Baugenossenschaft
HUCHENFELD eG

seit 1949

2025
Geschäftsbericht

GESCHÄFTSBERICHT 2025

Baugenossenschaft Huchenfeld eG
Huchenfelder Hauptstraße 105
75181 Pforzheim - Huchenfeld

Tel.: 07231 / 97927-0
Fax: 07231 / 97927-29

www.baugenossenschaft-huchenfeld.de
info@baugenossenschaft-huchenfeld.de



INHALT

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT 6

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE 7

VORSTANDSBERICHT 2025

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Neubautätigkeit 8
Bauprogramm 2025 8
Verkaufstätigkeit 9
Gesamtbauleistung 9
Veräußerung / Eigentumsförderung 9
Wohnungsbestand und Verwaltung 10

Hausbewirtschaftung

Instandhaltung und Modernisierung 11
Vermietungssituation 11
Verwaltung von Wohnungseigentum 12
Verwaltung von Mietobjekten für Dritte 13
Grundstücksbevorratung 13
Planung und Bauvorbereitung 13
Organe und Personal 14
Vermögensstruktur 15
Kapitalstruktur 15
Chancen- und Risikobericht 16
Schlussbemerkungen 17

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 18

BILANZ 2025 20

ANHANG 23

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Vorstand:	Robert Horvat	Vorsitzender, Staatl.gepr. Betriebswirt (Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit)
	Günther Friesenhahn	Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Aufsichtsrat:	Andreas Herkommer	Vorsitzender, Dipl.-Ing., Freier Architekt
	Wulf Oppelt	stellvertr. Vorsitzender, Notar
	Stefan Müller	Bankkaufmann
	Werner Jost	Dipl.-Vermessungs- ingenieur (FH)
	Heike Troeger-Linne	Rechtsanwältin
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

Mitglied der Wohnungswirtschaft Baden-Württemberg

vdiv Die Immobilienverwalter Baden-Württemberg

Wir unterstützen die DESWOS!
Gemeinsam für das Menschenrecht auf Wohnen
Allgemeine Erklärung der Menschenrechte, Artikel 25, Absatz 1
DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. www.deswos.de

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäischen Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach 2 Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukts 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegen über 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind - etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

BERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT DER BAUGENOSSENSCHAFT HUCHENFELD EG

NEUBAUTÄTIGKEIT

Nach Fertigstellung der 3 Mehrfamilienhäuser im Binneweg 1-5 in PF-Huchenfeld mit insgesamt 36 Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit 46 Stellplätzen im November 2023 wurden auch im Geschäftsjahr 2025 – wie im Geschäftsvorjahr – keine neuen Bauvorhaben begonnen. Grund hierfür sind nach wie vor die schlechten Rahmenbedingungen für Neubauten in Form von sehr hohen Baukosten, fehlenden Fördermitteln sowie stark gestiegenen Bauzinsen.



Robert Horvat - Vorstandsvorsitzender



Günther Friesenhahn - Vorstand

BAUPROGRAMM 2025

Nach Bezug der 36 Wohnungen im Binneweg 1-5 – unserem I. Bauabschnitt auf dem 1,1 ha großen Grundstück zwischen Industriestraße und Binneweg – wären nun 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. Ebenso wurde der Bau eines 8-Familienhauses in der Furtstraße 11 in Neuhausen genehmigt.

Aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen wurden alle Bauvorhaben vorerst zurückgestellt.

Sämtliche geplanten Bauten sind für den Bestand der Baugenossenschaft vorgesehen 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.

GESAMTBAULEISTUNG

Unsere Gesamtbauleistungen zum 31.12.2025 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
Eigentums-wohnungen	173	14
	610	306
Als Betreuungsmaßnahmen		
wurden durchgeführt	106	47
Gesamt	**716**	**353**

WOHNUNGSBESTAND UND VERWALTUNG

Wie bereits beschrieben, ergaben sich im Vergleich zum Vorjahr **keine Veränderungen** unseres Wohnungsbestandes.

