



A. Lagebericht

1	Allgemeines	Seite 4
1.1	Rahmenbedingungen	Seite 4
1.2	Geschäftsentwicklung	Seite 6
1.2.1	Hausbewirtschaftung	Seite 7
1.2.1.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes	Seite 8
1.2.2	Instandhaltung / Modernisierung	Seite 9
1.2.3	Neubautätigkeit 2016	Seite 9
1.2.3.1	Bauprogramm 2017/18 ff	Seite 10
1.2.4	Grundstückserwerb	Seite 11
1.2.5	WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte	Seite 11
1.2.6	Personal	Seite 11
1.2.7	Vertreterversammlung	Seite 11
1.3	Lage der Genossenschaft	Seite 12
1.3.1	Vermögenslage	Seite 12
1.3.2	Finanzlage	Seite 14
1.3.3	Ertragslage	Seite 15
1.3.4	Mitglieder / Geschäftsanteile	Seite 15
1.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	Seite 16
1.5	Prognosebericht	Seite 17
1.6	Chancen- und Risikenbericht	Seite 18
1.6.1	Risikomanagement	Seite 18
1.6.2	Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder	Seite 18
1.6.2.1	Hausbewirtschaftung	Seite 18
1.6.2.2	Bauträgergeschäft und Baubetreuungen	Seite 19
1.6.2.3	WEG- und Sondereigentumsverwaltung	Seite 19
1.6.2.4	Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken	Seite 19
2	Sonstige Angaben	Seite 19

B. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang

1	Bilanz zum 31.12.2016	Seite 20
2	Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 22
3	Anhang	Seite 23
3.1	Allgemeine Angaben	Seite 23
3.2	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Seite 23
3.3	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 25
3.3.1	Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	Seite 27
3.3.2	Entwicklung des Anlagevermögens	Seite 28
3.4	Sonstige Angaben	Seite 30
3.4.1	Beteiligung an Unternehmen	Seite 30
3.4.2	Arbeitnehmer	Seite 31
3.4.3	Mitgliederbewegung	Seite 31
3.5	Prüfungsverband / Vorstand / Aufsichtsrat	Seite 32
3.6	Weitere Angaben	Seite 33
3.7	Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes	Seite 33
3.8	Bericht des Aufsichtsrates	Seite 33

A. Lagebericht

1 Allgemeines

Die Baugenossenschaft Arlinger eG, am 03.04.1914 in Pforzheim gegründet, wird am 31.12.2016 von 6.095 Genossenschaftsmitgliedern mit 23.300 Genossenschaftsanteilen im Wert von rund € 6,97 Mio. getragen.

Hauptgeschäftsfeld der Baugenossenschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes mit

3.172	Wohnungen
74	Gewerbeeinheiten und gewerblich genutzten Einheiten
1.449	Garagen und
263	Abstellplätzen im Freien.

Die Wohnungen verteilen sich auf

Pforzheim	2.594 Wohnungen
Niefern-Öschelbronn	467 Wohnungen
Keltern	71 Wohnungen
Ispringen	39 Wohnungen
Neuenbürg	1 Wohnung

Die Genossenschaft verwaltet darüber hinaus 45 Wohnungseigentümergeinschaften mit 856 Wohnungen und 35 Gewerberaumeinheiten sowie 161 Wohnungen in Mietobjekten für Dritte und ist im Bauträgergeschäft tätig.

Die Geschäftsentwicklung 2016 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

1.1. Rahmenbedingungen

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,75 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,1 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2016 auf ein Rekordniveau von knapp 6,2 Mio. belaufen (2015: 6,1 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2016 im Schnitt auf rund 227.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur um rund 1.000 Personen vermindert. Im November 2016 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 5,7 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2016 wurden in Baden-Württemberg 4.371 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.610 Anträge. Auch die Zahl der Unternehmensinsolvenzen verminderte sich in den ersten 8 Monaten 2016 in Baden-Württemberg auf 1.148 (Vergleichszeitraum 2015: 1.265), was einem Rückgang von rund 9 % entspricht.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2016 betrug lediglich 0,2 % und entsprach dem Vorjahreszeitraum. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum vierten Mal in Folge deutlich unterschritten. Entgegen den Vorjahren ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten nicht mehr hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau; auch ohne die Berücksichtigung der Preisentwicklung von Mineralölprodukten hätte die Teuerungsrate nur bei 0,8 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2016 war der Teilpreisindex „Wohnen“ mit -0,6 % sogar negativ. Während die Nettokalmieten einschließlich Nebenkosten um 0,7 % stiegen, war bei der Haushaltsenergie ein Rückgang von gut 5 % zu verzeichnen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2017 einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,4 % bis 1,6 %, weil die dämpfenden Effekte aufgrund sinkender Energiepreise auslaufen werden.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90.000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95.600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2015 um 163.000 Personen angestiegen und erreichte damit mit 10.879.618 Einwohnern einen neuen Höchststand; für 2016 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland, nur 1990 im Zug der deutschen Wiedervereinigung gab es einen höheren Wanderungsgewinn. Bereits zum zehnten Mal in Folge wurde der durch die Nettozuwanderung verursachte Bevölkerungsgewinn durch einen negativen Geburtensaldo vermindert. So überstieg die Zahl der Gestorbenen die Zahl der Geborenen im Jahr 2015 um rund 7.800, obwohl zum ersten Mal seit 14 Jahren die Zahl der Neugeborenen im sechsstelligen Bereich lag (knapp 100.300 Neugeborene).

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

Wohnungsmarkt in Pforzheim:

Die in den Vorjahren beschriebene Situation, wonach hinsichtlich der Miethöhe und der Verfügbarkeit von Wohnraum Nachholeffekte spürbarer wurden, hat sich weiterhin verstärkt. Die Verknappung von Wohnraum vor allem im unteren Preissegment und für Bevölkerungsgruppen, die sich nicht oder nicht ausreichend selbst am Markt versorgen können, hat sich deutlich verstärkt. Ungebrochen stark ist die Nachfrage ebenfalls im mittleren und gehobenen Segment (Wohnungen mit guter Ausstattung in guten Lagen). Der lange als weitgehend ausgeglichen zu bezeichnende Markt hat sich deutlich in Richtung eines Vermietermarktes gedreht.

Die Stadt Pforzheim hat zum 01.04.2017 einen aktualisierten, qualifizierten Mietspiegel vorgelegt. Er weist zum Stand Oktober 2016 einen Durchschnitt aller Mieten in Pforzheim von € 6,89 je m² Wohnfläche aus. Das sind im Vergleich zum Jahr 2014 53 Cent mehr. Allerdings sind die Preisangaben je nach Baualter, Wohnlage und Ausstattung der einzelnen Wohnungen sehr unterschiedlich (€ 5,56/m² bis € 9,07/m²).

1.2. Geschäftsentwicklung

Neben unserem Hauptaufgabengebiet – der Bewirtschaftung, Modernisierung und stetigen Verbesserung des Bestandes unserer eigenen Wohnungen – stand die Abwicklung unseres Bauprogramms, das vor dem Hintergrund einer hohen Wohnungsnachfrage und dem Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen möglich war, im Blickpunkt.

Mit dem Bezug der 13 Wohnungen an der Straßburger- und an der Kirchbachstraße und mit der Fertigstellung des Komplexes an der Martin-Luther-Straße mit Kindertagesstätte, Kirchengemeinde-Flächen und 7 Wohnungen standen 2 große Projekte am Abschluss.

Die Geschäftsentwicklung des Jahres 2016 verlief wie in den Vorjahren positiv. **Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erhöhten sich um rund T€ 269 auf nunmehr T€ 21.961. **Die Umsatzerlöse insgesamt** erhöhten sich – vor allem wegen der höheren Erlöse aus den Verkäufen aus dem Anlagevermögen – um T€ 1.082 auf T€ 23.455. Der Jahresüberschuss erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 774 auf nunmehr T€ 3.160.

