



GESCHÄFTSBERICHT **2018**



Geschäftsbericht 2018

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 2018

Organe der Genossenschaft 5

WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 6

Weltwirtschaft 6

Entwicklung in Deutschland 7

Entwicklung der Wohnungswirtschaft 8

VORSTANDSBERICHT 9

Neubautätigkeit und Bauprogramm 2019 9

Verkaufstätigkeit 11

Wohnungsbestand und Verwaltung 12

Instandhaltung und Modernisierung 13

Vermietungssituation 14

Verwaltung von Wohnungseigentum 15

Verwaltung von Mietobjekten für Dritte 15

Grundstückbevorratung 15

Planung und Bauvorbereitung 15

Organe und Personal 16

Vermögens- und Kapitalstruktur 17

Chancen- und Risikobericht 18

Schlussbemerkung 19

Neubau 2020 20

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 21

BILANZ 2016 23

Aktiva 24

Passiva 25

Gewinn- und Verlustrechnung 26

ANHANG 27

Organe der Genossenschaft

am 31.12.2018

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
Arbeitgeber-Verband der Wohnungswirtschaft e.V., Frankfurt
Industrie- und Handelskammer Nordschwarzwald, Pforzheim
Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V., Bietigheim-Bissingen

Gesamtwirtschaftliche Lage

Weltwirtschaft

Der kräftige globale Aufschwung hat sich gegen Ende 2018 etwas abgeschwächt. 2018 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,3 %. Im Jahr 2019 wird sich die globale konjunkturelle Dynamik im Durchschnitt der Erwartungen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland mit 3,6 % abermals leicht verlangsamen. Damit läge das jahresdurchschnittliche Wachstum der Weltwirtschaft aber noch leicht über dem langjährigen Durchschnitt von 3,5 % seit dem Jahr 1980.

Sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern lässt das Tempo der Expansion etwas nach. Die derzeit großen politischen Unwägbarkeiten bergen Risiken für die Investitionen sowie den Konsum, und im Falle einer Eskalation des Handelsstreits mit den USA besteht auch die Gefahr einer weltwirtschaftlichen Rezession. Die hohe Verschuldung des Unternehmenssektors in China stellt zu dem die Finanzstabilität des Landes vor erhebliche Probleme, die durch den Zollstreit mit den USA verschärft werden.

Im Euroraum hat sich der Aufschwung 2018 flächendeckend fortgesetzt. Erneut zeigten alle Länder der Gemeinschaftswährung ein deutlich

positives Wirtschaftswachstum. Deutschland belegt mit einer Wachstumsrate von 1,5 % den vorletzten Platz der Euroländer, vor Italien, dessen Produktion um 1,1 % zulegte. Die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt war mit 2,1 % wieder dynamischer als in Deutschland. Die EU insgesamt expandierte mit der gleichen Wachstumsrate wie die Eurozone. Allerdings zeigte sich in etlichen Ländern der EU die Konjunktur 2018 schwächer als ein Jahr zuvor. Für das Jahr 2019 erwarten die Institute für die Eurozone im Durchschnitt eine weitere Dämpfung des Wachstumstempos auf dann 1,7%.

Trotz des Wachstums ging die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern (insbesondere in Italien und Frankreich) nur wenig zurück und dämpfte die konjunkturelle Erholung. In Spanien ist die Arbeitslosenquote dagegen seit dem Jahr 2013 um mehr als zehn Prozentpunkte gesunken, liegt aber immer noch über dem Vorkrisenniveau des Jahres 2007. In Portugal könnte die Arbeitslosenquote 2018 sogar den niedrigsten Stand seit 16 Jahren erreichen. Mit rund 20 % weist Griechenland nach wie vor die höchste Arbeitslosenquote in der Eurozone auf.



Robert Horvat
Vorstandsvorsitzender



Herbert Rau
Vorstand

Entwicklung in Deutschland

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich zum Jahreswechsel 2018/2019 also weiterhin gut dar. Seit nunmehr neun Jahren ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) kontinuierlich angewachsen. Dies ist die längste Aufschwungsphase seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,5 % zu. Die beiden vorangegangenen Jahre war das Bruttoinlandsprodukt noch um 2,2 % gestiegen. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion in etwa auf Höhe der Potentialrate.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft bleibt trotz erheblicher Risiken robust. Die Eigendynamik der Konjunktur ist intakt. Der Anstieg des privaten Konsums bleibt kräftig, gestützt auf stärker steigende verfügbare Einkommen der Beschäftigten sowie den weiter zunehmenden Beschäftigungsaufbau. Auch die Investitionen setzen ihren Aufwärtstrend fort. Unterstützung leisten hierbei die fortbestehende Niedrigzinspolitik der EZB und die steigenden Ausgaben des Staates.