Am 31.12.2025 wurden als Bestand ausgewiesen: **276 WE**

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
Grün- und Pflanzflächen	13.343 m²

B) **In 126 Eigentümergemeinschaften:**

Eigentumswohnungen	2.308
Garagen	1.887
Abstellplätze + Carports	78
gewerbliche Einheiten	78

C) **In für Dritte verwaltete Mietobjekte:**

Einfamilienhäuser	1
Mietwohnungen	67
gewerbliche Einheiten	9

HAUSBEWIRTSCHAFTUNG



Edisonstraße 14 in Pforzheim
Vinylböden, Malerarbeiten,
neue Zimmerütren





Industriestraße 59 und 59a in Pforzheim-
Huchenfeld, Komplettsanierung WC,
Vinylböden, Malerarbeiten und neue
Zimmertüren

INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnungen, Gebäude und Garagen wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt ca. 195.000,– EUR aufgewendet.

Neben den allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen wurden in unseren in Pforzheim gelegenen Objekten Industriestr. 59+59a, Am Schönblick 11 und Edisonstr. 14 einzelne Wohnungen vollständig saniert. Hier wurden insbesondere die Bodenbeläge, Bäder und 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.

VERMIETUNGSSITUATION

Auch im Geschäftsjahr 2025 setzte sich die hohe Nachfrage nach Wohnraum fort. 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 Wohnraumverknappung und steigenden Mietpreisen führt.
Leerstände bei Mieterwechseln sind auf ein Mindestmaß gesunken und fallen überwiegend nur noch bei Instandsetzungsmaßnahmen an. Die Zahlen der im Berichtsjahr insgesamt aufgetretenen Wohnungswechsel wie auch Erlösschmälerungen liegen niedrig. Die Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2025 belief sich auf ca. 1,8 %, 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 Neubau von Mietwohnungen dieser kritischen Nachfrageentwicklung, insbesondere auch in Huchenfeld, entgegen.

Seither entstanden in Huchenfeld 9 architektonisch anspruchsvolle Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 72 Mietwohnungen. Dieses Wohnraumangebot trug ein wenig dazu bei, den angespannten lokalen Markt zu beruhigen.

Die Wohnungen wurden exklusiv ausgestattet mit Fußbodenheizung, elektrischen Rollläden und Jalousien, großzügigen Balkonen und Terrassen, Gegensprechanlagen mit Bildkameras, Schwellenfreiheit in allen Räumen sowie intensiven Begrünungen im Wohnumfeld.

Die überwiegende Anzahl der neu geschaffenen Wohnungen sind über einen Personenaufzug barrierefrei zu erreichen und in Massivbauweise nach dem verbesserten Energiestandard als Energie-Effizienzhaus 55 erstellt.

Die Nachfrage nach diesen Wohnungen war sehr groß; es konnten alle Wohnungen umgehend nach Fertigstellung bezogen werden.

Sobald sich die genannten schwierigen Rahmenbedingungen verbessern, wird die Genossenschaft diesen Neubaukurs weiterführen und die bereits genehmigten Neubauvorhaben umsetzen.



5 Mietwohnungen in der Adam-von-Au-Str. 36 in Pforzheim-Huchenfeld



8 Mietwohnungen in der Adam-von-Au-Str. 19 in Pforzheim-Huchenfeld



11 Mietwohnungen im Binneweg 3 in Pforzheim-Huchenfeld

VERWALTUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM

Im Geschäftsjahr 2025 wurden 5 neue Wohnungseigentümergemeinschaften mit insgesamt 209 Wohneinheiten übernommen.

17 Gemeinschaften mit insgesamt 493 Wohneinheiten wurden von Seiten der Genossenschaft abgegeben.
Somit waren wir für 126 Gemeinschaften mit insgesamt 2.308 Wohneinheiten, 1.887 Garagen und 78 gewerblichen Einheiten als Verwalter nach dem WEG tätig.
Wohnungseigentümerversammlungen haben stattgefunden, die vorgelegten Wirtschaftspläne und die Jahresabrechnungen wurden genehmigt. Verwaltungsbeiräte sind teilweise bestellt worden.

Das zum 31.12.2025 verwaltete Vermögen der Gemeinschaften belief sich auf rd. 13,1 Mio. EUR.

VERWALTUNG VON MIETOBJEKTEN FÜR DRITTE

Die Genossenschaft verwaltete im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 67 Wohneinheiten sowie 9 gewerbliche Einheiten.
Das zum 31.12.2025 verwaltete Vermögen belief sich auf rd. 76.000 EUR.

GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG

Im Geschäftsjahr wurde das Grundstück in der Furtstraße 11 in 75242 Neuhausen mit einer Fläche von 951 m² erworben. Der Genossenschaft stehen somit rund 5.500 m² erschlossene Grundstücksflächen zur Bebauung zur Verfügung.

PLANUNG UND BAUVORBEREITUNG

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

Bauort	Bauvorhaben	Stand August 2025
PF - Huchenfeld		
Allmendstr. 4	6 Mietwohnungen	Baugenehmigung
Keibelstr. 1-7	4 Doppelhaushälften	Baugenehmigung
Neuhausen		
Furtstr. 11	8 Mietwohnungen	Baugenehmigung



Lageplan, Furtstr. 11 in Neuhausen

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 2024 fand am 08.10.2025 statt.
Turnusgemäß sind die Aufsichtsratsmitglieder Heike Troeger-Linne, Wulf Oppelt und Stefan Müller 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 2025 waren beschäftigt:

13	kaufmännische Mitarbeiter davon 4 als Teilzeitbeschäftigte
7	Mitarbeiter im technischen Regiebetrieb davon 6 als Teilzeitbeschäftigte
2	Reinigungskräfte
4	Auszubildende

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



Mitgliederversammlung im Landgasthof Hoheneck



Robert Horvat - Vorstandsvorsitzender



Mitglieder Aufsichtsrat und Vorstand

VERMÖGENSSTRUKTUR

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellte sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2024 und 2025 wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	**%**	**TEUR**	**%**
Anlagevermögen	26.564	95,3	26.877	93,2
Umlaufvermögen	1.318	4,7	1.600	5,6
Gesamtvermögen	27.882	100	28.477	100

Fremdmittel einschl. Rückstellg. u. PRAP	**19.440**	**69,7**	**20.272**	**71,2**
Reinvermögen	8.442	30,3	8.205	28,8
Reinvermögen am Jahresanfang	8.205	29,4	7.895	27,7
Vermögenszuwachs einschl. Rückstellungsauflösung	237	0,9	310	1,1

Der prozentuale Vermögenszuwachs betrug im Geschäftsjahr 2025 gegenüber dem Geschäftsjahr 2024 ca. 0,9 %.

KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2025		31.12.2024	
	TEUR	**%**	**TEUR**	**%**
Eigenkapital	8.442	30,3	8.205	28,8
Rückstellungen	173	0,6	229	0,8
Verbindlichkeiten einschl. PRAP	19.267	69,1	20.043	70,4
Gesamtkapital	27.882	100	28.477	100

Das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft hatte sich nach Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 232.000 EUR weiter erhöht. Somit betrug es rund 30,3 %.

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. 1,8 % 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 dauern an. Weder bei dem bis heute andauernden Krieg in der Ukraine noch bei den militärischen Konflikten im Nahen Osten ist ein Ende zu erkennen. Die Konsequenzen hieraus sind anhaltende Flüchtlingsbewegungen sowie steigende Ölpreise. Darüber hinaus belastet die Zollpolitik der US-Regierung die deutsche Wirtschaft; dies hat Preissteigerungen sowie Kalkulationsrisiken zur Folge. Aufgrund dieser weltpolitischen Gegebenheiten wie auch fehlender Wirtschaftsimpulse von Bund und Land erscheint das Geschäftsjahr 2025 erneut in einem schwierigen Marktumfeld. Exemplarisch hierzu wären hohe Baukosten, weiterhin gestiegene Bauzinsen, erhöhte Energiepreise sowie fehlende effiziente Neubaufördermittel zu nennen.
Dies hat leider dazu geführt, dass genehmigte Bauvorhaben aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit nicht realisiert werden können.

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 2025 ist in Anbetracht der gesamtwohnungswirtschaftlichen Situation als gut zu bewerten.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir 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, 24. Juli 2026
Der Vorstand

gez. R. Horvat/ G. Friesenhahn

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2025 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 4 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 2024 hat der Prüfer Herr Stimpfig am 15.09.2025 mit dem Aufsichtsrat besprochen. Beanstandungen gab es nicht.

Der Jahresabschluss 2025 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden.

