



GESCHÄFTSBERICHT 2020

NACHRUF

In stiller Trauer nehmen wir Abschied
von unserem Aufsichtsratsvorsitzenden,

Herrn Heinrich Bayer,

der am 01. November 2021
im Alter von 73 Jahren viel zu früh verstorben ist.

Herr Bayer war 25 Jahre im Aufsichtsrat für unsere Baugenossenschaft Huchenfeld eG tätig, davon die letzten vier Jahre als Aufsichtsratsvorsitzender. In dieser Zeit hat er sich um die Baugenossenschaft Huchenfeld eG und ihre Mitglieder bleibende Verdienste erworben.

Wir haben Herrn Bayer als engagierten, zuverlässigen und stets hilfsbereiten Kollegen wie auch einfühlsamen und authentischen Menschen schätzen gelernt. Wir verlieren mit ihm nicht nur einen lieben, wertvollen Kollegen und einen einsatzfreudigen Mitstreiter unseres Aufsichtsrates, sondern auch einen guten, herzlichen Freund.

Herr Bayer hat sein persönliches Engagement und seinen hohen Sachverstand stets für das Wohl der Baugenossenschaft Huchenfeld eG eingebracht. Sein Wirken wird uns allen in bester Erinnerung bleiben.

Wir gedenken seiner vorbildlichen Persönlichkeit und danken für die gemeinsame schöne Zeit, die wir mit ihm verbringen durften.

Im Namen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie des Aufsichtsrates und des Vorstandes der Baugenossenschaft Huchenfeld eG.

Andreas Herkommer
Aufsichtsratsvorsitzender

Robert Horvat
Vorstandsvorsitzender

Geschäftsbericht 2020

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 2020

| | |
|---------------------------|---|
| Organe der Genossenschaft | 7 |
|---------------------------|---|

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 8

| | |
|------------------------------------|----|
| Weltwirtschaft | 8 |
| Entwicklung in Deutschland | 9 |
| Entwicklung der Wohnungswirtschaft | 10 |

VORSTANDSBERICHT 11

| | |
|--|----|
| Neubautätigkeit und Bauprogramm 2020 | 11 |
| Verkaufstätigkeit | 13 |
| Wohnungsbestand und Verwaltung | 14 |
| Instandhaltung und Modernisierung | 15 |
| Vermietungssituation | 16 |
| Verwaltung von Wohnungseigentum | 17 |
| Verwaltung von Mietobjekten für Dritte | 17 |
| Grundstückbevorratung | 17 |
| Planung und Bauvorbereitung | 17 |
| Organe und Personal | 18 |
| Vermögens- und Kapitalstruktur | 19 |
| Chancen- und Risikobericht | 20 |
| Schlussbemerkung | 21 |
| Neubau 2020 | 22 |

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 24

BILANZ 2020 25

| | |
|-----------------------------|----|
| Aktiva | 26 |
| Passiva | 27 |
| Gewinn- und Verlustrechnung | 28 |

ANHANG 29

Organe der Genossenschaft

am 31.12.2020

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

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

Gegründet: 16.01.1949

Anerkannt: Als Betreuungsunternehmen am 29.01.1958

Prüfungsverband und Mitgliedschaften

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

Gesamtwirtschaftliche Lage

Weltwirtschaft 2020

Die deutsche Wirtschaft 2020 kam mit einem Rückgang des BIP um 5,0 % voraussichtlich deutlich besser durch die Coronakrise als der europäische Durchschnitt (alle 27 EU-Staaten -7,5 %). Insbesondere die Wirtschaftsleistung der großen EU-Mitgliedstaaten Frankreich und Italien war mit Einbrüchen von voraussichtlich über 9 % wesentlich stärker von den Folgen der Corona-Pandemie betroffen als der EU-Durchschnitt. Spanien muss laut Herbstprognose der Europäischen Kommission sogar mit einem Rückgang des BIP um 12,4 % rechnen. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stark von der Coronakrise getroffen. So wird für die Wirtschaft der Vereinigten Staaten im Jahr 2020 mit -3,5 % ein etwas geringerer Rückgang erwartet als in Deutschland. Für die Volksrepublik China wird dagegen sogar ein Wachstum von 2,1 % prognostiziert

Die Corona-Pandemie wirkte sich auch auf den Außenhandel massiv aus: Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen gingen im Jahr 2020 erstmals seit 2009 zurück, die Exporte preisbereinigt um 9,9 %, die Importe um 8,6 %. Besonders groß war der Rückgang der Dienstleistungsimporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Das Handelsvolumen der deutschen Wirtschaft mit dem Ausland ist entsprechend gesunken: In nominaler Betrachtung lag der Außenbeitrag im Jahr 2020 knapp 12 Milliarden Euro unter dem Vorjahreswert. Der negative Außenbeitrag trug damit -1,1 Prozentpunkte zum BIP-Rückgang bei.