Die Risiken für die Entwicklung der deutschen Wirtschaft kommen vor allem von außen. Die von den USA ausgehenden Handelskonflikte, der drohende harte Brexit sowie das Haushaltsverhalten der gegenwärtigen Regierungskoalition in Italien können zu einer rapiden Verschlechterung des außenwirtschaftlichen Umfeldes führen. Hierdurch würden die deutschen Exporte belastet und in der Folge die Investitionsbereitschaft der Unternehmen geschmälert. Mittelfristig geriete damit auch die robuste Binnennachfrage in Mitleidenschaft.

Entwicklung der Wohnungswirtschaft

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 % gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein.

Dabei markiert der deutliche Baugenehmigungsrückgang im Jahr 2017 einen Sondereffekt, ausgelöst durch die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr zuvor. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben schlicht eine Durchführung nach dem alten Standard sichern. Dazu war ein vorgezogener Bauantrag bis Ende Dezember 2015 ausreichend. Die Baugenehmigung hingegen wurde oft erst einige Monate später erteilt und in der Statistik erfasst. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht.

Der Preisauftrieb bei den Baupreisen wird die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 4 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen die 3-Prozentmarke kaum überschreiten.

Der Mietwohnungsneubau legte 2018 etwas über dem Durchschnitt zu (+2,2 %). Deutlich stärker zogen hingegen die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen an (+9,5%). Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 2018 aber erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht. Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten – im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,6 %.

Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2018 erneut leicht rückläufig und sanken auf 111.000 Einheiten. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sieben Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau – und das mit steigender Tendenz.

Spätestens mit der deutlichen Trendwende bei der Zuwanderung, die im Jahr 2010 begann, entstanden in Deutschland jedes Jahr deutlich weniger Wohnungen als rechnerisch erforderlich gewesen wären. Ende 2017 betrug dieser rechnerische Wohnungsfehlbetrag rund eine Million Wohnungen.

Vorstandsbericht

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Genossenschaft

Neubautätigkeit

Das im **Oktober 2017** begonnene **4 Familienhaus incl. 4 Tiefgaragenstellplätzen** in der **Albert-Schweitzer-Straße 13** in PF- Huchenfeld wurde im **Dezember 2018** fertiggestellt.

Bauprogramm 2019

Aufgrund der hohen Nachfrage nach kleinen und barrierefreien Wohnungen, insbesondere auch von Senioren, haben wir die Bebauung auf unserem Bestandsgrundstück in der **Huchenfelder Hauptstraße 123** in Huchenfeld mit einem **7-Familienhaus** begonnen.

Diese Entscheidung wurde durch die ortsmittige Lage, die guten infrastrukturellen Bedingungen sowie die Nähe zu unseren Seniorenwohnungen und dem Krankenpflegeverein Huchenfeld in der gegenüberliegenden Würmstraße 10 getragen.

Das hierfür eingereichte Baugesuch wurde im September 2018 genehmigt; der Baubeginn fand im März 2019 statt. Die Fertigstellung ist im Sommer 2020 geplant.

In den 3 Vollgeschossen werden **drei 2-Zimmer** sowie **drei 3-Zimmer-Wohnungen** gebaut; im darüber liegenden Dachgeschoss entsteht eine geräumige **3-Zi.-Wohnung**. Alle Wohnungen überzeugen durch offene Grundrisse sowie südwestlich ausgerichtete Balkone und Terrassen mit Flächen bis zu 25 m².

Ein **Aufzug** vom Kellergeschoss bis hin zum Dachgeschoss ermöglicht einen **barrierefreien**

Zutritt. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 62 und 110 m²; die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 540 m².

Auf dem Grundstück selbst werden 3 Stellplätze erstellt; weitere 4 Stellplätze entstehen in der benachbarten Reuchlinstraße.

Des Weiteren bauen wir derzeit die **ehemalige Post in PF-Würm** in der **Würmer Hauptstraße 28** um. Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss; ihr sind 3 PKW-Stellplätze zugehörig. Durch den Umbau entsteht eine 3-Zimmer-Wohnung mit insgesamt ca. 84 m² Wohnfläche. Die Arbeiten haben im September 2019 begonnen und werden voraussichtlich im Dezember dieses Jahres fertig gestellt. Hiernach wird die Wohnung vermietet.

