



**Baugenossenschaft  
HUCHENFELD eG**

**2024**  
**Geschäftsbericht**





## **GESCHÄFTSBERICHT 2024**

**Baugenossenschaft Huchenfeld eG**

Huchenfelder Hauptstraße 105  
75181 Pforzheim - Huchenfeld

Tel.: 07231 / 97927-0

Fax: 07231 / 97927-29

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



# INHALT

<b>ORGANE DER GENOSSENSCHAFT</b>	6
<b>GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE</b>	7
<b>VORSTANDSBERICHT 2024</b>	
<b>Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit</b>	
Neubautätigkeit	8
Bauprogramm 2025	8
Verkaufstätigkeit	9
Gesamtbauleistung	9
Veräußerung / Eigentumsförderung	9
Wohnungsbestand und Verwaltung	10
<b>Hausbewirtschaftung</b>	
Instandhaltung und Modernisierung	11
Vermietungssituation	11
Verwaltung von Wohnungseigentum	12
Verwaltung von Mietobjekten für Dritte	12
Grundstücksbevorratung	13
Planung und Bauvorbereitung	13
Organe und Personal	13
75 Jahre Baugenossenschaft Huchenfeld	14
Vermögensstruktur	20
Kapitalstruktur	20
Chancen- und Risikobericht	21
Schlussbemerkungen	22
<b>BERICHT DES AUFSICHTSRATES</b>	23
<b>BILANZ 2024</b>	24
<b>ANHANG</b>	27

## 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



## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, son-

dern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 Prozent.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen. 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 Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

# BERICHT DES VORSTANDES FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

## WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT DER BAUGENOSSENSCHAFT HUCHENFELD EG

### NEUBAUTÄTIGKEIT

Nachdem wir im November 2023 drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 36 Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit 46 Stellplätzen im Binneweg 1-5 in PF-Huchenfeld fertiggestellt haben, wurden im Berichtsjahr aufgrund der weiterhin schlechten Rahmenbedingungen für Neubauten, wie sehr hohe Baukosten, fehlende Fördermittel sowie stark gestiegene Bauzinsen, keine neuen Bauvorhaben begonnen.

### BAUPROGRAMM 2025

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

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

Des Weiteren liegen Baugenehmigungen für ein Mehrfamilienhaus mit 6 Mietwohnungen in der Allmendstraße 4 sowie für 4 Doppelhaushälften in der Keibelstraße 1-7 jeweils in PF-Huchenfeld vor. Ebenso wurde zwischenzeitlich unser Baugesuch für ein 8-Familienhaus in der Furtstraße 11 in Neuhausen genehmigt.

Aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen wurden alle Bauvorhaben vorerst zurückgestellt.

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



Robert Horvat - Vorstandsvorsitzender



Günther Friesenhahn - Vorstand

## **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 31.12.2024 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
<b>Gesamt</b>	<b>716</b>	<b>353</b>

## WOHNUNGSBESTAND UND VERWALTUNG

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

Am 31.12.2024 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 m <sup>2</sup>

### B) In 138 Eigentümergemeinschaften:

Eigentumswohnungen	2.592
Garagen	2.122
Abstellplätze + Carports	290
gewerbliche Einheiten	82

### C) In für Dritte verwaltete Mietobjekte:

Einfamilienhäuser	1
Mietwohnungen	67
gewerbliche Einheiten	9

## **HAUSBEWIRTSCHAFTUNG**

---

### **INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG**

Für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnungen, Gebäude und Garagen wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt ca. 136.000,– EUR aufgewendet.

Neben den allgemeinen Instandhaltungsmaßnahmen wurden in unseren in PF-Huchenfeld gelegenen Objekten St.-Hubertus-Str. 11 sowie Am Schönblick 11 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**

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum setzte sich im Geschäftsjahr 2024 fort; die Wohnraumversorgung in den Ballungsräumen muss weiterhin als kritisch bezeichnet werden. Wohnungsneubauten werden aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus, der hohen Baupreise und der hieraus resultierenden fehlenden Wirtschaftlichkeit zurückgestellt. Somit kann die Anzahl der notwendigen Neubauwohnungen nicht erreicht werden, was wiederum zu Wohnraumverknappungen und steigenden Mietpreisen führt.