Robert Horvat
Vorstandsvorsitzender



Herbert Rau
Vorstand

Entwicklung in Deutschland 2020

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht.

Auf der Entstehungsseite des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland hinterließ die Corona-Pandemie im Jahr 2020 deutliche Spuren in nahezu allen Wirtschaftsbereichen – die Produktion wurde sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im Produzierenden Gewerbe teilweise massiv eingeschränkt.

Auch auf der Nachfrageseite waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie deutlich sichtbar. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der gesamte Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 6,0 % und damit so stark wie noch nie zurück. Besonders stark brachen die Konsumausgaben für Beherbergungs- und

Gaststättendienstleistungen sowie für Freizeit-, Unterhaltungs- und Kulturdienstleistungen ein. Auffällig groß war der Rückgang der Dienstleistungsimpporte, was vor allem am hohen Anteil des stark rückläufigen Reiseverkehrs lag.

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. So wurde die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nur noch von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 477.000 Personen oder 1,1 % weniger als 2019. Damit endete aufgrund der Corona-Pandemie der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte. Besonders betroffen waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige, während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stabil blieb. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften hier Entlassungen verhindert haben.

Die Bruttoanlageinvestitionen verzeichneten preisbereinigt mit -3,5 % den deutlichsten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Dabei legten die Bauinvestitionen entgegen diesem Trend um 1,5 % zu. Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %.

Entwicklung der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2021 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 380.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Neben verlängerten Planungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten genehmigte Vorhaben zeitnah umzusetzen.

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2021 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2,1 %

auf rund 308.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2020 als 2021 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

Insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit jedoch nach wie vor fort. Dies führt vor allem eines vor Augen: Das konzertierte Handeln aller Akteure und eine gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen, um bestehende Hürden für mehr bezahlbaren Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen, muss trotz der erreichten Erfolge konsequent fortgesetzt werden. Zur Lösung dieser gesamtgesellschaftlichen Aufgabe muss insbesondere der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern noch stärker als bisher finanzielle Verantwortung für deutlich mehr Sozialen Wohnungsbau übernehmen.

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Baugenossenschaft Huchenfeld eG

Neubautätigkeit

Das im **März 2019** begonnene **7 Familienhaus** in der **Huchenfelder Hauptstraße 123** in PF- Huchenfeld wurde im **September 2020** fertiggestellt.

Ebenso konnte zum **01. März 2020** in der **Würmer Hauptstraße 28** in PF-Würm die Umbaumaßnahme der ehemaligen Post zu einer **3-Zimmer-Mietwohnung** fertiggestellt und bezogen werden.

Bauprogramm 2021

Auch dieses Jahr beschäftigten wir uns mit unserem Großbauvorhaben in PF-Huchenfeld zwischen **Binneweg und Industriestraße**. Hier sollen insgesamt **7 Mehrfamilienhäuser** mit **84 Mietwohnungen** und einer Gesamtwohnfläche von **rd. 5.530 m²** sowie 3 Tiefgaragen mit **123 PKW-Stellplätzen** entstehen. **Sämtliche** hier realisierte Bauten **verbleiben im Bestand der Baugenossenschaft** und werden dem **Mietwohnungsmarkt** zugeführt.

Am **21. Februar 2020** wurde der eigens für diese Bebauung entwickelte Bebauungsplan durch Gemeinderatsbeschluss und Veröffentlichung rechtskräftig.

Insgesamt sind **3 Bauabschnitte** geplant.

Der **I. Bauabschnitt** wird entlang des Binnewegs entstehen. Mit **3 architektonisch anspruchsvollen Mehrfamilienhäusern** werden nun auf

dem knapp **24 ar** großen Grundstück **36 Mietwohnungen**, eine TG mit **46 Stellplätzen** und **6 oberirdische Stellplätze** verwirklicht.

Nachdem wir nun im Dezember 2019 das Baugesuch für diesen **I. Bauabschnitt** eingereicht haben, erhielten wir im Juni 2020 eine Baugenehmigung. Hieraus ergaben sich mehrere noch zu klärende Sachverhalte mit der Stadt Pforzheim, die jedoch endgültig im Februar 2021 ausgeräumt werden konnten. Aufgrund zwischenzeitlich diverser Umplanungen reichten wir im März 2021 ein Nachtragsbaugesuch ein, welches im Juni 2021 genehmigt wurde.