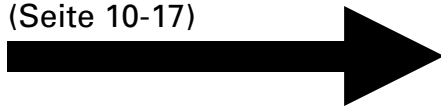
Wie bereits im Vorjahresbericht ausführlich beschrieben, planen wir auf unserem ca. 1,1 ha großen Grundstück an der **Industriestraße 59 bis 65** einschließlich dem dort **angrenzenden Vorratsgrundstück 7 Mehrfamilienhäuser**.

Die bereits dort bestehenden 4 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 56 Wohnungen sollen lt. Machbarkeitsstudie des Architekturbüros „kohler grohe architekten“ aus Stuttgart (Sieger des städtebaulichen Wettbewerbs) mit insgesamt weiteren 84 Wohneinheiten ergänzt werden. Die neu entstehende Gesamtwohnfläche beläuft sich auf 6.046 m²; ebenso sind 3 Tiefgaragen mit 123 PKW-Stellplätzen geplant.

Zur Erstellung des neuen Bebauungsplans wurde das Büro Gerhardt stadtplaner.architekten aus Karlsruhe beauftragt.

Derzeit befindet sich das Bebauungsplanänderungsverfahren auf der Zielgeraden. Letzte Beschlussfassungen im Ortschaftsrat Huchenfeld, im Planungsausschuss des Pforzheimer Gemeinderats wie auch am 08. Oktober 2019 im

Neubau unseres Mietobjekts
in der
Albert-Schweitzer-Straße 13
in Pforzheim-Huchenfeld
(Seite 10-17)



Ansicht Straße

Gemeinderat selbst erbringen das gewünschte Planungsrecht, was wiederum das Einreichen von Baugesuchen ermöglicht.

Insgesamt haben wir die Neubebauung in **3 Bauabschnitte aufgeteilt**, die nacheinander angegangen werden sollen.

Parallel zu dem Bebauungsplanänderungsverfahren haben wir den **ersten Bauabschnitt** auf Basis der Machbarkeitsstudie weiterentwickelt. Hier sollen, entlang des Binnewegs, 3 architektonisch anspruchsvolle Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Mietwohnungen und einer verbindenden Tiefgarage mit 46 Stellplätzen gebaut werden. Geplant sind hochwertige, sehr gut ausgestattete 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen, welche barrierefrei durch einen Aufzug erreichbar sind.

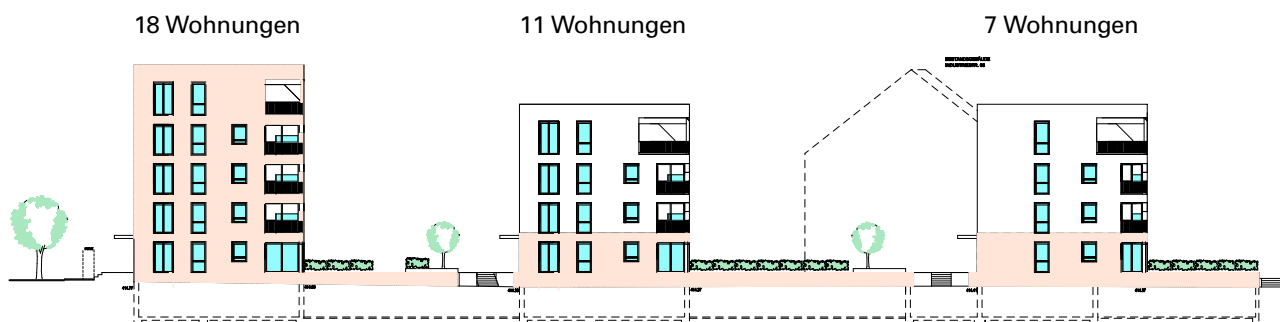
Sobald das Bebauungsplanänderungsverfahren durch Veröffentlichung im November 2019 seine endgültige Rechtskraft erreicht, werden wir

unser Baugesuch für den ersten Bauabschnitt einreichen können. Wünschenswert wäre ein Baubeginn im Sommer 2020. Hiernach ist mit einer Mindestbauzeit von 2 Jahren zu rechnen.

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

Ziel ist es, die Umsetzung des hochwertigen Siegerentwurfs zu verwirklichen, um Huchenfeld auch weiterhin mit dringend notwendigem aber auch qualitativ hochwertigem Wohnraum versorgen zu können.

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



Ansicht Binneweg, Neubau Mehrfamilienhäuser Binneweg 1-5



vor Baubeginn



Baugrube

Verkaufstätigkeit

Aufgrund der sehr großen Nachfrage nach Mietwohnungen konzentriert sich unser derzeitiges Engagement ausschließlich auf den Mietwohnungsbau. Aus diesem Grund haben wir im Berichtsjahr keine Eigentumsmaßnahmen begonnen.