Leerstände bei Mieterwechseln sind auf ein Mindestmaß gesunken und fallen überwiegend nur noch bei Instandsetzungsmaßnahmen an. Die Zahl der im Berichtsjahr insgesamt aufgetretenen Wohnungswechsel wie auch Erlösschmälerungen liegen niedrig. Die Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2024 belief sich auf ca. 1,05 %, 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 neuen 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 Balkone 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.

## **VERWALTUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM**

Im Geschäftsjahr 2024 wurden 50 neue Wohnungseigentümergemeinschaften mit insgesamt 977 Wohneinheiten übernommen.

2 Gemeinschaften mit insgesamt 33 Wohneinheiten wurden von Seiten der Genossenschaft abgegeben.

Somit waren wir für 138 Gemeinschaften mit insgesamt 2.592 Wohneinheiten, 2.122 Garagen und 82 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 31.12.2024 verwaltete Vermögen der Gemeinschaften belief sich auf rd. 14,2 Mio. EUR.

## **VERWALTUNG VON MIETOBJEKTEN FÜR DRITTE**

Die Genossenschaft verwaltete im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 67 Wohneinheiten sowie 9 gewerbliche Einheiten.

Das zum 31.12.2024 verwaltete Vermögen belief sich auf rd. 72.000 EUR.

Robert Horvat -  
Vorstandsvorsitzender  
Andreas Herkommer -  
Aufsichtsratsvorsitzender



Mitgliederversammlung im  
Landgasthof Hoheneck

## GRUNDSTÜCKSBEVORRATUNG

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

## PLANUNG UND BAUVORBEREITUNG

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

Bauort	Bauvorhaben	Stand August 2025
<b>PF - Huchenfeld</b>		
Allmendstr. 4	6 Mietwohnungen	Baugenehmigung
Keibelstr. 1-7	4 Doppelhaushälften	Baugenehmigung
<b>Neuhausen</b>		
Furtstr. 11	8 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 2023 fand am 19.09.2024 statt.

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden von einem hauptamtlichen Vorstandsmitglied/Geschäftsführer und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geführt.

### Im Jahresdurchschnitt 2024 waren beschäftigt:

12 kaufmännische Mitarbeiter davon 2 als Teilzeitbeschäftigte
4 Mitarbeiter im technischen Regiebetrieb davon 3 als Teilzeitbeschäftigte
2 Reinigungskräfte
3 Auszubildende

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

## 75 JAHRE BAUGENOSSENSCHAFT HUCHENFELD

Anlässlich des 75-jährigen Geburtstags der Baugenossenschaft Huchenfeld eG am 16. Januar 2024 fand am 17. September 2024 eine gebührende Jubiläumsfeier im Steinbachhof in Vaihingen an der Enz statt. Unter den rund 60 Gästen waren Repräsentanten verschiedener Organisationen, Kollegen der Arbeitsgemeinschaft Pforzheimer Wohnungsunternehmen, Mitglieder unserer Genossenschaftsorgane, langjährige Geschäftspartner sowie unsere Mitarbeiter.

Nach der Begrüßung durch unseren Vorstandsvorsitzenden hielt der Pforzheimer Baubürgermeister, Herr Tobias Volle, ein Grußwort, indem er die Genossenschaft als ein echtes Juwel bezeichnete. Sie hätte durch ihre engagierte Art, ihren tatkräftigen Einsatz für bezahlbares Wohnen, nicht nur Wohnraum, sondern auch Vertrauen, Sicherheit und Heimat für unzählige Menschen geschaffen. Weiter sei die Genossenschaft ein wunderbares Beispiel, wie beständige und zukunftsweisende Entscheidungen das Fundament für eine erfolgreiche und starke Gemeinschaft bilden können.

Hiernach überreichte der Vorstand und Prüfungsdirektor des Verbandes der baden- württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Herr Gernot Schober, unserem Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Andreas Herkommer, sowie unserem Vorstandsvorsitzenden, Herrn Robert Horvat, die Jubiläumsurkunde des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. mit den besten Wünschen für die weitere erfolgreiche unternehmerische Tätigkeit der Baugenossenschaft Huchenfeld eG.