Nach erfolgter Ausschreibung und Vergabe der Bauarbeiten an den Generalübernehmer „Bauunternehmung Tittel“ aus Wiernsheim fand am 28. Juli 2021 der Spatenstich statt.

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

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

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



Straßenansicht Huchenfelder Hauptstraße 123

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk.

Wir rechnen mit einer Mindestbauzeit von 2 Jahren.

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

Wir sind davon überzeugt, dass wir mit der Bebauung dieses Areals und nun insbesondere mit diesem I. Bauabschnitt einen wichtigen und notwendigen Beitrag zur örtlichen Wohnraumversorgung leisten. Wie bereits



Umbau Würmer Hauptstraße 26+28

seit Jahren erkennbar, wird die Lage auf dem Wohnungsmarkt zunehmend schwieriger. Die Nachfrage nach Immobilien und insbesondere nach bezahlbarem Wohnraum zur Miete steigt. Wir hoffen durch die Neuschaffung dieser 84 Mietwohnungen die bedenkliche Entwicklung auf dem regionalen Wohnungsmarkt ein Stück weit beruhigen zu können.

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



Spatenstich am 28. Juli 2021

v.l.n.r.: Herr Friesenhahn, Bürgermeisterin Frau Schüssler, Herr Rau, Ortsvorsteherin Huchenfeld Frau Dr. Wagner, Herr Horvat, Herr Tittel, Herr Herkommer, Herr Tittel

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 31.12.2020 beliefen sich einschließlich Betreuungsmaßnahmen auf

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

Veräußerung / Eigentumsförderung

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

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

Wohnungsbestand und Verwaltung

Am 31.12.2019 wurden als Bestand ausgewiesen: **229 WE**

| | |
|---|---------------|
| Zugegangen waren | |
| durch Bautätigkeit / Fertigstellung im Geschäftsjahr: (HH 123) | 7 WE |
| Abgegangen waren | 236 WE |
| durch Verkauf (Auflassung): | 2 WE |
| Bestand am 31.12.2020 | 234 WE |

Insgesamt wurden verwaltet:

| | | | |
|-----------|---|------|--------------|
| A) | Im Eigentum der Genossenschaft: | | |
| | Mietwohnungen | 228 | lt. Inventar |
| | Wohnungen aus Beteiligungen | 3 | |
| | Teileigentum Gewerbe Würmstr. 10 Huchenfeld | 1 | |
| | Zahnarztpraxis Würmstraße 2 | 1 | |
| | Bürogebäude der Baugenossenschaft Huchenfeld | 1 | |
| | Garagen | 152 | |
| | Abstellplätze | 102 | |
| | Kinderspielplätze | 5 | |
| | An Grün- und Pflanzflächen werden rund 12.498 m ² unterhalten. | | |
| B) | In 85 Eigentümergemeinschaften: | | |
| | Eigentumswohnungen | 1503 | |
| | Garagen | 1174 | |
| | Abstellplätze + Carports | 178 | |
| | gewerbliche Einheiten | 45 | |
| 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 2020 **insgesamt ca. 415.000,- EUR** aufgewendet.

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

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

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

Des Weiteren wurden in unserem 11-Familienhaus **„Oechslestr. 9 + 11“** in Pforzheim sowie in unserem 4-Familienhaus **„Edisonstr. 14“** in Pforzheim die Treppenhäuser saniert.

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

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



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



...nach der Sanierung

Vermietungssituation

Weiterhin setzt sich die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, gestützt von günstigen Bauzinsen und einer guten Arbeitsmarktsituation, in 2020 fort. Die Wohnraumversorgung ist trotz jährlich steigender Bauaktivitäten in Ballungsräumen als kritisch zu bezeichnen. Die Folge sind enorme Baukostensteigerungen sowie hieraus resultierende Mietsteigerungen.

Auch in Pforzheim nimmt die Nachfrage nach Wohnraum zu. Leerstände bei Mieterwechseln sind auf ein Mindestmaß gesunken und fallen überwiegend nur noch bei durchzuführenden Schönheitsreparaturen an.

Die Zahl der im Berichtsjahr insgesamt aufgetretenen Wohnungswechsel wie auch Erlösschmälerungen liegen – im Vergleich zu Berichtsvorjahren – unverändert niedrig. Die bereinigte Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2020 belief sich auf ca. **0,5 %**, was **sehr gering** ist. Ergänzt um Sonderumstände, die bewusst herbeigeführt wurden (z.B. Durchführung von Schönheitsreparaturen bzw. Modernisierungen) lag die Leerstandsquote bei ca. 1,1 %.