Gesamtbauleistung

Unsere Gesamtbauleistungen zum 31.12.2018 beliefen sich einschließlich Betreuungsmaßnahmen auf

912	Wohnungen in 375 Häusern
484	Garagen
10	gewerbliche Einheiten
1	Bürogebäude
1	Kindergarten

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

	Wohnungen	Häuser
Kaufeigenheime	437	292
Eigentumswohnungen	169	14
	606	306
Als Betreuungsmaßnahmen wurden durchgeführt	106	47
Gesamt	711	353



erste Fundamente



Abdichtung Keller

Wohnungsbestand und Verwaltung

Am 31.12.2017 wurden als Bestand ausgewiesen:

227 WE

Zugegangen waren

durch Bautätigkeit / Fertigstellung im Geschäftsjahr:

4 WE

Bestand am 31.12.2018

231 WE

Insgesamt wurden verwaltet:

A)	Im Eigentum der Genossenschaft:	
	Mietwohnungen	224
	Wohnungen aus Beteiligungen	3
	Teileigentum Gewerbe Würm	1
	Teileigentum Gewerbe Würmstr. 10 Huchenfeld	1
	Zahnarztpraxis Würmstraße 2	1
	Bürogebäude der Baugenossenschaft Huchenfeld	1
	Garagen	155
	Abstellplätze	105
	Kinderspielplätze	5
	An Grün- und Pflanzflächen werden rund 12.719 m ² unterhalten.	
B)	In 99 Eigentümergemeinschaften:	
	Eigentumswohnungen	1589
	Garagen	1250
	Abstellplätze + Carports	178
	gewerbliche Einheiten	59
C)	In für Dritte verwaltete Mietobjekte:	
	Einfamilienhäuser	1
	Mietwohnungen (Schwalbenstraße 9)	16
	gewerbliche Einheiten	1



Rohbau, Erdgeschoss



Dachstuhl

Hausbewirtschaftung

Instandhaltung und Modernisierung

Für die **Instandhaltung und Modernisierung** unserer Wohnungen, Gebäude und Garagen wurden im Geschäftsjahr 2018 **insgesamt ca. 271.000,- EUR** aufgewendet. Hiervon waren ca. 193.000,- EUR Modernisierungskosten und ca. 78.000,- EUR Instandhaltungskosten.

Die angefallenen Instandhaltungskosten waren allgemeine Instandhaltungskosten zum Erhalt unserer Gebäude, insbesondere diverse Einzelmaßnahmen bei Mieterwechseln wie z.B. Erneuerungen von Bädern, Bodenbelägen und Türen.

Die Modernisierungskosten entfielen auf das 36-Familienhaus „**Am Schönblick 11**“. Hier wurden die Maßnahmen in den Bereichen Fassade, Treppenhaus, Wohnungseingangstüren sowie Telefon- und TV-Versorgung abgeschlossen.

In **diesem Jahr** haben wir im September begonnen, unser **12-Familienhaus im Blumengarten 5 und 5a in PF-Huchenfeld** mit folgenden Maßnahmen zu modernisieren:

- Teilerneuerung der Heizungsanlage; insbesondere der Steigleitungen sowie Heizkörper
- Neuverfließen 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

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**.



Am Schönblick 11, Eingangsbereich



Fertigstellung, Rohbau



Hauszugang

Vermietungssituation

Das im Jahr 2018 günstige Zinsumfeld, die sehr vorteilhafte Arbeitsmarktentwicklung und die guten Lohnabschlüsse halten die Nachfrage nach Wohnimmobilien nach wie vor hoch. Dies wird zusätzlich durch eine hohe Nettozuwanderung gesteigert. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in den Städten anhaltend steigend.

Somit erhöhten sich im Jahr 2018 die Bauinvestitionen insgesamt um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 %.

Angesichts dieser Situation gerät die Auslastung der Bauwirtschaft zunehmend an ihre Grenzen. Im vierten Quartal 2018 lag die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe unverändert hoch bei 81%. Selbst in dem durch die Wiedervereinigung ausgelösten Bauboom in den neunziger Jahren war die Auslastung im Bauhauptgewerbe in der Spitze mit rund 70% deutlich geringer.

Diese hohe Kapazitätsauslastung hat zu einem deutlichen Baupreisaufrtrieb um 4,8 % über dem Vorjahresniveau geführt. Dies ist der stärkste Anstieg der Baupreise seit über zehn Jahren.