Zinsergebnis: Für die umfangreichen Modernisierungs- und Neubauinvestitionen in den Mietwohnungsbestand wurden aus verschiedenen KfW-Darlehensprogrammen und bei anderen Banken und Bausparkassen Darlehen neu valutiert. Dadurch erhöhte sich, nach Verrechnung der planmäßig geleisteten Tilgungen (T€ 2.844), der Bilanzausweis der langfristigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2016 gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 3.883. Der Zinsaufwand erhöhte sich um rund T€ 24 auf nunmehr T€ 1.632. Die Zinserträge verringerten sich um T€ 14,7 auf rund T€ 57.

Der gesamte **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 125,2 auf T€ 3.447,0.

1.2.1 Hausbewirtschaftung

Diese erfolgte wieder weitgehend ohne Probleme. Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen im Umgang mit „dem Markt“ hinsichtlich Nachfrage und Fluktuation – auch wenn sich die Verknappungstendenzen weiter verstärkt haben. Von Wohnungsnot kann jedoch u.E. immer noch nicht gesprochen werden. Bei jeder 3. bis 4. Wohnung ist beim Mieterwechsel eine grundlegende Modernisierung erforderlich. Dies geschieht vor allem durch den Einbau eines neuen Bades, durch die Erneuerung der Elektrik, der Türen und Fußböden unter Aufwendung erheblicher Mittel. Zum Jahreswechsel 2016/2017 befanden sich wieder entsprechend viele Wohnungen in der Modernisierung (siehe „Leerstand“). Mit den Mieterwechseln stehen häufig auch grundlegende Veränderungen des Miteinanders in den Häusern und Quartieren an, die einer besonders behutsamen Hand bei der stetig schwerer werdenden Mieterauswahl bedürfen.

Die **Sollmieten** sind 2016 vor allem durch Anpassungen bei Wiedervermietungen und nach Modernisierungen um rund T€ 212 auf nunmehr rund T€ 16.889 (vor Erlösschmälerungen) gestiegen. Im 3. und 4. Quartal wurden im gesamten Bestand turnusmäßig die Nutzungsgebühren und Mieten angepasst. Diese werden sich jedoch erst im Geschäftsjahr 2017 in voller Höhe auswirken. Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** insgesamt erhöhten sich um T€ 269 auf rund T€ 21.961.

Im Berichtsjahr haben wir 311 **Mieterwechsel** bearbeitet (287 im Vorjahr). Bei den Mieterwechseln sind auch wieder 24 Fälle enthalten, in denen Umzüge innerhalb unseres Bestandes stattfanden. Die **Fluktuationsrate** beträgt somit rund **10%**. In 84 Wohnungen (= rund 2,65% des Bestandes) wurden im Zusammenhang mit Mieterwechseln neue Bäder eingebaut. In den meisten dieser Fälle geht damit auch die Erneuerung der Elektrik, der Türen und Türrahmen und der Fußböden und weitere Arbeiten einher. Alle Maßnahmen haben das Ziel, die Wohnungen an moderne Wohnkomfort-Standards und an die Ansprüche der Interessenten anzupassen, dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten und somit unsere Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

Die **Erlösschmälerungen** verminderten sich im Geschäftsjahr 2016 gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich um rund T€ 63 auf nunmehr T€ 250. Diese resultieren fast ausschließlich aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

Leerstand: Am 31.12.2016 waren 45 Wohnungen noch nicht vermietet (Vorjahr: 27), 26 Wohnungen (Vorjahr: 21) standen wegen laufender Modernisierungsarbeiten leer. Die Leerstandsquote am 31.12.2016 beträgt 1,42%. „Echter“ Leerstand besteht somit praktisch nicht.

Die notwendigen Abschreibungen auf **uneinbringliche Mietforderungen** ehemaliger Mieter betragen rund T€ 27 und liegen damit bei lediglich 0,1% der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Der **Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung** verringerte sich im Geschäftsjahr um T€ 331 auf T€ 4.220.

1.2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes		
Stand eigene Wohnungen am 01.01.2016	3.175	
Zugang 2016		
Neubau 2 MFH und 3 EFH Straßburger-/ Kirchstraße	13	
Aufstockung, Hanggeschoss-Ausbau MFH Martin-Luther-Straße 5	2	
Erwerb MFH Friedenstraße 34	2	
Erwerb MFH Friedenstraße 37	3	
Erwerb MFH Goebenstraße 6	2	
Erwerb MFH Obere Rodstraße 23	3	
Erwerb EFH Etivalstraße 33	1	
Erwerb EFH Hohlohstraße 8	1	
	27	
	3.202	Wohnungen
Abgang 2016		
Veräußerungen:		
EFH Am Langen Hof 9	1	
ETW Am Feldrand 8, Niefern-Öschelbronn	1	
ETW Breslauer Straße 12-12b, Stettiner Straße 1-3	9	
ETW Bülowstraße 34-38	3	
ETW Haidachstraße 14-18	5	
ETW Hauptstraße 365, Niefern-Öschelbronn	1	
EFH Hochkopfstraße 32	1	
ETW Frankstraße 71	1	
ETW Lisztstraße 31	1	
ETW Straßburger-/ Kirchbachstraße	2	
ETW Strietweg 19, Königsbachstraße 1, 1a	1	
ETW Strietweg 1-7, Breslauer Straße 5-5a	4	
	30	
Wohnungsbestand am 31.12.2016	3.172	Wohnungen
Dieser Bestand setzt sich zusammen aus:		
Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern:	252	
Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern:	2.920	
Hinzu kommen:	1.449	Einzelgaragen u. Stellplätze in Tiefgaragen
	263	KFZ-Stellplätze im Freien
sowie insgesamt 74 gewerblich genutzte Einheiten:	31	Läden
	12	Arztpraxen
	14	Büroeinheiten
	8	Lager und Werkstätten
	3	Gaststätten
	2	Banken
	1	Supermarkt
	1	Bürgerhaus Arlinger
	1	Kindertagesstätte
	1	Gemeindezentrum

1.2.2 Instandhaltung / Modernisierung

Für Instandhaltungsmaßnahmen, Groß- und Einzelmodernisierungen und für Wohnwert-Verbesserungen hat die Baugenossenschaft Arlinger im Geschäftsjahr rund T€ 15.534 aufgewendet.

Diese Objekte bildeten den Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit 2016:

Die Mietwohnungsgebäude **Durlacher Straße 80 (16 WE, Bj. 1965)** und **Sophienstraße 34 (16 WE, Bj. 1957)** wurden einer energetischen Sanierung unterzogen. Sie wurden an den Fassaden, bei den ersten und letzten Geschossdecken wärmedämmend und erhielten z.T. neue Fenster, teilweise neue Dacheindeckungen.

Beim Objekt **Eberleweg 2 und 4 (4 WE, Bj. 1922)** wurde eine tiefgreifende, praktisch alle Gewerke betreffende Kernsanierung im nicht bewohnten Zustand durchgeführt. Es wurden u.a. Grundrissänderungen vorgenommen, 4 Balkone angebaut und die komplette Haustechnik erneuert.

Die Anwesen **Arlingerstraße 45-47, Hohenkrähenstraße 1** und **Heubergstraße 2 (insgesamt 20 WE, Bj. 1950)** erhielten neue Dächer, einen Fassadenanstrich und die Ergänzung zuletzt nicht mehr vorhandener, jedoch arlingertypischer Klappläden.