Der Aufsichtsrat befürwortet den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Jahresüberschusses 2025. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung über diesen Abschluss entsprechend zu beschließen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 24.414,35 € zur Ausschüttung einer 5 %-igen Dividende über 24.150,00 € sowie 264,35 € 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 2025.

Pforzheim, den 07. Sptember 2026

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Andreas Herkommer



BILANZ ZUM 31.12.2025

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2025

ANHANG

BILANZ 2025 AKTIVA

		Geschäftsjahr		Vorjahr
A.	**ANLAGEVERMÖGEN**	**EURO**	**EURO**	**EURO**
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		**9.008,00**	15.162,00
II.	**Sachanlagen**			
1.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	23.834.207,63		24.398.570,63
2.	Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.370.170,58		1.426.641,58
3.	Grundstücke ohne Bauten	745.575,05		396.452,90
4.	Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.030,37		67.030,37
5.	Technische Anlagen und Maschinen	7.576,00		16.423,00
6.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.004,00		81.137,00
7.	Bauvorbereitungskosten	42.676,84	**26.127.240,47**	40.856,84
III.	**Finanzanlagen**			
1.	Beteiligungen	425.607,25		432.530,01
2.	Andere Finanzanlagen	2.000,00	**427.607,25**	2.000,00
	Anlagevermögen insgesamt		**26.563.855,72**	26.876.804,33
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	596.786,68		601.531,02
3.	Andere Vorräte	182.536,91	**980.639,03**	205.304,52
II.	**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**			
1.	Forderungen aus Vermietung	17.653,89		15.136,95
2.	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	58.656,90		25.698,17
3.	Forderungen aus anderen Liefg.und Leistg.	6.571,04		11.761,94
4.	Sonstige Vermögensgegenstände	72.907,82	**155.789,65**	98.322,39
III.	**Flüssige Mittel**			
1.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	181.351,20	**181.351,20**	441.444,44
BILANZSUMME			**27.881.635,60**	28.477.319,20

PASSIVA BILANZ 2025

		Geschäftsjahr		Vorjahr
A.	**EIGENKAPITAL**	**EURO**	**EURO**	**EURO**
	I. Geschäftsguthaben			
	1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	15.540,00		22.260,00
	2. der verbleibenden Mitglieder	507.360,00	**522.900,00**	483.000,00
	II. Ergebnisrücklagen			
	1. Gesetzliche Rücklage	871.200,00		845.200,00
	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 26.000,00			(35.000,00)
	2. Bauerneuerungsrücklage	4.132.000,00		3.926.000,00
	Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 206.000,00			(270.000,00)
	3. Andere Ergebnisrücklagen	2.891.000,00	**7.894.200,00**	2.891.000,00
	III. Bilanzgewinn			
	1. Gewinnvortrag	520,73		476,68
	2. Jahresüberschuss	255.893,62		342.434,55
	3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	232.000,00	**24.414,35**	305.000,00
	Eigenkapital insgesamt		**8.441.514,35**	8.205.371,23
B.	**RÜCKSTELLUNGEN**			
	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	73.075,00		78.747,00
	2. Sonstige Rückstellungen	99.748,00	**172.823,00**	149.813,00
C.	**VERBINDLICHKEITEN**			
	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.420.406,64		19.063.626,75
	2. Erhaltene Anzahlungen	637.739,00		618.895,00
	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistg.			
	a. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.419,42		10.577,24
	b. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	2.319,77		416,53
	c. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133.306,69		275.212,37
	4. Sonstige Verbindlichkeiten	62.357,81	**19.262.549,33**	68.887,86
	- davon aus Steuern: EUR 38.062,05			(46.371,87)
	- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 196,00			(1.192,16)
D.	**RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN**		**4.748,92**	5.772,22
	BILANZSUMME		**27.881.635,60**	28.477.319,20