Wolfgang Hohl - stellvertretender Ortsvorsteher mit Robert Horvat - Vorstandsvorsitzender





Nach dieser Würdigung schilderte unser Aufsichtsratsvorsitzender die Anfänge und Entwicklungen unserer Genossenschaft. Er ging auf die verheerende Wohnungsnot am Ende des 2. Weltkriegs ein und beschrieb, dass im Januar 1949 eine kleine Anzahl von Menschen zusammensaß um eine Möglichkeit zu finden, dieser Not entgegenzuwirken. Er berichtete weiter, dass bereits wenige Monate später, im Dezember 1949, 12 Einfamilienhäuser an der Hellerichstraße in Huchenfeld bezugsfertig gestellt waren, da jeder mit anpackte.

Das Schlusswort sowie die Spendenübergabe in Höhe von 7.500 EUR an den stellvertretenden Ortsvorsteher, Herrn Wolfgang Hohl, als Vertreter der Huchenfelder Ortsverwaltung, übernahm unser Vorstandsvorsitzender. Ebenso informierte er darüber, dass für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividende in Höhe von 7,5 Prozent ausgeschüttet wird, so dass jedes Genossenschaftsmitglied eine kleine Teilhabe am Jubiläum bekommt.



Andreas Herkommer - Aufsichtsratsvorsitzender, Robert Horvat - Vorstandsvorsitzender, Gernot Schober - Vorstand und Prüfungsdirektor des vbw Verbandes









## VERMÖGENSSTRUKTUR

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft stellte sich nach Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2023 und 2024 wie folgt dar:

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Anlagevermögen	26.877	94,4	27.145	93,2
Umlaufvermögen	1.600	5,6	1.980	6,8
Gesamtvermögen	28.477	100,0	29.125	100,0
<b>Fremdmittel einschl. Rückstellg. u. PRAP</b>	<b>20.272</b>	<b>71,2</b>	<b>21.230</b>	<b>72,9</b>
Reinvermögen	8.205	28,8	7.895	27,1
Reinvermögen am Jahresanfang	7.895	27,7	7.686	26,4
Vermögenszuwachs einschl. Rückstellungsauflösung	310	1,1	209	0,7

Der prozentuale Vermögenszuwachs betrug im Geschäftsjahr 2024 gegenüber dem Geschäftsjahr 2023 ca. 1,1 %.

## KAPITALSTRUKTUR

	31.12.2024		31.12.2023	
	TEUR	%	TEUR	%
Eigenkapital	8.205	28,8	7.895	27,1
Rückstellungen	229	0,8	174	0,6
Verbindlichkeiten einschl. PRAP	20.043	70,4	21.056	72,3
Gesamtkapital	28.477	100,0	29.125	100,0

Das bilanzielle Eigenkapital der Genossenschaft hatte sich nach Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss in Höhe von 305.000 EUR weiter erhöht. Somit betrug es rund 28,8 %.

## **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. 1,05 % 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. Begann nun im Berichtsjahr langsam die Corona-Pandemie zu verblassen, ist bei den bis heute andauernden Kriegen in der Ukraine und Israel bzw. Gaza leider kein Ende zu sehen.

In Deutschland wurden, aufgrund einer gescheiterten Vertrauensfrage, Neuwahlen zum Bundestag auf den 23. Februar 2025 vorgezogen. Dies hatte für einen längeren Zeitraum Stillstand bei dringend erforderlichen Gesetzgebungen zur Folge. Ein wirtschaftlicher Aufschwung blieb aus.

Die ohnehin bereits schwierigen wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechterten sich weiter. Exemplarisch wären hier hohe Baupreise, enorm gestiegene Bauzinsen, erhöhte Energiepreise sowie fehlende Neubaufördermittel zu nennen.