Insbesondere im Stadtteil Arlinger sind viele Fassaden wegen Auflagen des Denkmalschutzes energetisch nicht zu ertüchtigen und erhalten deshalb lediglich einen neuen Farbanstrich. Dies geschieht denkmalgerecht unter Verwendung der historischen Farbtöne. Wo Klappläden fehlen, werden diese wieder hergestellt und angebracht.

Am Bestandsgebäude **Maximilianstraße 132** wurden zur nachhaltigen Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität 7 Balkone angebaut.

Bei einer Reihe weiterer Objekte wurden ebenfalls neue Fenster und neue Haustüren eingebaut, die Fassadenanstriche erneuert und die Heizungsanlagen ausgetauscht. In einzelnen Objekten konnten weitere Verbesserungen durch die Dämmung der Keller- und Speicherdecken erreicht werden.

Für die Wert verbessernden Maßnahmen wurden im Einzelnen aufgewendet: Wärmedämmverbundsysteme an den Fassaden: 450 T€, Fassadensanierungen ohne WDVS: 250 T€, Einbau neuer Holz- und Kunststoff-Fenster: 286 T€, Wohnungsmodernisierungen vor Neuvermietung (vor allem Einbau neuer Bäder): 2.850 T€, Sanierung von Dächern: 305 T€, Anbau von Balkonen: 110 T€, Einbau neuer Haustüren: 80 T€ und für die Modernisierung von Einfamilienhäusern im Stadtteil Arlinger: 280 T€.

1.2.3 Neubautätigkeit 2016

Im Zeitraum September bis November 2016 wurde das auf dem 2.746 m² großen Rodgebiet-Grundstück liegende Projekt **Straßburger Straße 8 / Kirchbachstraße 3-9** bezogen. Es umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 Wohnungen, zwei Doppelhaushälften und ein freistehendes Einfamilienhaus in erstklassiger Lage. Im Haus Kirchbachstraße 3 wurden 2 Wohnungen veräußert. Hier wurden Zusagen für den Verkauf eingelöst, die zu einem früheren Zeitpunkt – als das Projekt noch als Bauträgermaßnahme vorgesehen war – gegeben wurden. Alle anderen Einheiten bleiben in unserem Bestand.

Ebenfalls fertiggestellt wurde im November 2016 das Gebäude **Martin-Luther-Straße 5-7** im Stadtteil Brötzingen. Das aus den 60er-Jahren stammende Anwesen mit Kindergarten, Gemeindezentrum und Wohnungen wurde Anfang 2015 von der evangelischen Kirche erworben. Der größte Teil der Flächen wurde zu einer 6-gruppigen Kindertagesstätte in Trägerschaft der evangelischen Kirche mit annähernd 1.200 m² umgebaut. Die vorhandenen 5 Wohnungen wurden durch Ausbau im Gartengeschoss und durch Aufstockung um 2 weitere Wohnungen ergänzt. Insgesamt umfasst die Wohnfläche rund 600 m². Die gegenüber früher stark reduzierte Fläche für die Kirchengemeinde beträgt rund 160 m². Mit dem Umbau sämtlicher Flächen und der Wohnungen ging eine umfassende Kernsanierung einher.

1.2.3.1 Bauprogramm 2017 /2018 ff

Der Neubau der Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende in der **Wilhelm-Lenz-Straße 21 in Pforzheim** soll im Juni 2017 an die Stadt Pforzheim als Generalmieterin übergeben werden. Das Projekt umfasst 40 Plätze in Holz-Modulbauweise mit ca. 700 m² Wohn- und Nutzfläche. Uns war bei der Konzipierung wichtig, dass das Haus für eine Anschluss-Nutzung (konventionelles und/oder studentisches Wohnen) nach Ablauf der Anmietung durch die Stadt Pforzheim geeignet ist.

Zum Berichtszeitpunkt ist auf der Fläche des bisherigen **Bürgerhauses Arlinger** entlang der Feldbergstraße das im Zusammenhang mit der Sanierung und Erweiterung des **Hochhauses Brendstraße 77** entstehende zweigeschossige Gebäude Brendstraße 77a mit 6 Wohnungen im Bau. Es wird sich in Punkto Materialität und Farbigkeit am Hochhaus orientieren. Es entsteht weiterhin eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen für den Neubau sowie für die auf dem Hochhaus zusätzlich entstehenden Wohnungen. Fertigstellung der Modernisierung **Brendstraße 77** ist für Sommer 2017 und für den Neubau **Brendstraße 77a** Anfang 2018 vorgesehen.

In den zurückliegenden Berichten haben wir bereits ausführlich beschrieben, dass wir uns seit 2012 mit dem sog. **Witzenmann-Areal im Rodgebiet Pforzheims** befassen. Zum Berichtszeitpunkt findet die denkmalgerechte Sanierung der **Villa Witzenmann** statt, die zum Ende des Jahres 2017 abgeschlossen sein soll. Im Sommer 2017 wollen wir das Baugesuch für die Errichtung der 3 Stadtvillen mit 18 Wohnungen und Tiefgarage einreichen und diese 2018 errichten.

Im Sommer 2017 werden wir mit dem Bau eines Mehrfamilienwohnhauses in zweigliedriger Bauform an der **Pforzheimer Straße in Niefern-Öschelbronn** beginnen. Das rund 900 m² große Grundstück wurde bereits früher von der Gemeinde im Zusammenhang mit der Errichtung des angrenzenden Lebensmittelmarktes erworben. Es entstehen 6 Wohnungen mit rund 480 m² Wohnfläche sowie 7 Einzelgaragen.

Ebenfalls im Sommer 2017 wird mit einem Neubau in **Kieselbronn** begonnen. Auf dem von der Gemeinde erworbenen Grundstück an der **Pforzheimer Straße** mit rund 1.200 m² entstehen zwei Gebäude mit 8 Woh-

nungen, eine gewerbliche Einheit sowie eine Tiefgarage. Das Projekt umfasst rund 800 m² Wohn- und Gewerbefläche.

Bereits 2009 wurden 3 Mehrfamilienwohnhäuser an der **Weichertstraße in Niefern-Öschelbronn** mit insgesamt 26 Mietwohnungen wegen schlechter Bausubstanz abgerissen. Auf den vorhandenen Grundstücken ist die Errichtung von 3 Mehrfamilienwohnhäusern mit ca. 22 Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 30 Stellplätzen geplant. Baubeginn voraussichtlich 2018.

Erstmals seit vielen Jahren wieder befassen wir uns mit dem Bau öffentlich geförderter Wohnungen, nachdem die Förderbedingungen seitens des Landes Baden-Württemberg akzeptabel gestaltet wurden. Auf dem städtischen Grundstück entlang der **Carl-Hölzle-Straße** könnten bei dem zum Berichtszeitpunkt in der Projektierung befindlichen Vorhaben 50 bis 55 Wohnungen, eine Kindertagesstätte, eine Trainings- und Wettkampfstätte für einen Sportverein, Gastronomie und eine Tiefgarage entstehen. Nutzungsvielfalt, öffentliche Förderung, Bauinnovation (Hauptbaustoff Holz, Nachhaltigkeits-Zertifizierung) und die Schaffung eines Leuchtturmprojekts als Stadteingang sind die Stichworte zu diesem spannenden Projekt am Eingang zu unserem Stadtteil Arlinger.

Die Aktivierung einer eigenen Grundstücksreserve und ein Beispiel für Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung ist der geplante Bau von 2 Gebäuden mit voraussichtlich 10 Wohnungen mit Tiefgarage auf dem Grundstück **Schönbergstraße 1 im Stadtteil Arlinger**. Der Grundstücksteil wurde miterworben, als vor wenigen Jahren die Gebäude Arlinger Straße 3 und 5 gekauft wurden. Für die beiden Bestandsgebäude werden in der neuen Tiefgarage ebenfalls KFZ-Stellplätze entstehen. Baubeginn voraussichtlich 2019.