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

Nach dem Neubezug von **fünf Mehrfamilienhäusern** mit insgesamt **29 Wohnungen** wurde nun im September 2020 das Mehrfamilienhaus in der Huchenfelder Hauptstraße 123 mit weiteren **7 Mietwohnungen** fertiggestellt.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach kleinen und barrierefreien Wohnungen, insbesondere

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

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

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

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

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

Verwaltung von Wohnungseigentum

Im Geschäftsjahr **2020** wurden 2 neue Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 59 Wohneinheiten und 66 Garagen übernommen; bei 1 Gemeinschaft mit 20 Wohneinheiten hatten wir den Verwaltervertrag nicht prolongiert.

Somit waren wir für **85** Gemeinschaften mit insgesamt **1.503 WE**, **1.174** Garagen und **45 gewerblichen Einheiten** als Verwalter nach dem WEG tätig.

Wohnungseigentümersammlungen haben stattgefunden, wobei aufgrund der Corona-Pandemie überwiegend Versammlungen mit Eigentümvollmachten durchgeführt wurden. Die vorgelegten Wirtschaftspläne und Jahresrechnungen wurden genehmigt.

Das zum 31.12.2020 verwaltete Vermögen der Gemeinschaften belief sich auf rd. 8,9 Mio. EUR.

Verwaltung von Mietobjekten für Dritte

Die Genossenschaft verwaltete im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 17 Wohneinheiten sowie 1 gewerbliche Einheit. Das zum 31.12.2020 verwaltete Vermögen belief sich auf rd. 18.000 EUR.

Grundstückbevorratung

Im Geschäftsjahr standen der Genossenschaft rund **6.018 m²** erschlossene Grundstücksflächen zur Bebauung zur Verfügung. Dieses Jahr haben wir ein Grundstück in der Allmendstraße 4 in PF-Huchenfeld mit einer Fläche von 797 m² erworben.

Planung und Bauvorbereitung

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

| Bauort | Objekt | Stand September 2021 |
|----------------------------|------------------|----------------------|
| PF - Huchenfeld | | |
| Huchenfelder Hauptstr. 123 | 7 Mietwohnungen | fertig |
| Binneweg 1 - 5 | 36 Mietwohnungen | im Bau |
| Allmendstr. 4 | 6 Mietwohnungen | Baugenehmigung |

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 2019 fand am 28.10.2020 statt.

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden von einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied/ Geschäftsführer und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geführt. Im Jahresdurchschnitt 2020 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**

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

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



Mitgliederversammlung zu Corona-Zeiten am 20.10.2021 in der Hochfeldhalle in PF-Huchenfeld

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellte sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2019 und 2020 wie folgt dar:

| | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | |
|---|------------|-------|------------|-------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Anlagevermögen | 17.495 | 84,0 | 17.614 | 85,0 |
| Umlaufvermögen | 3.291 | 16,0 | 3.099 | 15,0 |
| Gesamtvermögen | 20.786 | 100,0 | 20.713 | 100,0 |
| Fremdmittel einschl. Rückstellg. u. PRAP | 13.684 | 65,8 | 13.802 | 66,6 |
| Reinvermögen | 7.102 | 34,2 | 6.911 | 33,4 |
| Reinvermögen am Jahresanfang | 6.911 | 33,3 | 6.676 | 32,2 |
| Vermögenszuwachs einschl. Rückstellungsauflösung | 191 | 0,9 | 235 | 1,2 |

Der prozentuale Vermögenszuwachs betrug im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Geschäftsjahr 2019 ca. 0,9 %.

Kapitalstruktur

| | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | |
|------------------------------------|------------|-------|------------|-------|
| | TEUR | % | TEUR | % |
| Eigenkapital | 7.102 | 34,2 | 6.911 | 33,4 |
| Rückstellungen | 171 | 0,8 | 169 | 0,8 |
| Verbindlichkeiten einschl. PRAP | 13.513 | 65,0 | 13.633 | 65,8 |
| Gesamtkapital | 20.786 | 100,0 | 20.713 | 100,0 |

Das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft hatte sich nach Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 183.400 EUR weiter erhöht. Somit betrug es rund 33,2 %.

Chancen- und Risikobericht

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

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

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

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

Im Bereich der zur **Vermietung** vorgesehenen Immobilien (Wohnungen, Garagen, gewerbliche Einheiten) ist das Risiko des vorübergehenden Leerstandes von einzelnen Einheiten auf örtlichen Teilmärkten noch vorhanden. Aufgrund der attraktiven Wohnlagen und des hochwertigen Ausstattungsstandards unserer Wohnungen werden diese sehr gut nachgefragt, so dass **im Berichtsjahr insgesamt nur ein sehr geringer Leerstand von rd. 1,1 % entstand**. Bereinigt um Sonderumstände wie zum Beispiel die Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten betrug der Leerstand **rd. 0,5 %**.