Trotz dieser jährlich steigenden Bauaktivität ist die Wohnraumversorgung in Ballungsräumen nach wie vor als kritisch zu bezeichnen. Enorme Mietsteigerungen sind die Folge.

Auch in Pforzheim ist diese Entwicklung bereits seit Jahren zu spüren. Die Nachfrage nach Wohnraum nimmt kontinuierlich 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 Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2018 belief sich auf ca. **0,8 %**, was **sehr gering** ist.

Die Baugenossenschaft versucht nun schon seit 2013 durch ständigen Bau von Mietwohnungen dieser kritischen Nachfrageentwicklung, insbesondere auch in Huchenfeld, entgegenzuwirken.

Nach dem Neubezug von **vier Mehrfamilienhäusern** mit insgesamt **25 Wohnungen** wurde nun im Dezember 2018 das 4-Familienhaus in der **Albert-Schweizer-Straße 13** mit weiteren **4 Mietwohnungen** fertig gestellt.

Das Haus wurde als KfW-Effizienzhaus 70 in Massivbauweise erstellt und wird mit einer Luft-Wärmepumpe betrieben.

Es entstanden zwei 3-Zimmer-Wohnungen im EG sowie zwei 4-Zimmer-Maisonette-Wohnungen im I. OG sowie DG. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen ca. 81 m² und 138 m²; die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 439 m². Die Wohnungen sind mit westlich ausgerichteten, großen Balkonen bzw. Terrassen ausgestattet.

Das Bauvorhaben verfügt über eine gute Lage, qualitativ hochwertige Ausstattungsstandards sowie über eine **besondere eigene Adresse**; nicht zuletzt durch die an sich kleine individuelle Einheit mit jeweils nur 4 Wohneinheiten.

Die 4 neuen Mietwohnungen konnten umgehend nach Fertigstellung vermietet werden. Die **Nachfrage** nach diesen Wohnungen muss als **sehr gut** gewertet werden.



Wohn- und Essbereich, Dachgeschoss



Schlafzimmer, Dachgeschoss

- Vorstandsbericht
- Verwaltung von Wohnungseigentum
- Verwaltung von Mietobjekten für Dritte
- Grundstückbevorratung
- Planung und Bauvorbereitung

Verwaltung von Wohnungseigentum

Im Geschäftsjahr **2018** wurden 3 neue Wohnungseigentümergeinschaften mit insgesamt 86 Wohneinheiten und 91 Garagen übernommen; bei 2 Gemeinschaften mit 35 Wohneinheiten hatten wir den Verwaltervertrag nicht prolongiert.

Somit waren wir für **99** Gemeinschaften mit insgesamt **1.589 WE**, **1.250** Garagen und **59 gewerblichen Einheiten** als Verwalter nach dem WEG tätig.

Wohnungseigentümerversammlungen haben stattgefunden, die vorgelegten Wirtschaftspläne und die Jahresrechnungen wurden genehmigt. Verwaltungsbeiräte sind teilweise bestellt worden.

Das zum 31.12.2018 verwaltete Vermögen der Gemeinschaften belief sich auf rd. 7,5 Mio. EUR.

Verwaltung von Mietobjekten für Dritte

Die Genossenschaft verwaltete im Geschäftsjahr 2018 insgesamt 17 Wohneinheiten sowie 1 gewerbliche Einheit.

Das zum 31.12.2018 verwaltete Vermögen belief sich auf rd. 18.000 EUR.

Grundstückbevorratung

Im Geschäftsjahr standen der Genossenschaft **rund 6.440 m²** erschlossene Grundstücksflächen zur Bebauung zur Verfügung.

Planung und Bauvorbereitung

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

Bauort	Objekt	Stand September 2019
PF - Huchenfeld		
Huchenfelder Hauptstr. 123	7 Mietwohnungen	im Bau
Industriestraße 59 - 71	84 Mietwohnungen	B-Planverfahren



Bad



Gäste-WC

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 2017 fand am 07.11.2018 statt.