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01.01.2025 bis 31.12.2025

		Geschäftsjahr		Vorjahr
		EURO	EURO	EURO
1.	**Umsatzerlöse**			
	a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	2.742.970,51		2.630.111,45
	b) aus Betreuungstätigkeit	798.533,25		798.442,87
	c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.982,23	**3.646.485,99**	81.632,52
2.	Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-4.744,34	88.085,54
3.	Sonstige betriebliche Erträge		67.183,01	71.348,16
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	800.787,96	800.787,96	768.612,26
5.	**Rohergebnis**		**2.908.136,70**	2.901.008,28
6.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	1.070.463,87		1.094.594,43
	b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	235.014,17	1.305.478,04	238.901,54
	davon für Altersversorgung EUR 7.020,28			(6.486,60)
7.	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	685.543,14	685.543,14	684.729,06
8.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	428.604,49	428.604,49	310.725,87
9.	Erträge aus anderen Beteiligungen	15.151,60		10.148,39
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	80,00		80,00
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.024,54	16.256,14	6.223,10
12.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	247.934,55	247.934,55	245.135,32
13.	**Ergebnis nach Steuern**		**256.832,62**	343.373,55
14.	Sonstige Steuern		939,00	939,00
15.	**Jahresüberschuss**		**255.893,62**	342.434,55
16.	Gewinnvortrag		520,73	476,68
17.	Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		232.000,00	305.000,00
18.	**BILANZGEWINN**		**24.414,35**	**37.911,23**

ANHANG

Baugenossenschaft Huchenfeld eG mit Sitz in Pforzheim-Huchenfeld eingetragen im Amtsgericht Mannheim unter der Nr. GenR 500039.

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der vorgeschriebenen Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAschlWUV) in der aktuellen Fassung. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unser Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 HGB.

Von den Erleichterungen der §§ 274a 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 - 33,33%
Wohngebäude	1,29 - 2,53%
Geschäftsbauten	3%
Technische Anlagen	5%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,67 - 33,58%

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 ist, 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 2,06 % (Stand Monatsende Dezember 2025, 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 -464 (Vorjahr: EUR -200).

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 Abzinssungsätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten
Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUST-RECHNUNG

Bilanz
In der Position „Unfertige Leistungen" sind EUR 596.786,68 (Vorjahr EUR 601.531,02) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rücklagen an Wohnungseigentümergemeinschaften in Höhe von EUR 48.224,30 (Vorjahr: EUR 50.247,34).

Gewinn- und Verlustrechnung
Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Zinsaufwendungen EUR	903,00	1.154,00
Zinsertrag EUR	529,00	495,00

Verbindlichkeitenspiegel

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			Davon gesichert	Art der Sicherung
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.420.406,64 (19.063.626,75)	512.862,09 (518.376,31)	2.118.112,85 (2.132.143,76)	15.789.431,70 (16.413.106,68)	18.420.406,64	GPR
Erhaltene Anzahlungen	637.739,00 (618.895,00)	637.739,00 (618.895,00)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.419,42 (10.577,24)	6.419,42 (10.577,24)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungs-tätigkeit	2.319,77 (416,53)	2.319,77 (416,53)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	133.306,69 (275.212,37)	133.306,69 (275.212,37)				
Sonstige Verbindlichkeiten	62.357,81 (68.887,86)	61.862,04 (68.392,09)		495,77 (495,77)		
Gesamtbetrag	19.262.549,33 (20.037.615,75)	1.354.509,01 (1.491.869,54)	2.118.112,85 (2.132.143,76)	15.789.927,47 (16.413.602,45)	18.420.406,64	

GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahreswerte

D. SONSTIGE ANGABEN

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	€ 4.581.744,89
Jahresergebnis	€ 185.593,23

Mitarbeiter

Durchschnittlich wurden 11 Vollzeit, 5 Teilzeit und 6 geringfügige Arbeitnehmer beschäftigt. Außerdem wurden 4 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	**Anteile**
Anfang 2025	563	2.300
Zugang 2025	29	190
Abgang 2025	15	74
Ende 2025	577	2.416

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 24.360,00 vermehrt.

Die Haftsumme beträgt EUR 507.360,00, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 24.360,00 vermehrt.

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	Vorsitzender, Staatl.gepr. Betriebswirt (Fachrichtung Wohnungswirtschaft und Realkredit)
Günther Friesenhahn	Dipl.-Ing. (FH), Architekt

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Mitglied der
Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg

vdiv
Die Immobilienverwalter
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

Baugenossenschaft
HUCHENFELD eG

seit 1949

Baugenossenschaft Huchenfeld eG
Huchenfelder Hauptstraße 105
75181 Pforzheim - Huchenfeld

Tel.: 07231 / 97927-0
Fax: 07231 / 97927-29

www.baugenossenschaft-huchenfeld.de
info@baugenossenschaft-huchenfeld.de