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

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

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

Im gesamten war die Unternehmensfortführung gesichert.

Schlussbemerkungen

Das Geschäftsjahr 2020 war im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ein außergewöhnliches wie auch in aller Hinsicht ein schwieriges Jahr. Wir, der Vorstand, unsere Mitarbeiter wie auch alle unsere Geschäftspartner standen vor bisher noch nicht dagewesenen Herausforderungen. Das COVID19-Virus hat einen entscheidenden Einfluss auf das Leben, Arbeiten und Wirtschaften im Jahr 2020 genommen; deutliche Einschränkungen mussten hingenommen werden. Unsererseits wurden sämtliche zur Verfügung stehenden Schutzmaßnahmen ergriffen, um die Gefahr einer möglichen Ansteckung auf das Minimum zu reduzieren.

Natürlich haben auch wir hierdurch einen unglaublichen Digitalisierungsschub sowie deutliche Prozessveränderungen erfahren. Online-Konferenzen, digitale Meetings und Webinare haben Platz in unserem Alltag gefunden und Präsenzformate – zumindest vorübergehend – abgelöst.

Wie sich die Corona-Pandemie auf die Wohnungswirtschaft auswirkt, bleibt noch abzuwarten. Bisher konnten bei uns keine gravierenden Veränderungen bei der hohen Nachfrage nach Wohnraum erkannt werden. Äußerst bedenklich, und hier insbesondere für unsere Neubauprojekte, sind die jüngst aufgetretenen Materiallieferschwierigkeiten bzw. Materialengpässe in der Bauwirtschaft. Diese Entwicklung heizt die ohnehin bereits bestehenden enormen Kostensteigerungen in der Bauwirtschaft weiterhin an.

Trotz dieser neuen und teilweise erschwerten Arbeitssituationen haben wir sämtliche vertragliche Verpflichtungen gegenüber unseren Mietern, verwalteten Eigentümern und sonstigen Geschäftspartnern erfüllt.

Auch eine unserer **Hauptaufgaben, die Schaffung von neuem Wohnraum**, konnte mittels Fertigstellung von 8 Mietwohnungen im Berichtsjahr und dem Baubeginn von weiteren 36 Mietwohnungen in diesem Jahr weiterverfolgt und realisiert werden.

Das erzielte Ergebnis im Geschäftsjahr 2020 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.

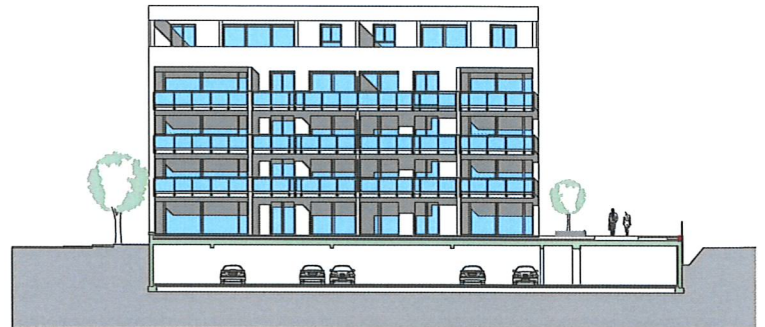
Pforzheim-Huchenfeld, 14.09.2021
Der Vorstand

gez. R. Horvat/ H. Rau



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

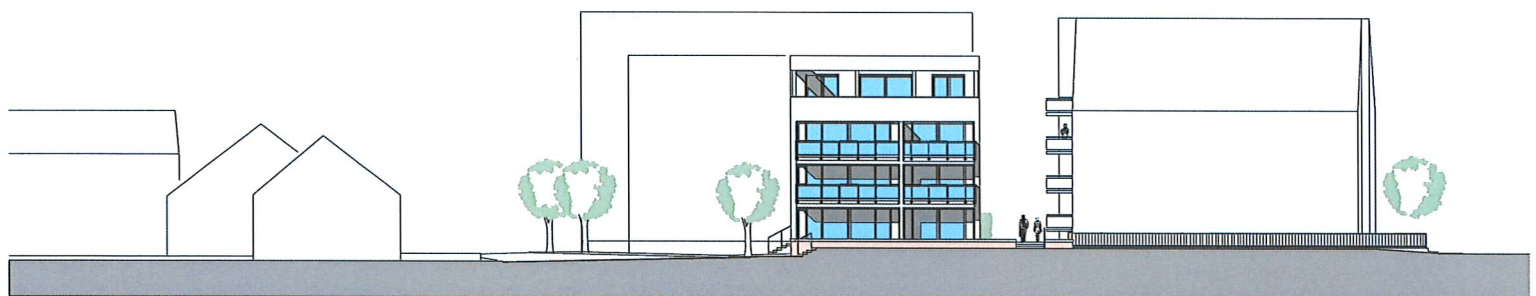
- Attraktive Lage mit Süd-West-Ausrichtung
- schwellenfreie Zugänge von TG bis DG durch großräumigen Aufzug
- architektonisch anspruchsvolles Projekt in Massivbauweise
- 16 x 2-, 15 x 3- und 5 x 4-Zimmerwohnungen, mit lichtdurchfluteten Räumen
- Wohnungsgrößen von ca. 55 m² bis ca. 133 m²
- alle Wohnungen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