2016 wurde in der **Goebenstraße 6 im Rodgebiet Pforzheims** ein Grundstück mit einem älteren Bestandsgebäude mit 2 Wohnungen erworben. Das leerstehende Gebäude soll saniert und vermietet werden. Das insgesamt 1.011 m² große Grundstück lässt im rückwärtigen Bereich noch eine Bebauung zu, für die zum Berichtszeitpunkt eine dem Grundstück und der Umgebung angemessene Planung erarbeitet wird. Baubeginn voraussichtlich 2019.

1.2.4 Grundstückserwerb

Im Juli 2016 wurde von Privat das Grundstück **Goebenstraße 6 in Pforzheim** mit 1.011 m² erworben. Das Grundstück in bevorzugter Wohnlage ist mit einem zu sanierenden, leerstehenden Haus mit 2 Wohnungen bebaut.

Vom selben Eigentümer wurde ebenfalls im Juli 2016 das Anwesen **Obere Rodstraße 23 in Pforzheim** mit 3 vermieteten Wohnungen erworben. Die Größe des Grundstücks in ausgezeichnete Lage beträgt 470 m², die Wohnfläche rund 310 m².

Im Oktober 2016 wurde das Grundstück **Pforzheimer Straße 40 in Kieselbronn** von der Gemeinde mit einer Fläche von 1.229 m² erworben. Das derzeit noch mit der sog. Fahrzeughalle der Gemeinde bebaute Grundstück wird nach dem Abriss ab Sommer 2017 bebaut.

Ebenfalls im Oktober 2016 haben wir das an unsere Geschäftsstelle angrenzende Grundstück **Hohlohstraße 8** mit 247 m² erworben. Es ist mit einer leer stehenden Doppelhaushälfte bebaut, die andere Hälfte haben wir bereits vor einigen Jahren kaufen können. Die Grundstücke dienen als Optionsflächen für eine mögliche Erweiterung der Geschäftsstelle.

1.2.5 WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft verwaltet in 45 Eigentümergemeinschaften 856 Wohnungen, 948 Garagen, 159 KFZ-Stellplätze im Freien und 35 gewerblich genutzte Einheiten. Außerdem 161 Wohnungen in Mietobjekten für Dritte. In den Versammlungen der Eigentümergemeinschaften wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Jahresabrechnungen genehmigt. Das verwaltete Vermögen beträgt am Jahresende € 2.373.127,10. Nennenswerte Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht.

1.2.6 Personal

Der Vorstand bestand am 31.12.2016 aus einem haupt- und einem nebenamtlichen Mitglied. Diese wurden von zwei Prokuristen, 22 Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich und 10 Mitarbeiter/innen in den

Abteilungen Planung/Bau und Instandhaltung unterstützt. Im Regiebetrieb wurden 5 Mitarbeiter beschäftigt. Weiterhin bestanden 2 kaufmännische Ausbildungsverhältnisse. Von den o.g. Angestellten sind 5 Mitarbeiterinnen teilzeitbeschäftigt.

2009 wurde damit begonnen, unsere Wohn-Quartiere mit einem Gebietshausmeister-Dienst zu versehen. Dabei werden von einem externen Dienstleister vor allem Kontroll- und Präsenzaufgaben im Wohngebiet wahrgenommen. Der Gebietshausmeister ist dabei weniger Handwerker sondern viel mehr Ansprechpartner, Vermittler und Seismograph um frühzeitig unerwünschte Entwicklungen zu erspüren. Der Gebietshausmeisterdienst wird mit derzeit 3 Personen erbracht.

Das Geschäftsjahr ist für die Baugenossenschaft Arlinger eG wiederum erfolgreich verlaufen. Einen wesentlichen Anteil an diesem Erfolg haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die gute und engagierte Arbeit.

1.2.7 Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung hat am 25. Juni 2016 die nach der Satzung vorgesehenen Beschlüsse gefasst und dem Gewinn-Verteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt. Danach wurden aus dem Bilanzgewinn 2015 € 356.882,46 als Dividende ausgeschüttet, was einer Verzinsung von unverändert 5,0 % entspricht. In die freie Rücklage wurde der Rest von € 91.214,13 eingestellt. Der Jahresabschluss wurde festgestellt und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet.

Die turnusmäßig zur Wiederwahl anstehenden Aufsichtsräte Herr Jürgen Kurz und Herr Rüdiger Drollinger wurden im Amt bestätigt.

Das ebenfalls turnusmäßig zur Wiederwahl anstehende Mitglied des Aufsichtsrates, Frau Gisheid Schönfuß, kandidierte auf eigenen Wunsch aus Altersgründen nicht mehr. Der Aufsichtsrat hat der Vertreterversammlung als Nachfolgerin Frau Katrin Regelman, Neulingen, vorgeschlagen. Frau Regelman gehörte seit 2006 als gewähltes Mitglied der Vertreterversammlung an. Frau Regelman wurde ohne Gegenstimme in den Aufsichtsrat gewählt. Weitere Kandidatenvorschläge sind bei der Wahl nicht erfolgt.

Lage der Genossenschaft

1.3 Lage der Genossenschaft

1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um 7.009.467,86 € erhöht.

Die Vermögensstruktur ergibt sich im Einzelnen gemäß folgender Aufstellung:

	31. Dez. 2016 T€	v.H.	31. Dez. 2015 T€	v.H.	Veränderung T€
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen:					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	134.633	89,9	127.546	89,3	7.087
Finanzanlagen	659	0,4	744	0,5	- 85
Umlaufvermögen:					
Bautätigkeit	135	0,1	132	0,1	3
Unfertige Leistungen	5.447	3,6	5.287	3,7	160
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.954	1,3	2.050	1,4	- 96
Flüssige Mittel	3.596	2,4	3.702	2,6	- 106
übriges Umlaufvermögen	3.279	2,2	3.222	2,3	57
Rechnungsabgrenzungsposten und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	77	0,1	88	0,1	- 11
Gesamtvermögen	149.780	100,0	142.771	100,0	7.009
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital	72.985	48,7	70.317	49,3	2.668
Fremdkapital:					
Rückstellungen	680	0,5	650	0,5	30
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	69.203	46,2	65.321	45,7	3.882
Erhaltene Anzahlungen	5.553	3,7	5.444	3,8	109
Übrige Verbindlichkeiten	1.359	0,9	1.039	0,7	320
Gesamtkapital	149.780	100,0	142.771	100,0	7.009

Erläuterungen zur Vermögensstruktur

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Baugenossenschaft Arlinger hat im Geschäftsjahr wiederum hohe Investitionen getätigt.

Nach Fertigstellung wurden die Baukosten der Projekte Martin-Luther-Str. 5-7 und Straßburger-/Kirchbachstraße von Anlagen im Bau umgebucht.

Für die in den Vorjahren fertiggestellten Projekte Oosstraße 12, Hochfirststr. 6-16, Mahlbergstr. 19, Friedenstraße 131 sowie Albert-Kratz-Str. 9-19/Carl-Schurz-Straße 114+116 wurden nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Wie in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr erhebliche Mittel in die weitere Verbesserung der Bausubstanz und Wohnqualität durch Balkon- und Aufzugsanbauten, energetische Sanierungen und umfassende Modernisierung einzelner Wohnungen und Objekte investiert.

Im Wohngebiet Haidach, in der Frankstraße 71, Bülowstraße 34+38, Lisztstr. 31, Am Langen Hof und in der Hochkopfstr. 32 in Pforzheim sowie Am Feldrand 2-8 und in der Hauptstr. 365-367 in Niefern-Öschelbronn wurden insgesamt 30 Eigentumswohnungen bzw. Einfamilienhäuser aus dem Bestand veräußert. Des Weiteren wurden 2 Garagenplätze in der Lisztstr. 31 verkauft. In der Dobelstr. 6a wurde ein Grundstück mit Erbbaurecht veräußert.

