regiebetrieb
davon 3 als Teilzeitbeschäftigte

2 Reinigungskräfte

3 Auszubildende

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



Mitglieder Aufsichtsrat u. Vorstand

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellte sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2022 und 2023 wie folgt dar:

	31.12.2023		31.12.2022	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	27.145	93,2	22.687	81,9
Umlaufvermögen	1.980	6,8	5.013	18,1
Gesamtvermögen	29.125	100,0	27.700	100,0
Fremdmittel einschl. Rückstellg. u. PRAP	21.230	72,9	20.014	72,2
Reinvermögen	7.895	27,1	7.686	27,8
Reinvermögen am Jahresanfang	7.686	26,4	7.413	26,8
Vermögenszuwachs einschl. Rückstellungsauflösung	209	0,7	273	1,0

Der prozentuale Vermögenszuwachs betrug im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Geschäftsjahr 2022 ca. 0,7 %.

Kapitalstruktur

	31.12.2023		31.12.2022	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	7.895	27,1	7.686	27,8
Rückstellungen	174	0,6	172	0,6
Verbindlichkeiten einschl. PRAP	21.056	72,3	19.842	71,6
Gesamtkapital	29.125	100,0	27.700	100,0

Das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft hatte sich nach Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 142.000 EUR weiter erhöht. Somit betrug es rund 27,1 %.



Einweihungsfest unseres Neubauprojektes 2023 Binneweg 1-5 in Pforzheim-Huchenfeld

Nach rund zwei Jahren Bauzeit fand am 19. Oktober 2023 die feierliche Einweihung von drei Mehrfamilienhäuser, mit insgesamt 36 Wohnungen, 46 Tiefgaragenstellplätzen und 10 oberirdischen Stellplätzen im Binneweg 1-5 in Pforzheim-Huchenfeld statt. Somit konnte der 1. Bauabschnitt von insgesamt 3 Bauabschnitten fertiggestellt werden.

Bei Erstellung aller 3 Bauabschnitte könnten hier insgesamt 7 Mehrfamilienhäuser mit 84

Mietwohnungen und einer Gesamtwohnfläche von rd. 5530 m² sowie 3 Tiefgaragen mit 123 Stellplätzen entstehen.

Ein besonderer Dank galt dem Generalunternehmer Frank Tittel aus Wiernsheim, der mit seinen Handwerkern das bislang größte Projekt der Baugenossenschaft sicher ins Ziel gebracht hat – trotz Corona – und Energiekrise.





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. 1,3 % 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

Die Krisen dieser Welt scheinen nicht enden zu wollen. Weiterhin beschäftigt die Menschen der bis heute andauernde Krieg in der Ukraine; im Oktober 2023 kam ein weiterer militärischer Konflikt in Israel bzw. Gaza hinzu. Des Weiteren sind die Auswirkungen der vergangenen Corona-Pandemie noch nicht restlos überwunden.

Für die Wohnungswirtschaft bedeutet dies schlechte Rahmenbedingungen.

Diese sind unter anderem hohe Baupreise, im Vergleich zu den Vorjahren – deutlich gestiegene Bauzinsen, erhöhte Energiepreise sowie anhaltende 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.**

Ein geringer Lichtblick ist die seit Anfang 2023 sinkende Inflationsrate; dies lässt die Hoffnung auf sinkende Zinsen wachsen.

Wir haben diese Entwicklungen im Blick und werden mittels unserer **soliden wirtschaftlichen Basis** und **jahrzehntelangen Erfahrung** in der Wohnungswirtschaft 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 2023 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, 25.06.2024

Der Vorstand

gez. R. Horvat/ G. Friesenhahn

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2023 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 2022 hat der Prüfer Herr Schneider am 14.12.2023 mit dem Aufsichtsrat besprochen. Beanstandungen gab es nicht.

Der Jahresabschluss 2023 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden.

Der Aufsichtsrat befürwortet den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Jahresüberschusses 2023. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung über diesen Abschluss entsprechend zu beschließen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 21.812,68€ zur Ausschüttung einer 5 %-igen Dividende über 21.336,00 € sowie 476,68 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 2023.

Pforzheim, den 19. September 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Andreas Herkommer

BILANZ ZUM 31.12.2023

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2023

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		13.116,00	1.018,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.625.955,03		14.139.430,78
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.463.759,58		1.519.660,58
3. Grundstücke ohne Bauten	396.452,90		396.452,90
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.030,37		67.030,37
5. Technische Anlagen und Maschinen	27.919,00		39.415,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	93.020,00		77.438,00
7. Anlagen im Bau	0,00		5.997.891,04
8. Bauvorbereitungskosten	29.376,84	26.703.513,72	24.111,24
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	426.442,82		422.645,21
2. Andere Finanzanlagen	2.000,00	428.442,82	2.000,00
Anlagevermögen insgesamt		27.145.072,54	22.687.093,12
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	201.315,44		201.315,44
2. Unfertige Leistungen	513.445,48		430.130,17
3. Andere Vorräte	271.027,84	985.788,76	247.923,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.464,43		13.936,36
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	22.273,52		33.992,74
3. Forderungen aus anderen Liefg. und Leistg.	1.279,41		7.048,18
4. Sonstige Vermögensgegenstände	76.815,84	115.833,20	58.457,92
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	877.985,89	877.985,89	4.020.580,14
BILANZSUMME		29.124.680,39	27.700.477,56