**Dies hat leider dazu geführt, dass genehmigte Bauvorhaben nicht realisiert werden können.**

Wir haben diese Entwicklungen im Blick und werden mittels unserer soliden wirtschaftlichen Basis und jahrzehntelangen Erfahrung in der Wohnungswirtschaft 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 2024 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, den 07. August 2025

Der Vorstand

gez. R. Horvat / G. Friesenhahn

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2024 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 2023 hat der Prüfer Herr Stimpfig am 15.11.2024 mit dem Aufsichtsrat besprochen. Beanstandungen gab es nicht.

Der Jahresabschluss 2024 wurde vom Aufsichtsrat geprüft und für in Ordnung befunden.

Der Aufsichtsrat befürwortet den Vorschlag des Vorstands über die Verwendung des Jahresüberschusses 2024. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung über diesen Abschluss entsprechend zu beschließen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von 37.911,23 € zur Ausschüttung einer 7,5 %-igen Dividende über 37.390,50 € sowie 520,73 € 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 2024.

Pforzheim, den 07. Oktober 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Andreas Herkommer

## BILANZ 2024 AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		<b>15.162,00</b>	13.116,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	24.398.570,63		24.625.955,03
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.426.641,58		1.463.759,58
3. Grundstücke ohne Bauten	396.452,90		396.452,90
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	67.030,37		67.030,37
5. Technische Anlagen und Maschinen	16.423,00		27.919,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.137,00		93.020,00
7. Anlagen im Bau	0,00		0,00
8. Bauvorbereitungskosten	40.856,84	<b>26.427.112,32</b>	29.376,84
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	432.530,01		426.442,82
2. Andere Finanzanlagen	2.000,00	<b>434.530,01</b>	2.000,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>26.876.804,33</b>	27.145.072,54
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	201.315,44		201.315,44
2. Unfertige Leistungen	601.531,02		513.445,48
3. Andere Vorräte	205.304,52	<b>1.008.150,98</b>	271.027,84
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	15.136,95		15.464,43
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	25.698,17		22.273,52
3. Forderungen aus anderen Liefg. und Leistg.	11.761,94		1.279,41
4. Sonstige Vermögensgegenstände	98.322,39	<b>150.919,45</b>	76.815,84
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	441.444,44	<b>441.444,44</b>	877.985,89
<b>BILANZSUMME</b>		<b>28.477.319,20</b>	29.124.680,39

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>A. EIGENKAPITAL</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	22.260,00		17.640,00
2. der verbleibenden Mitglieder	483.000,00	<b>505.260,00</b>	498.540,00
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 35.000,00	845.200,00		810.200,00 ( 16.400,00 )
2. Bauerneuerungsrücklage Einstellung aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR 270.000,00	3.926.000,00		3.656.000,00 ( 126.000,00 )
3. Andere Ergebnisrücklagen	2.891.000,00	<b>7.662.200,00</b>	2.891.000,00
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	476,68		710,49
2. Jahresüberschuss	342.434,55		163.502,19
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	305.000,00	<b>37.911,23</b>	142.400,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>8.205.371,23</b>	7.895.192,68
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	78.747,00		84.647,00
2. Sonstige Rückstellungen	149.813,00	<b>228.560,00</b>	89.269,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.063.626,75		20.262.774,00
2. Erhaltene Anzahlungen	618.895,00		513.336,36
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.577,24		9.926,80
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	416,53		1.657,26
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275.212,37		227.692,70
6. Sonstige Verbindlichkeiten	68.887,86	<b>20.037.615,75</b>	36.719,97
- davon aus Steuern: EUR 46.371,87			( 16.469,02 )
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 1.192,16			( 1.156,85 )
<b>D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>		<b>5.772,22</b>	3.464,62
<b>BILANZSUMME</b>		<b>28.477.319,20</b>	29.124.680,39