Turnusgemäß sind die Aufsichtsratsmitglieder Werner Jost und Andreas Herkommer 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 2018 waren beschäftigt:

- 11 kaufmännische Mitarbeiter
davon 5 als Teilzeitbeschäftigte
- 1 technischer Mitarbeiter
- 5 Mitarbeiter im technischen Regiebetrieb
davon 4 als Teilzeitbeschäftigte
- 2 Reinigungskräfte
- 2 Auszubildende

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



Mitgliederversammlung am 07.11.2018
v.l.n.r.: Herren Horvat, Bayer, Rau, Müller, Oppelt



Maisonette-Wohnung

Hausansicht

Vermögensstruktur

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellte sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2017 und 2018 wie folgt dar:

	31.12.2018		31.12.2017	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	17.076	89,4	16.395	91,6
Umlaufvermögen	2.029	10,6	1.511	8,4
Gesamtvermögen	19.105	100,0	17.906	100,0
Fremdmittel einschl. Rückstellg. u. PRAP	12.429	65,1	11.391	63,6
Reinvermögen	6.676	34,9	6.515	36,4
Reinvermögen am Jahresanfang	6.515	34,1	6.408	35,8
Vermögenszuwachs einschl. Rückstellungsauflösung	161	0,8	107	0,6

Der prozentuale Vermögenszuwachs betrug im Geschäftsjahr 2018 gegenüber dem Geschäftsjahr 2017 ca. 0,8 %.

Kapitalstruktur

	31.12.2018		31.12.2017	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	6.676	34,9	6.515	36,4
Rückstellungen	175	0,9	255	1,4
Verbindlichkeiten einschl. PRAP	12.254	64,2	11.136	62,2
Gesamtkapital	19.105	100,0	17.906	100,0

Das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft hatte sich nach Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 149.100 EUR weiter erhöht. Somit betrug es rund 35 %.



Reichenbacher Str. 16, Bezug Juli 2014



Adam-von-Au-Str. 19, Bezug November 2016

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. 0,8 %** entstand.

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

Im gesamten war die Unternehmensfortführung gesichert. Außergewöhnliche bzw. bedrohliche Risiken waren bzw. sind nicht vorhanden.



Huchenfelder Hauptstr. 117, Bezug November 2016



Adam-von-Au-Str. 36, Bezug Dezember 2017

Schlussbemerkungen

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt hat sich im Vergleich zum Berichtsvorjahr kaum verändert. Die steigenden Fertigstellungszahlen an Wohnungen können die wachsende Nachfrage nach Immobilien nicht sättigen.

Aus diesem Grund haben wir uns seit 2013 mit einer dauerhaften Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau engagiert; seither entstanden 29 neue Mietwohnungen, weitere 7 Wohnungen sind derzeit im Bau bzw. 84 neue Wohnungen in Planung.

Mit dieser Neubautätigkeit versuchen wir die bedenkliche Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, auch hier in Huchenfeld, ein Stück weit zu beruhigen.

Nach wie vor verstehen wir dies als eine unserer Hauptaufgaben.

Diese Neubautätigkeit sowie die damit verbundenen Verwaltungsarbeiten lassen uns weiterhin in eine arbeitsreiche sowie zukunftssichere Zeit blicken.

Das erzielte Ergebnis im Geschäftsjahr 2018 ist in Anbetracht der gesamtwohnungswirtschaftlichen Situation als gut zu bewerten.

Unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern danken wir für ihren Einsatz, mit dem das Erreichte ermöglicht wurde.