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitgliedern	17.640,00		22.680,00
2. der verbleibenden Mitglieder	498.540,00	516.180,00	426.720,00
II. Ergebnizrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 16.400,00	810.200,00		793.800,00 (29.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 126.000,00	3.656.000,00		3.530.000,00 (239.000,00)
3. Andere Ergebnizrücklagen	2.891.000,00	7.357.200,00	2.891.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	710,49		319,96
2. Jahresüberschuss	163.502,19		289.789,53
3. Einstellungen in Ergebnizrücklagen	142.400,00	21.812,68	268.000,00
Eigenkapital insgesamt		7.895.192,68	7.686.309,49
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	84.647,00		85.248,00
3. Sonstige Rückstellungen	89.269,00	173.916,00	86.740,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.262.774,00		19.132.214,97
2. Erhaltene Anzahlungen	513.336,36		470.714,24
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.926,80		9.817,53
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.657,26		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	227.692,70		190.667,28
6. Sonstige Verbindlichkeiten	36.719,97	21.052.107,09	36.611,08
- davon aus Steuern: EUR 16.469,02			(19.913,10)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.156,85			(169,08)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		3.464,62	2.154,97
BILANZSUMME		29.124.680,39	27.700.477,56

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01.01.2023 BIS 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	2.153.834,08		2.022.381,92
b) aus Betreuungstätigkeit	483.510,99		460.404,21
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	72.673,86	2.710.018,93	76.918,58
2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		83.315,31	2.430,16
3. Sonstige betriebliche Erträge		41.357,43	52.858,36
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	766.222,82	766.222,82	613.688,73
5. Rohergebnis		2.068.468,85	2.001.304,50
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	817.255,85		700.364,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 11.443,55	173.746,58	991.002,43	144.883,07 (13.214,97)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	499.342,14	499.342,14	463.368,63
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	212.713,72	212.713,72	212.406,09
9. Erträge aus anderen Beteiligungen	7.813,62		8.159,67
10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	60,00		42,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon negative Guthabenzinsen EUR 0,00) (Vorjahr EUR 177,98)	21.071,69	28.945,31	-177,98
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	229.914,68	229.914,68	197.577,59
13. Ergebnis nach Steuern		164.441,19	290.728,53
14. Sonstige Steuern		939,00	939,00
15. Jahresüberschuss		163.502,19	289.789,53
16. Gewinnvortrag		710,49	319,96
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		142.400,00	268.000,00
BILANZGEWINN		21.812,68	22.109,49

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 hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre verlängert.

Folgende Abschreibungssätze werden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände linear	20-33,41 %
Wohngebäude	1,29-2,53 %
Geschäftsbauten	3 %
Technische Anlagen	5 %
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,67-34,17 %

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 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 1,82 % (Stand Monatsende Dezember 2023, 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 460 (Vorjahr: EUR 1.445). 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

In der Position "Unfertige Leistungen" sind EUR 513.445,48 (Vorjahr EUR 430.130,17) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rücklagen an Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von EUR 48.179,62 (Vorjahr: EUR 44.930,07).

Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen in EUR

Geschäftsjahr	Vorjahr
1.252,00	2.145,00

Zinsertrag EUR

Geschäftsjahr	Vorjahr
803,00	0,00

D. Sonstige Angaben

Aus laufenden Bauvorhaben im Anlagevermögen bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen über T€ 980.

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	€ 4.595.671,06
Jahresergebnis	€ 63.293,25

Durchschnittlich wurden 9 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	20.262.774,00 (19.132.214,97)	376.991,69 (363.620,41)	1.557.144,90 (1.494.369,56)	18.328.637,41 (17.274.225,00)	20.262.774,00	GPR
Erhaltene Anzahlungen	513.336,36 (470.714,24)	513.336,36 (470.714,24)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	9.926,80 (9.817,53)	9.926,80 (9.817,53)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.657,26 (0,00)	1.657,26 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	227.692,70 (190.667,28)	222.313,59 (185.288,17)	5.379,11 (5.379,11)			
Sonstige Verbindlichkeiten	36.719,97 (36.611,08)	36.224,20 (36.115,31)		495,77 (495,77)		
Gesamtbetrag	21.052.107,09 (19.840.025,10)	1.160.449,90 (1.065.555,66)	1.562.524,01 (1.499.748,67)	18.329.133,18 (17.274.720,77)	20.262.774,00	

GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreswerte



**Mitglied der
Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg**

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