Insgesamt erhöhte sich das Sachanlagevermögen um rund T€ 7.064.

Finanzanlagen

Der Ausweis „Anteile an verbundenen Unternehmen“ betrifft die Kapitaleinlage an der Arlinger Service Wohnen GmbH. Weitere Veränderungen ergaben sich durch den Kauf von 8 GmbH-Anteilen an der Pforzheimer Bau und Grund GmbH.

Infolge einer Kapitalrückzahlung reduzierte sich die Unterbeteiligung an der Konversionsgesellschaft Buckenberg GmbH.

Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten

Der Zugang betrifft nachträgliche Erschließungskosten für die gebildeten Einzelgrundstücke im Wohngebiet Wacholder.

Unfertige Leistungen

Die höheren Betriebs- und Heizkosten führten zu einer Steigerung der unfertigen Leistungen um 160 T€.

Übriges Umlaufvermögen

Zur Finanzierung eines laufenden Bauvorhabens wurde an die Arlinger Service Wohnen GmbH ein Darlehen auf der Basis eines Kontokorrentkredits vergeben.

Flüssige Mittel

Zum Bilanzstichtag werden T€ 2.518 an Guthaben bei Kreditinstituten und T€ 1.078 an Bausparguthaben ausgewiesen.

Eigenkapital

Der rückläufige Bestand an Genossenschaftsanteilen führte zu einem Abbau bei den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von rund T€ 135. Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss 2016 brachten eine Erhöhung der Rücklagen und eine Stärkung des Eigenkapitals.

Fremdkapital

Rückstellungen

Es wurde eine Körperschaftssteuer-Rückstellung für die Herstellung der Ausschüttungsbelastung aus der Dividendenausschüttung im Jahr 2016 eingestellt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

Zur Finanzierung der laufenden Bauvorhaben und Modernisierungsmaßnahmen wurden Kredite aus verschiedenen KfW-Darlehensprogrammen, Bauspardarlehen und langfristige Bankdarlehen neu valutiert.

Erhaltene Anzahlungen

Die Vorauszahlungen der Mieter auf die abzurechnenden Betriebskosten erhöhten sich um rund T€ 109.

Lage der Genossenschaft

Übrige Verbindlichkeiten

Der Bilanzausweis besteht aus Verbindlichkeiten für Umsatzsteuer für Dezember 2016, aus Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Dividendenguthaben.

1.3.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Baugenossenschaft Arlinger eG wird anhand folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2016 T€	2015 T€
Jahresüberschuss	3.160,3	2.386,8
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.043,4	4.201,1
- Aktivierte Eigenleistungen	- 18,6	- 33,0
- Veränderung langfristiger Rückstellungen	- 14,2	- 51,1
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	71,8	63,3
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	15,0	16,2
- Veränderung Sonderposten	0,0	- 346,5
Cash Flow nach DVFA/SG	7.257,7	6.236,8

Die Baugenossenschaft Arlinger eG verfügt über ausreichend freie Beleihungsspielräume.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

1.3.3 Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht auf Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsfunktionen dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird, wie folgt dar:

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Deckungsbeitrag aus			
Hausbewirtschaftung	4.220,3	4.550,9	- 330,6
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	303,0	215,4	87,6
Kapitaldienst	59,5	136,0	- 76,5
Deckungsbeiträge insgesamt	4.582,8	4.902,3	- 319,5
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	- 3.447,0	- 3.321,8	- 125,2
Betriebsergebnis	1.135,8	1.580,5	- 444,7
Übrige Rechnung	2.187,4	969,7	1.217,7
Jahresüberschuss vor Steuern	3.323,2	2.550,2	773,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 162,9	- 163,4	0,5
Jahresüberschuss	3.160,3	2.386,8	773,5

Durch Wegfall des Sonderpostens mit Rücklageanteil gemäß § 6b EStG und gestiegenen Betriebskosten verminderte sich der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** um T€ 330,6.

Der Deckungsbeitrag aus der **Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit** hat sich – vor allem durch den Verkauf von Grundstücken – um T€ 87,6 auf T€ 303,0 erhöht.

Das niedrige Zinsniveau sowie geringere Ausschüttungen aus Beteiligungen führten zu einer Reduzierung des Deckungsbeitrages aus dem **Kapitaldienst** um T€ 76,5.

Der **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 125,2. Ursächlich dafür waren u.a gestiegene Kosten für Gerichts-/Anwalts- und Notarkosten.

Der Deckungsbeitrag aus der **übrigen Rechnung** ergibt sich im Wesentlichen aus den Verkaufserlösen aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen.

Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes ergibt die Summe der Deckungsbeiträge aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen damit eine Überdeckung von T€ 1.135,8

und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 444,7 reduziert.

Die **Hausbewirtschaftung** erfolgte weitgehend ohne Probleme. Die Erlösschmälerungen haben sich im Geschäftsjahr 2016 deutlich verringert und resultieren im Wesentlichen aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln. Die erforderlichen Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen ehemaliger Mieter betragen nur 0,1% der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

1.3.4 Mitglieder / Geschäftsanteile

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5 Mitglieder auf 6.095 Mitglieder verringert. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 339 Anteile auf 23.300 Anteile zurückgegangen. Die Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder haben sich um € 99.144,95 € auf € 6.974.094,84 vermindert. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

Finanzielle Leistungsindikatoren

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		2016	2015
		%	%
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,2	2,8
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	4,3	3,4
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,1	1,7
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,3	89,9
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	89,9	89,3
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	9,6	10,1
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	94,8	92,9
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	46,2	45,8
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	105,3	106,0
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	105,9	106,6
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	48,7	49,3
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	7.258 €	6.237 €

1.5. Prognosebericht

Mietentwicklung

Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Pforzheim und der Region sich weiter dynamisiert.

Es ist vor allem hohe Nachfrage im Segment niedriger Mieten und von Bevölkerungsschichten, die sich nicht oder nicht ausreichend am Markt versorgen können, zu verzeichnen. Der lange als weitgehend ausgeglichen zu bezeichnende Markt hat sich inzwischen in Richtung eines Vermietermarktes gedreht. Von wirklicher Wohnungsnot kann u.E. jedoch noch nicht gesprochen werden.

Es laufen Vorbereitungen für ein möglicherweise bereits 2018 zu beginnendes Projekt, in dem die Baugenossenschaft Arlinger erstmals wieder seit vielen Jahren öffentlich geförderte Wohnungen in nennenswerter Zahl errichten will.

Neubaumaßnahmen und Zukäufe der Baugenossenschaft bewegten sich in den vergangenen Jahren mit dem Wohnraumangebot im Marktsegment eines hochwertigen Miet-Angebotes hinsichtlich Lage und Ausstattung. In diesem Segment besteht nach unseren Erfahrungen ebenfalls nach wie vor eine gute Nachfrage. Hier sehen wir auch für Teile des bestehenden Portfolios gute Möglichkeiten. Alle Maßnahmen im Bestand sind daran ausgerichtet.