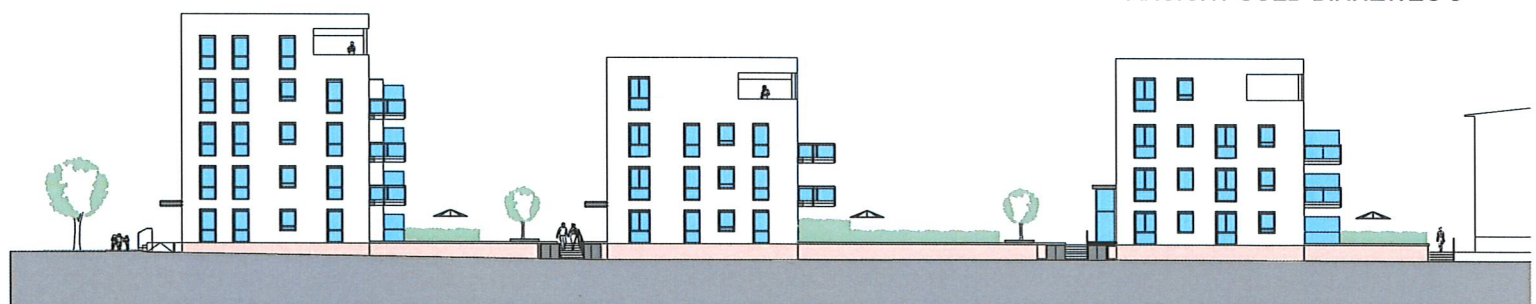
ANSICHT SUED BINNEWEG 1



ANSICHT SUED BINNEWEG 3

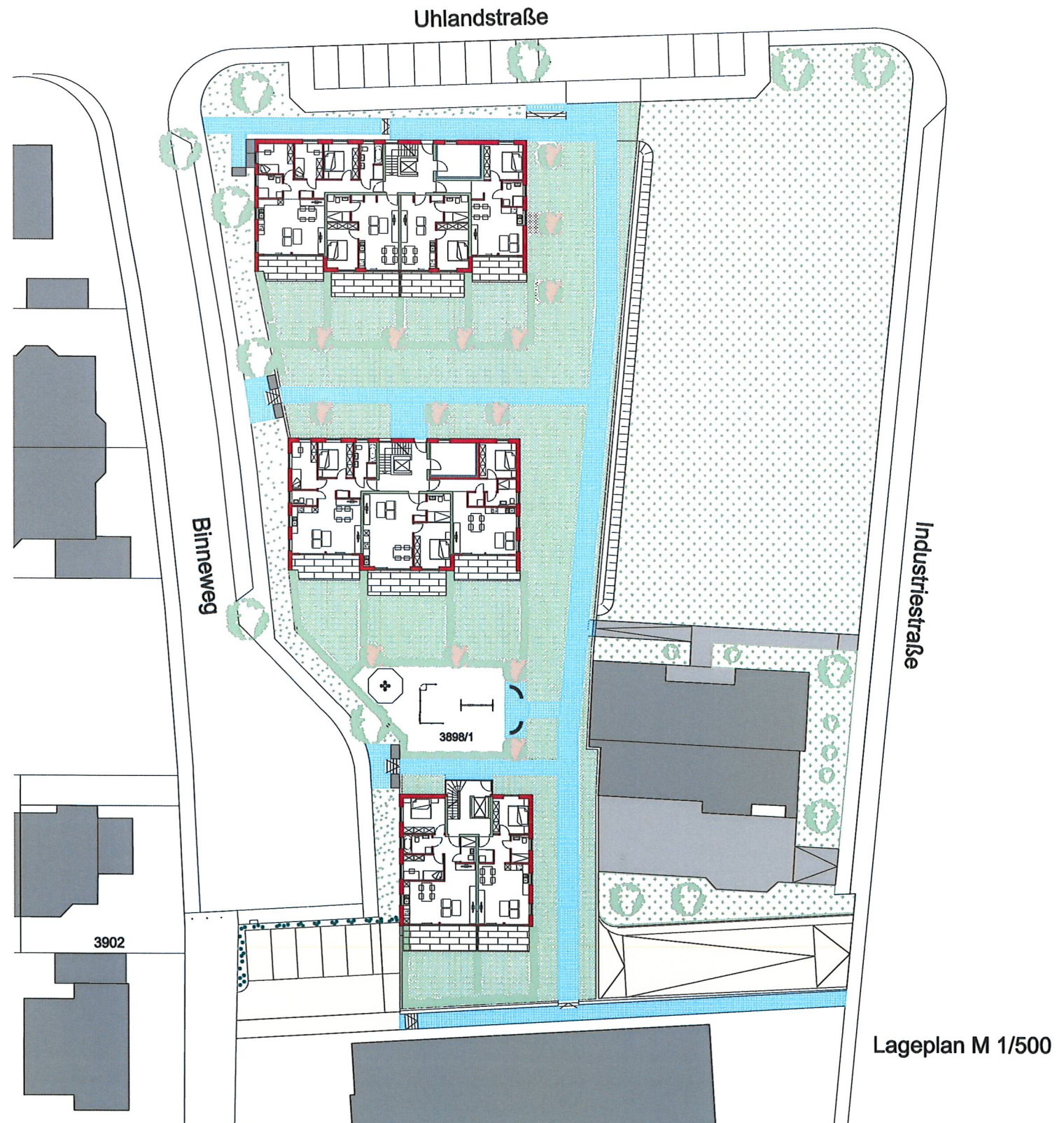


ANSICHT SUED BINNEWEG 5



ANSICHT BINNEWEG

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



Lageplan M 1/500

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2020 die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen.

Er wurde laufend und eingehend vom Vorstand zeitnah über die Angelegenheiten der Genossenschaft sowie über bedeutende Einzelfälle unterrichtet.

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

Den Prüfungsbericht des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Stuttgart, zum Jahresabschluss 2019 hat der Prüfer Herr Amrhein am 09.12.2020 mit dem Aufsichtsrat besprochen. Beanstandungen gab es nicht.

Der Jahresabschluss 2020 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden.

Der Aufsichtsrat befürwortet den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Jahresüberschusses 2020. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung über diesen Abschluss entspre-

chend zu beschließen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 20.968,57 € zur Ausschüttung einer 5 %-igen Dividende über 20.685,00 € sowie 283,57 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 2020.

Pforzheim, den 16. Oktober 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Heinrich Bayer

BILANZ ZUM 31.12.2020

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2020

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|------------------|