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	2.630.111,45		2.153.834,08
b) aus Betreuungstätigkeit	798.442,87		483.510,99
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.632,52	<b>3.510.186,84</b>	72.673,86
<b>2. Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen</b>		88.085,54	83.315,31
<b>3. Sonstige betriebliche Erträge</b>		71.348,16	41.357,43
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	768.612,26	768.612,26	766.222,82
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>2.901.008,28</b>	2.068.468,85
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	1.094.594,43		817.255,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 6.486,60	238.901,54	1.333.495,97	173.746,58 ( 11.443,55 )
<b>7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</b>	684.729,06	684.729,06	499.342,14
<b>8. Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	310.725,87	310.725,87	212.713,72
<b>9. Erträge aus anderen Beteiligungen</b>	10.148,39		7.813,62
<b>10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens</b>	80,00		60,00
<b>11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> -davon negative Guthabenzinsen € 0,00 (Vorjahr € 0,00)	6.223,10	16.451,49	21.071,69
<b>12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	245.135,32	245.135,32	229.914,68
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>343.373,55</b>	164.441,19
<b>14. Sonstige Steuern</b>		939,00	939,00
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>342.434,55</b>	163.502,19
<b>16. Gewinnvortrag</b>		476,68	710,49
<b>17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>		305.000,00	142.400,00
<b>18. BILANZGEWINN</b>		<b>37.911,23</b>	<b>21.812,68</b>

# 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 (JAschIWUV) 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 hinausgehenden Verbesserung führen.

In diesen Fällen wird die Restnutzungsdauer auf 40 Jahre verlängert.

Folgende Abschreibungssätze werden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände linear	20 - 33,37%
Wohngebäude	1,29 - 2,53%
Geschäftsbauten	3%
Technische Anlagen	5%
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,67 - 34,22%

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 Sachverständigen-gutachten nach der PUC-Methode unter der Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,90 % (Stand Monatsende Dezember 2024, 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 -200 (Vorjahr: EUR 460).

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 EUR 601.531,02 (Vorjahr EUR 513.445,48) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Rücklagen an Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von EUR 50.247,34 (Vorjahr: EUR 48.179,62).

### Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung ergaben sich folgende

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Zinsaufwendungen EUR	1.154,00	1.252,00
Zinsertrag EUR	495,00	803,00

**Verbindlichkeitspiegel**

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	19.063.626,75 (20.262.774,00)	518.376,31 (376.991,69)	2.132.143,76 (1.557.144,90)	16.413.106,68 (18.328.637,41)	19.063.626,75	GPR
Erhaltene Anzahlungen	618.895,00 (513.336,36)	618.895,00 (513.336,36)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	10.577,24 (9.926,80)	10.577,24 (9.926,80)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	416,53 (1.657,26)	416,53 (1.657,26)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	275.212,37 (227.692,70)	275.212,37 (222.313,59)	0,00 (5.379,11)			
Sonstige Verbindlichkeiten	68.887,86 (36.719,97)	68.392,09 (36.224,20)		495,77 (495,77)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>20.037.615,75</b> (21.052.107,09)	<b>1.491.869,54</b> (1.160.449,90)	<b>2.132.143,76</b> (1.562.524,01)	<b>16.413.602,45</b> (18.329.133,18)	<b>19.063.626,75</b>	

GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahreswerte

## D. SONSTIGE ANGABEN

### Bei folgendem Unternehmen ist unser Unternehmen unbeschränkt haftender Gesellschafter:

1.) ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen  
Objekt Salierstr./Philippstraße in Pforzheim

Verwalter Arlinger Baugenossenschaft,  
Hohlohstr. 6, 75179 Pforzheim

Kapitalanteil	6%
Eigenkapital	€ 4.697.124,35
Jahresergebnis	€ 102.206,44

### Mitarbeiter

Durchschnittlich wurden 11 Vollzeit, 3 Teilzeit und 4 geringfügige Arbeitnehmer beschäftigt.

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2024	581	2.374
Zugang 2024	8	49
Abgang 2024	26	123
Ende 2024	563	2.300

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 15.540,00 vermindert.

Die Haftsumme beträgt EUR 483.000,00, sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um EUR 15.540,00 vermindert.

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

### Mitglieder des Vorstandes

Robert Horvat	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**



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



**Baugenossenschaft  
HUCHENFELD eG**

**Baugenossenschaft Huchenfeld eG**

Huchenfelder Hauptstraße 105

75181 Pforzheim - Huchenfeld

Tel.: 07231 / 97927-0

Fax: 07231 / 97927-29

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

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