Nach einer, einige Jahre andauernden, dynamischen Entwicklung bei unseren Mieten bewegen sich diese zwar langsamer aber dennoch weiter nach oben. Nach den Erkenntnissen aus dem jüngst vorgelegten Mietspiegel der Stadt Pforzheim bestehen am ehesten bei den älteren Baujahren noch Nachholungspotentiale. Die Mieten bei Erstvermietungen in entsprechender Qualität erreichen jedoch erstmals beachtliche Größenordnungen. Unsere Unternehmensmiete hat am Ende des Jahres 2016 den Wert von € 6,13 je m² Wohnfläche erreicht. Gemessen an dem sich aus dem Mietspiegel (Stand: Oktober 2016) ergebenden Mittelwert für alle Wohnungen in Pforzheim mit € 6,89 je m² Wohnfläche befinden wir uns noch unter dem Stadt-Durchschnitt. Trotzdem ergeben sich nach den geltenden Kriterien nur noch für Teile unserer Bestände Mieterhöhungs-Spielräume. Jedoch können bei Wiedervermietungen für modernisierte und gut ausgestattete Wohnungen (fast) lageunabhängig Preise von über

€ 6,50 pro m² Wohnfläche erzielt werden – Tendenz weiter steigend. In sehr guten Lagen, beispielsweise im Stadtteil Arlinger oder im Rodgebiet sind Werte zwischen € 8,00 und neuerdings € 9,00 bis € 10,00 je m² erreichbar. In den Mietanpassungsmaßnahmen der Jahre 2007, 2010, 2013 und 2016 konnten die in früheren Jahren unterlassenen Erhöhungen nachgeholt werden. Für die Folgejahre sehen wir eine moderatere Entwicklung, da viele Wohnungen jetzt an den Werten des Mietspiegels angelangt sind. Dennoch können geringere Erlöse durch Verkäufe von Wohnungen aus dem Anlagevermögen stets durch eine Entwicklung der Mieten insgesamt ausgeglichen werden.

Instandhaltungsaufwand

Die Anforderungen von Mietinteressenten an gut ausgestattete und insbesondere hinsichtlich des Bades aktueller Wohnungen sind hoch und ein entscheidender Faktor im Wettbewerb mit anderen Anbietern am Wohnungsmarkt. Inzwischen spielt auch der energetische Standard eines Gebäudes eine wichtige Rolle. Durch die frühzeitig begonnene und über Jahrzehnte aufrecht erhaltene Konstanz bei den hohen Investitionen in die Bestände ist die Baugenossenschaft Arlinger hier sehr gut aufgestellt. So etwas wie ein Instandhaltungsstau ist nicht ansatzweise erkennbar. Dennoch sehen wir die weitere und stetige Verbesserung der Wohnungsausstattungen und der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehüllen als strategisch wichtigste Aufgabe, der wir weiterhin Mittel in gewohnt hohem Umfang zur Verfügung stellen werden. Der Trend von demographisch ausgelösten hohen Aufwendungen im Bereich von Wohnungs- und Einfamilienhaus-Modernisierungen hält an. Wir stellen verstärkt Wohnungswechsel bei älteren und langjährigen Mietern und damit einhergehend erhöhte Mittelbereitstellung durch Einzelmodernisierungen fest. Wir wollen bei der Nachrüstung unserer Häuser mit Aufzügen – dort wo es sinnvoll ist – in den kommenden Jahren entsprechende Finanzmittel zur Verfügung stellen.

Finanzierungskosten

Soweit Darlehen aufgenommen werden, dienen diese in erster Linie der Finanzierung der Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand, in Teilen auch für Großmodernisierungen. Entsprechende Mieterträge stehen den Aufwendungen gegenüber. Aufwendungen für Bauträgermaßnahmen (auf diese wird bis auf Weiteres jedoch ver-

zichtet) und für die Instandhaltung und Modernisierung können nach wie vor aus Eigenmitteln bestritten werden. Trotz des Anstiegs der langfristigen Verpflichtungen durch Darlehensaufnahmen steigen die Zinszahlungen durch hohe, planmäßige Tilgungen in vertretbarem Umfang.

Zusammenfassung Prognosebericht

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2017 entspricht den Vorgaben des Wirtschaftsplanes, der Ende des letzten Jahres aufgestellt und von Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen wurde.

Wir werden im Rahmen dieses Wirtschaftsplanes an der Modernisierung unseres Wohnungsbestandes aber auch an den begonnenen und in Aussicht stehenden Neubaumaßnahmen weiter arbeiten.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2017 einen Jahresüberschuss von 2,5 Mio. € bis 3 Mio. € und für das Geschäftsjahr 2018 einen Jahresüberschuss von 1,5 Mio. € bis 2 Mio. €. Grundlage für die Abweichung zwischen dem prognostizierten Ergebnis für 2016 mit 1,5 Mio. € und dem tatsächlich erzielten über 3,16 Mio. € sind die höheren Erträge aus den Wohnungsverkäufen des Anlagevermögens.

Das Jahresergebnis 2017 vor Steuern wird sich gegenüber dem Berichtsjahr voraussichtlich auf 2,5 Mio. € bis 3,0 Mio. € reduzieren, da nicht zwangsläufig mit vergleichbaren Erträgen aus Anlageverkäufen wie in 2016 gerechnet werden kann.

1.6. Chancen- und Risikenbericht

1.6.1. Risikomanagement

Das Risikomanagement der Baugenossenschaft Arlinger eG ist durch die überschaubare Betriebsgröße des Unternehmens geprägt, die es sicherstellt, dass alle bestehenden Risiken der Geschäftsführung kommuniziert werden. Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente, hier vor allem der Wirtschaftsplan und das interne Kontrollsystem. Vervollständigt wird das Risikomanagement durch eine jährliche „Risikoinventur“ wobei anhand von Checklisten bestehende Risiken identifiziert und Strategien zu deren Vermeidung bzw. Absicherung entwickelt werden.

1.6.2. Chancen- und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.

1.6.2.1. Hausbewirtschaftung

Insbesondere durch den Zuzug von Menschen nach Deutschland, aber auch durch Wanderungsbewegungen innerhalb des Landes wird die Zahl der Einwohner und der Haushalte steigen. In welchem Umfang ist derzeit noch schwer vorher zu sagen. Auch für unsere Region und insbesondere für die Stadt Pforzheim werden steigende Bevölkerungszahlen prognostiziert. Wir gehen davon aus, dass die neue Nachfrage vorwiegend Wohnungen im unteren Preissegment gilt (siehe hierzu auch Ausführungen im Lagebericht).

Nach der Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne erkennbare Risiken fortzuführen. Das Risikopotential beschränkt sich für uns auf das eigentliche Vermietungsgeschäft, also Mietausfälle oder Leerstände im Bestand. Die Strategie, unsere Wohnungsbestände weiter zu verbessern und durch qualitativ hochwertigen Neubau und Zukauf eine verbesserte Durchmischung zu erreichen, vermindert dieses Risiko. Auf dem Weg zum „durchmodernisierten“ Wohnungsbestand ist unsere Genossenschaft im Vergleich zu den Mitbewerbern und noch mehr im Vergleich zu privaten Vermietern sehr gut aufgestellt. Mit Blick auf immer älter werdende Mieter wird sich der Bereich der Verbesserung auch weiterhin auf den Anbau von Aufzügen und ggfs. auch auf das Anbieten von Serviceleistungen erweitern.

Bei der Vermietung frei werdender Wohnungen gibt es derzeit keine Probleme, Mieter für unsere Wohnungen zu finden. Im „Wettbewerb um gute Mieter“ sehen wir jedoch nach wie vor das sich mehr und mehr in der Breite verändernde Mieterklientel, das in zunehmendem Maße nicht mehr willens oder in der Lage ist, eine Wohnung ordnungsgemäß zu bewirtschaften oder sich in intakte Hausgemeinschaften zu integrieren. Diese Entwicklung wird sich unserer Einschätzung eher noch verschärfen, was sich in zusätzlichen finanziellen und personellen Aufwendungen, beispielsweise im Bereich der Sozialarbeit, aber auch in der inzwischen erfolgreichen Einführung sog. Gebietshausmeister, ausdrückt.