| | EURO | EURO | EURO |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 12.485,00 | 16.553,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 14.805.040,34 | | 13.669.919,03 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.631.462,58 | | 1.687.363,58 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 121.657,49 | | 121.657,49 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 67.030,37 | | 67.030,37 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 62.407,00 | | 73.903,00 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 126.925,68 | | 103.072,68 |
| 7. Anlagen im Bau | 0,00 | | 1.293.677,04 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 227.209,57 | 17.041.733,03 | 143.493,78 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Beteiligungen | 439.218,18 | | 435.724,76 |
| 2. Andere Finanzanlagen | 1.950,00 | 441.168,18 | 1.950,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 17.495.386,21 | 17.614.344,73 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 356.507,78 | | 374.614,47 |
| Bauvorbereitungskosten | 493,75 | | 493,75 |
| 2. Unfertige Leistungen | 385.757,64 | | 414.380,46 |
| 3. Andere Vorräte | 119.890,58 | 862.649,75 | 116.709,16 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 10.088,92 | | 15.195,25 |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 22.685,79 | | 21.143,48 |
| 3. Forderungen aus anderen Liefg. und Leistg. | 4.432,62 | | 1.318,69 |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände | 45.314,78 | 82.522,11 | 138.976,61 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 2.346.094,23 | 2.346.094,23 | 2.015.700,86 |
| C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 0,00 | 0,00 | 131,00 |
| BILANZSUMME | | 20.786.652,30 | 20.713.008,46 |