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

Pforzheim-Huchenfeld, 16.09.2019

Der Vorstand

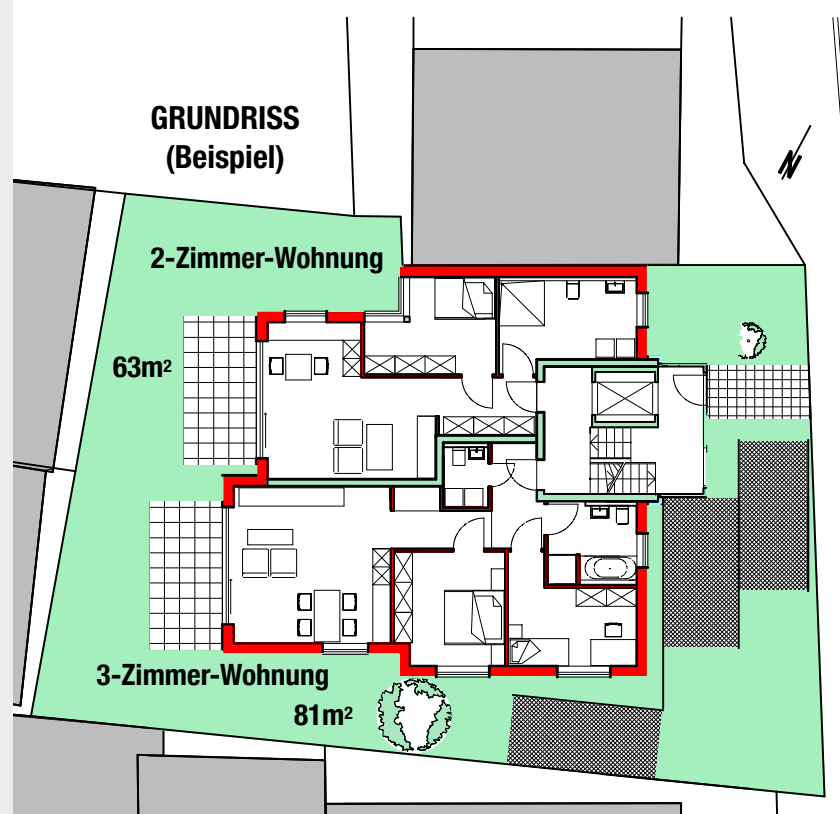
gez. R. Horvat/ H. Rau

7 KOMFORT-MIETWOHNUNGEN IN DER HUCHENFELDER HAUPTSTRASSE 123

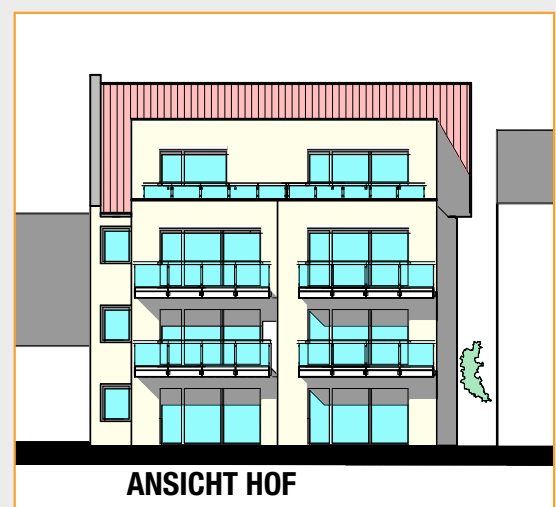
7 Komfort-Mietwohnungen in Pforzheim-Huchenfeld

- Verkehrsgünstige Lage in der Ortsmitte
- Architektonisch anspruchsvolles Projekt für besondere Wohnqualität
- 3 x 2-Zimmerwohnungen und 4 x 3-Zimmerwohnungen mit lichtdurchfluteten Räumen
- Wohnungsgrößen von ca. 62 m² bis ca. 110 m²
- Barrierefreie Komfort-Ausstattung, elektrische Rollläden, Fußbodenheizung, Feinsteinzeugfliesen, Aufzug, exklusive Sanitärausstattung mit Echtglas-Duschkabine, Gegensprechanlage mit Videoüberwachung

Bezug voraussichtlich: Sommer 2020



ANSICHT STRASSE



Unverbindliche Illustration, Änderungen vorbehalten

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2018 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 sechs Sitzungen wurden die wichtigen Angelegenheiten des Unternehmens besprochen, 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 2017 hat der Prüfer am 01. Oktober 2018 mit dem Aufsichtsrat besprochen. Beanstandungen gab es nicht.

Der Jahresabschluss 2018 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und in Ordnung befunden.

Er befürwortet den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Jahresüberschusses 2018. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, über diesen Abschluss entsprechend zu beschließen und den ausgewiesenen Bilanzge-

winn von € 22.225,60 zur Ausschüttung einer Dividende von € 19.519,50 zu verwenden.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war vertrauensvoll.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens für ihren engagierten Einsatz und ihre erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2018.

Pforzheim, den 23. Oktober 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
Heinrich Bayer



BILANZ ZUM 31.12.2018

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2018

ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

ANLAGEVERMÖGEN	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände		20.359,00	25.972,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	14.203.859,32		13.043.125,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.800.257,90		1.858.609,90
Grundstücke ohne Bauten	199.523,41		199.523,41
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.030,37		67.030,37
Technische Anlagen und Maschinen	85.399,00		96.895,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.178,68		147.601,00
Anlagen im Bau	0,00		415.214,56
Bauvorbereitungskosten	140.305,08		100.614,16
Geleistete Anzahlungen auf Grundstücke	0,00	16.624.553,76	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen	278.433,38		288.132,20
Andere Finanzanlagen	152.110,00	430.543,38	152.110,00
Anlagevermögen insgesamt		17.075.456,14	16.394.828,11
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	374.614,47		374.614,47
Bauvorbereitungskosten	493,75		493,75
Unfertige Leistungen	381.786,87		371.481,07
Andere Vorräte	51.054,06	807.949,15	75.044,13
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.879,24		21.706,20
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	21.456,42		18.171,78
Forderungen aus anderen Liefg. und Leistg.	4.608,94		5.432,57
Sonstige Vermögensgegenstände	67.497,30	107.441,90	75.842,73
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.113.588,56	1.113.588,56	568.398,10
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	211,00	211,00	436,84
BILANZSUMME		19.104.646,75	17.906.449,75