Unsere Zahlungsfähigkeit wird vor allem durch umfangreiche Erträge aus der Hausbewirtschaftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlich 6,13 € betragenden Kaltmiete pro m² Wohnfläche (Unternehmensmiete) und steigender Nachfrage ergeben sich auf Sicht weitere Erhöhungspotentiale. In den Mietanpassungsmaßnahmen der Jahre 2007, 2010, 2013 und 2016 konnten in erheblichem Umfang die in früheren Jahren unterlassenen Erhöhungen nachgeholt werden.

Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend.

Die für die Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cashflow aufgebracht werden.

Das Zinsänderungsrisiko ist durch die Neuaufnahme von Darlehen naturgemäß gestiegen. Dennoch ist ein signifikantes Risiko hierdurch nicht erkennbar. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Risiken minimiert. Im Rahmen unseres Risikomanagements haben wir für die nächsten 2 Jahre keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse festgestellt.

Bei Gewerbeimmobilien besteht das Risiko darin, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden kann bzw. eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Unser Unternehmen vermietet Gewerbeeinheiten bzw. gewerblich genutzte Einheiten in einer Zahl, die nur geringfügig zu den gesamten Sollmieten beitragen.

1.6.2.2. Bauträgergeschäft und Baubetreuungen

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Viele Jahre war der Bauträgermarkt in Pforzheim von einer ausgeprägten Nachfrageschwäche gekennzeichnet. Obwohl sich dies geändert hat, sehen wir derzeit von Bauträgermaßnahmen ab. Vor dem Hintergrund von Finanz- und Wirtschaftskrise, Niedrigzinsphase und Euro-Misstrauen haben Sachwerte, namentlich Immobilien, an neuer Attraktivität gewonnen. Wenn Bauträgerprojekte wieder aufgelegt werden, werden es

nur Projekte sein in besonderer Lage oder Projekte die für spezielle Bedarfe konzipiert wurden, die am Markt erfolgreich sind. Generell gilt, dass Bauträgermaßnahmen nur dann begonnen werden, wenn ein erheblicher Teil der Einheiten veräußert worden ist. Immer noch gilt, die Bauprojekte sehr sorgfältig auszuwählen. Dennoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass der Markt einzelne Wohnungen oder Einfamilienhäuser nicht annimmt. In der Regel ist es dann möglich, diese Einheiten in den Bestand zu übernehmen und zu vermieten. Durch die Auflage von Bauträgerprojekten in überschaubarer Größe bleibt das Risiko für unsere Baugenossenschaft kalkulierbar.

1.6.2.3. WEG- und Sondereigentumsverwaltung, Verwaltung für Dritte

Die WEG-Verwaltung und die Verwaltung für Dritte ist für unser Unternehmen hinsichtlich der Deckungsbeiträge von untergeordneter Bedeutung. Aus diesem Geschäftsbereich sind keine Risiken ersichtlich, die nicht mit bestehenden Versicherungen abgedeckt wären.

1.6.2.4. Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die Baugenossenschaft Arlinger eG ist bei Mietern, Mieterinteressenten und Käufern von Wohneigentum als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt liegen bei der Baugenossenschaft Arlinger eG keine den Bestand gefährdenden sowie die Entwicklung beeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

2. Sonstige Angaben

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

B. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2016 / Aktiva

A. Anlagevermögen	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		33.331,00	10.058,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.413.016,08		107.725.839,93
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.537.181,30		8.925.228,98
3. Grundstücke ohne Bauten	1.596.060,38		1.619.311,51
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	97.816,18		170.984,14
5. Technische Anlagen und Maschinen	599.541,00		654.737,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	515.759,00		450.834,00
7. Anlagen im Bau	7.004.749,82		6.956.467,20
8. Bauvorbereitungskosten	<u>835.998,21</u>		<u>1.032.388,67</u>
III. Finanzanlagen		134.600.121,97	127.535.791,43
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
2. Beteiligungen	416.722,54		501.924,72
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	191.000,00		191.000,00
4. Andere Finanzanlagen	<u>950,00</u>		<u>950,00</u>
		<u>658.672,54</u>	<u>743.874,72</u>
B. Umlaufvermögen		135.292.125,51	128.289.724,15
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	135.289,97		132.010,78
2. Unfertige Leistungen	5.447.351,71		5.286.846,81
3. Andere Vorräte	<u>38.519,13</u>		<u>39.586,99</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		5.621.160,81	5.458.444,58
1. Forderungen aus Vermietung	68.021,08		121.932,20
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	75.570,00		99.500,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	128.953,27		38.223,07
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.953.867,46		2.050.297,85
5. Sonstige Vermögensgegenstände	2.967.572,54		<u>2.922.389,59</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben		5.193.984,35	5.232.342,71
1. Kassenbestand; Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.518.198,15		2.807.278,59
2. Bausparguthaben	1.078.231,68		<u>895.206,68</u>
		<u>3.596.429,83</u>	<u>3.702.485,27</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten		14.411.574,99	14.393.272,56
1. Geldbeschaffungskosten	28.411,00		43.411,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>35.747,75</u>		<u>34.146,65</u>
D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		64.158,75	77.557,65
		12.559,61	10.396,64
Bilanzsumme		149.780.418,86	142.770.951,00

Bilanz zum 31. Dezember 2016 /Passiva

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
I Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	316.914,06		349.388,08
2. der verbleibenden Mitglieder	6.974.094,84		7.073.239,79
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.400,00</u>		<u>6.000,00</u>
		7.293.408,90	7.428.627,87
· Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 135,13			(206,60)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	9.284.350,00		8.968.250,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 316.100,00			(238.700,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	6.135.502,57		6.135.502,57
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>49.777.910,03</u>		<u>47.336.695,90</u>
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 91.214,13		65.197.762,60	(49.873,77)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 2.350.000,00			(1.700.000,00)
III. Jahresüberschuss	3.160.310,19		2.386.796,59
1. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>2.666.100,00</u>		<u>1.938.700,00</u>
IV. Bilanzgewinn		<u>494.210,19</u>	<u>448.096,59</u>
		72.985.381,69	70.317.172,93
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	338.039,00		352.213,00
2. Steuerrückstellungen	143.644,83		107.049,31
3. Sonstige Rückstellungen	<u>198.116,00</u>		<u>191.000,00</u>
		679.799,83	650.262,31
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.085.009,14		58.060.230,95
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.118.387,18		7.260.443,56
3. Erhaltene Anzahlungen	5.552.579,43		5.444.091,75
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.573,74		86.365,48
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.177.903,67		881.365,80
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>87.784,18</u>		<u>71.018,22</u>
davon aus Steuern: Euro 24.325,46		76.115.237,34	71.803.515,76 (13.756,13)
Bilanzsumme		<u>149.780.418,86</u>	<u>142.770.951,00</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.960.530,14		21.691.310,57
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.079.700,00		358.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	301.385,75		193.600,28
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>112.941,00</u>		<u>129.218,90</u>
		23.454.556,89	22.372.129,75
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 899.811,35	207.221,95
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		18.550,00	33.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.697.595,95	1.355.048,10
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.299.391,48		11.478.620,54
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	25.988,35		369.202,62
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>12.838,87</u>		<u>24.807,91</u>
		<u>12.338.218,70</u>	<u>11.872.631,07</u>
6. Rohergebnis		12.932.672,79	12.094.768,73
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.027.977,79		1.987.022,40
b) soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	<u>433.337,32</u>		<u>461.349,57</u>
davon für Altersversorgung € 47.226,28		2.461.315,11	2.448.371,97 (76.178,23)
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.043.431,00	4.201.108,60
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.032.815,85	919.259,23
10. Erträge aus Beteiligungen	49.375,85		84.738,62
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	8.616,42		10.832,96
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>48.831,11</u>		<u>61.286,35</u>
davon aus verbundenen Unternehmen € 36.075,31		106.823,38	156.857,93 (48.795,55)
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	32.454,80		0,00
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.631.659,17</u>		<u>1.607.761,58</u>
		1.664.113,97	1.607.761,58
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>162.881,90</u>	<u>163.442,50</u>
16. Ergebnis nach Steuern		3.674.938,34	2.911.682,78
17. Sonstige Steuern		<u>514.628,15</u>	<u>524.886,19</u>
18. Jahresüberschuss		3.160.310,19	2.386.796,59
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		<u>2.666.100,00</u>	<u>1.938.700,00</u>
20. Bilanzgewinn		494.210,19	448.096,59