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|---------------|
| | EURO | EURO | EURO |
| A. EIGENKAPITAL | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitgliedern | 25.620,00 | | 22.050,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 417.900,00 | 443.520,00 | 413.700,00 |
| II. Ergebnismrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 20.400,00 | 731.700,00 | | 711.300,00 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 163.000,00 | 3.015.000,00 | | 2.852.000,00 |
| 3. Andere Ergebnismrücklagen | 2.891.000,00 | 6.637.700,00 | 2.891.000,00 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 581,58 | | 2.706,10 |
| 2. Jahresüberschuss | 203.786,99 | | 241.455,98 |
| 3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen | 183.400,00 | 20.968,57 | 223.200,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 7.102.188,57 | 6.911.012,08 |
| B. RÜCKSTELLUNGEN | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 86.222,00 | | 85.295,00 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | 84.630,00 | 170.852,00 | 84.145,68 |
| C. VERBINDLICHKEITEN | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 12.878.971,03 | | 12.887.263,03 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 433.192,91 | | 423.294,54 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 5.795,86 | | 3.283,39 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 1.220,43 | | 457,35 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 161.177,13 | | 274.789,43 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 30.809,35 | 13.511.166,71 | 42.707,22 |
| - davon aus Steuern: EUR 15.035,07 | | | (29.666,41) |
| - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 151,92 | | | (168,55) |
| D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN | | 2.445,02 | 760,74 |
| BILANZSUMME | | 20.786.652,30 | 20.713.008,46 |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01.01.2020 BIS 31.12.2020

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|---------------------|--------------------------|
| | EURO | EURO | EURO |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 1.924.121,83 | | 1.877.729,37 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 365.948,26 | | 358.479,85 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 71.593,96 | 2.361.664,05 | 71.241,82 |
| 2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | -28.622,82 | 32.593,59 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 327.258,36 | 298.278,79 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 784.473,71 | 784.473,71 | 769.391,52 |
| 5. Rohergebnis | | 1.875.825,88 | 1.868.931,90 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 711.857,05 | | 664.739,99 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 8.364,65 | 149.820,10 | 861.677,15 | 130.412,16 (3.213,06) |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | 448.170,92 | 448.170,92 | 438.333,86 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | 175.651,50 | 175.651,50 | 198.538,88 |
| 9. Erträge aus anderen Beteiligungen | 3.493,42 | | 13.157,43 |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens | 72,00 | | 75,75 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon negative Guthabenzinsen EUR 123,30) (Vorjahr EUR 21,12) | -119,73 | 3.445,69 | -3,96 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | 189.129,01 | 189.129,01 | 202.476,00 |
| 13. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | 0,00 | 5.401,25 |
| 14. Ergebnis nach Steuern | | 204.642,99 | 242.258,98 |
| 15. Sonstige Steuern | | 856,00 | 803,00 |
| 16. Jahresüberschuss | | 203.786,99 | 241.455,98 |
| 17. Gewinnvortrag | | 581,58 | 2.706,10 |
| 18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | 183.400,00 | 223.200,00 |
| BILANZGEWINN | | 20.968,57 | 20.962,08 |

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 - 33,34% |
| Wohngebäude | 1,29 - 2,53% |
| Geschäftsbauten | 3% |
| Technische Anlagen | 5% |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 6,67 - 33,41% |

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 2,34 % (Stand Monatsende November 2020, Restlaufzeit 15 Jahre, Rentensteigerungen von 2,0 % p.a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % p.a. berücksichtigt).

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt

EUR 3.245 (Vorjahr: EUR 3.671). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

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

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

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn und Verlustrechnung

Bilanz

1. In der Position "Unfertige Leistungen" sind EUR 385.757,64 (Vorjahr EUR 414.380,46) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rücklagen an Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von EUR 36.701,49 (Vorjahr: EUR 48.576,59).

Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen in EURO

| Geschäftsjahr | Vorjahr |
|---------------|----------|
| 4.203,00 | 5.121,00 |

Es ergaben sich folgende wesentliche periodenfremde Erträge:

Erträge aus Anlageverkäufe über T€ 295.

D. Sonstige Angaben

1. Aus laufenden Bauvorhaben im Anlagevermögen bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen über T€ 60.

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 | € 4.808.593,86 |
| Jahresergebnis | € 58.223,64 |

3. 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 | 12.878.971,03 (12.887.263,03) | 336.883,45 (326.839,13) | 1.372.388,55 (1.319.840,04) | 11.169.699,03 (11.240.583,86) | 12.878.971,03 | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen | 433.192,91 (423.294,54) | 433.192,91 (423.294,54) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 5.795,86 (3.283,39) | 5.795,86 (3.283,39) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit | 1.220,43 (457,35) | 1.220,43 (457,35) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 161.177,13 (274.789,43) | 159.482,71 (269.784,80) | 1.694,42 (5.004,63) | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 30.809,35 (42.707,22) | 30.267,93 (42.119,59) | | 541,42 (587,63) | | |
| Gesamtbetrag | 13.511.166,71 (13.631.794,96) | 966.843,29 (1.065.778,80) | 1.374.082,97 (1.324.844,67) | 11.170.240,45 (11.241.171,49) | 12.878.971,03 | |

GPR = Grundpfandrecht
() = Vorjahreswerte

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