EIGENKAPITAL	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitgliedern	15.120,00		23.520,00
der verbleibenden Mitglieder	407.610,00		390.390,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen EURO 0,00 (EURO 630,00)		422.730,00	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	687.100,00		670.000,00
Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EURO 17.100,00			(12.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.653.000,00		2.521.000,00
Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EURO 132.000,00			(84.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	2.891.000,00	6.231.100,00	2.891.000,00
Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EURO 0,00			(0,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	386,90		534,65
Jahresüberschuss	170.938,70		115.004,25
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	149.100,00	22.225,60	96.000,00
Eigenkapital insgesamt		6.676.055,60	6.515.448,90
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	88.517,00		91.205,00
Steuerrückstellungen	2.135,00		3.450,00
Sonstige Rückstellungen	84.444,79	175.096,79	160.073,73
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.661.181,90		10.358.389,80
Erhaltene Anzahlungen	404.257,58		380.725,45
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.877,66		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.363,11		711,18
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	152.929,08		376.064,93
Sonstige Verbindlichkeiten	29.648,87	12.252.258,20	18.054,08
- davon aus Steuern: 19.675,97 €			(9.119,00)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		1.236,16	2.326,68
BILANZSUMME		19.104.646,75	17.906.449,75

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01.01.2018 BIS 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	1.801.467,80		1.692.789,15
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	370.966,28		356.524,65
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	69.212,39	2.241.646,47	64.897,75
Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		10.305,80	25.472,25
Sonstige betriebliche Erträge		35.048,67	220.600,40
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	439.364,51		504.985,55
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00	439.364,51	198,00
Rohergebnis		1.847.636,43	1.855.100,65
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	687.604,42		627.784,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung 3.117,97 €	136.761,70	824.366,12	124.177,84 (2.692,66)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	421.746,38	421.746,38	422.493,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen	210.001,04	210.001,04	356.727,47
Erträge aus anderen Beteiligungen	4.094,01		4.094,41
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	158,07	4.252,08	582,73
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	220.181,94	220.181,94	213.148,11
Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.448,33	-282,75
Ergebnis nach Steuern		172.144,70	115.729,25
Sonstige Steuern		1.206,00	725,00
Jahresüberschuss		170.938,70	115.004,25
Gewinnvortrag		386,90	534,65
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		149.100,00	96.000,00
BILANZGEWINN		22.225,60	19.538,90

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

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 - 27,11%
Wohngebäude	1,29 - 2,50%
Geschäftsbauten	2,5 - 3%
Technische Anlagen	5%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,68 - 33,3%

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

Die Finanzanlagen 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.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigenutachten 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 3,25 % (Stand Monatsende Novem-

ber 2018, 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 4.581 €. 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

In der Position "Unfertige Leistungen" sind 381.786,87 EURO (Vorjahr 371.481,07 EURO) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rücklagen an Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von EURO 56.275,16 (Vorjahr: € 49.846,29).

Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende Zinsaufwendungen in EURO

Geschäftsjahr	Vorjahr
6.177,00	6.630,00

D. Sonstige Angaben

Aus laufenden Bauvorhaben im Anlagevermögen bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen über Euro 1,6 Mio.

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	€ 4.631.513,90
Jahresergebnis	-€ 161.646,86

Durchschnittlich wurden 8 Vollzeit, 5 Teilzeit und 6 geringfügige Arbeitnehmer beschäftigt.

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

Verbindlichkeiten in EURO	Insgesamt	Davon			gesichert	Art der Sicherung
		Restlaufzeit				
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.661.181,90 (10.358.389,80)	287.830,68 (242.503,40)	1.295.071,14 (1.082.638,96)	10.078.280,08 (9.033.247,44)	11.661.181,90	GPR
Erhaltene Anzahlungen	404.257,58 (380.725,45)	404.257,58 (380.725,45)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.877,66	2.877,66				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.363,11 (711,18)	1.363,11 (711,18)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	152.929,08 (376.064,93)	147.924,45 (362.161,30)	5.004,63 (13.903,63)			
Sonstige Verbindlichkeiten	29.648,87 (18.054,08)	29.061,24 (17.466,45)		587,63 (587,63)		
Gesamtbetrag	12.252.258,20 (11.133.945,44)	873.314,72 (1.003.567,78)	1.300.075,77 (1.096.542,59)	10.078.867,71 (9.033.835,07)	11.661.181,90	

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