Anhang zum Jahresabschluss per 31.12.2016 der Baugenossenschaft Arlinger eG mit Sitz in Pforzheim, eingetragen beim Genossenschaftsregister Mannheim unter der Nummer 500001

3.1 Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unser Unternehmen ist eine mittelgroße Genossenschaft i.S. d. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind bei nachstehenden Positionen aus folgenden Gründen nicht vergleichbar: Wegen der Neudefinition der Umsatzerlöse nach dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) werden erstmalig Erträge, die bisher den sonstigen betrieblichen Erträgen zugeordnet wurden, als Umsatzerlöse ausgewiesen. In den Umsatzerlösen werden deshalb T€ 7 ausgewiesen, der entsprechende Vorjahresausweis bei den sonstigen betrieblichen Erträgen betrug T€ 9. Entsprechend wurde der Ausweis bei den Forderungen aus Vermietung T€ 3 angepasst. Der Vorjahresausweis unter den sonstigen Vermögensgegenstände betrug T€ 4.

3.2 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- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.5.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Es wurden auch eigene Architektenleistungen aktiviert.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinaus gehenden Verbesserung führen. In diesen Fällen erfolgt die Abschreibung über die Restnutzungsdauer des Gebäudes.

Die Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Abschreibungen

Folgende, lineare Abschreibungssätze wurden verrechnet:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten linear bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 10 bis 80 Jahren bzw. degressiv mit einer Anfangs-Afa von 5 % bzw. 7 %,
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten linear bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 5 bis 50 Jahren bzw. degressiv mit einer Anfangs-Afa von 7 %
- Technische Anlagen linear auf eine Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren
- Betriebs- und Geschäftsausstattung linear auf eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren
- Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.
- Immaterielle Vermögensgegenstände linear auf eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren.

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung: Pauschal- und Einzelwertberichtigung.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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 Abzinsungs-Sätzen abgezinst.

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen errechnet. Die Ermittlung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafel 2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 4,01 % (Stand Monatsende 12.2016, Restlaufzeit 15 Jahre). Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 22.641,00. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Eine Rückdeckungsversicherung zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen wurde an den Berechtigten verpfändet. Das Deckungsvermögen wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert. Der Verrechnungsbetrag von T€ 49 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag T€ 36. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Ertrag aus der Höherbewertung der Lebensversicherung (T€ 5,4) mit dem Zuführungsbetrag zur Pensionsrückstellung (T€ 1,8) verrechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafel 2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 4,03% (Stand Monatsende 11.2016, Restlaufzeit 15 Jahre). Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% angesetzt.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

3.3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind € 5.447.351,71 (Vorjahr: € 5.286.846,81) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 64.463,41 € (i.V. 74.389,21 €) und betreffen Forderungen aus Vermietung sowie Sonstige Vermögensgegenstände über € 442.041,90 (i.V. € 422.014,63).

In den „**Sonstigen Rückstellungen**“ sind folgende Positionen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Veröffentlichung des Jahresabschlusses	€ 40.000,00
Prüfungskosten	€ 31.000,00
Bilanzierungskosten	€ 1.500,00
Urlaubsrückstellungen	€ 53.400,00
Archivierungskosten	€ 12.216,00
Verpflichtung aus Patronats-Erklärung Paul Gerhardt GmbH	€ 60.000,00

Anhang

Die in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögens-Gegenstände	0,00	10.622,91
Darlehensgewährungen	1.953.867,46	2.039.674,94

II Gewinn- und Verlustrechnung

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende wesentliche Erträge und Aufwendungen enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge	
Erträge aus Anlageverkäufen	
– Grundstücke –	€ 2.561.032,28
(Vorjahr € 808.357,14)	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	
Abschreibungen auf Forderungen	€ 71.767,68
(Vorjahr € 63.310,83)	

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinsaufwendungen	14.743,00	16.410,00

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen:

Außerplanmäßige Abschreibungen € 500.000,00 (Vorjahr € 0,00). Die Abschreibung war notwendig zur Anpassung des Objektes Straßburger- / Kirchbachstraße 5-9 auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

3.3.1 Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
	Euro	Restlaufzeit			gesichert	
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.085.009,14	2.952.119,60 (2.832.499,18)	12.318.568,53	46.814.321,01	62.085.009,14	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.118.387,18	145.623,25 (142.448,63)	992.284,89	5.980.479,04	7.118.387,18	GPR*
Erhaltene Anzahlungen **	5.552.579,43	5.552.579,43 (5.444.091,75)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.573,74	93.573,74 (86.365,48)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.177.903,67	1.177.903,67 (881.365,80)				
Sonstige Verbindlichkeiten	87.784,18	87.784,18 (71.018,22)				
Gesamtbetrag	76.115.237,34 (71.803.515,76)	10.009.583,87 (9.457.789,06)	13.310.853,42	52.794.800,05	69.203.396,32	

* Grundpfandrecht

** steht zur Verrechnung an

3.3.2 Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 01.01.2016 Euro	
	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2016 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro		Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2016 Euro
Immaterielle Vermögensgegen- stände	224.218,51	32.976,71			257.195,22	214.160,51
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	195.719.934,51	1.991.940,07	3.128.621,21	7.608.124,61	202.191.377,98	87.994.094,58
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.312.491,52	59.331,57	13.930,17	3.879.078,16	18.236.971,08	5.387.262,54
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.619.311,51	32.512,25	55.763,38		1.596.060,38	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170.984,14		73.167,96		97.816,18	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.103.770,66				1.103.770,66	449.033,66
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.790.330,92	200.105,95	11.000,00	3.095,00	1.982.531,87	1.339.496,92
Anlagen im Bau	6.956.467,20	11.686.164,23		- 11.637.881,61	7.004.749,82	0,00
Bauvorbereitungs- kosten	1.032.388,67	716.341,95		- 912.732,41	835.998,21	0,00
Summe Sachanlagen	222.705.679,13	14.686.396,02	3.282.482,72	- 1.060.316,25*	233.049.276,18	95.169.887,70
Finanzanlagen						
Anteile an verbunde- nen Unternehmen	50.000,00				50.000,00	0,00
Beteiligungen	501.924,72	19.710,00	104.912,18		416.722,54	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	191.000,00				191.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	950,00				950,00	0,00
Summe Finanzanlagen	743.874,72	19.710,00	104.912,18	0,00	658.672,54	0,00
Anlagevermögen insgesamt	223.673.772,36	14.739.082,73	3.387.394,90	- 1.060.316,25	233.965.143,94	95.384.048,21

* Umgliederung in das Umlaufvermögen

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert	
Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Stand am 31.12.2016	Stand am 31.12.2016	Stand am 31.12.2015
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
9.703,71				223.864,22	33.331,00	10.058,00
3.527.388,52	743.121,20			90.778.361,90	111.413.016,08	107.725.839,93
312.867,82	340,58			5.699.789,78	12.537.181,30	8.925.228,98
				0,00	1.596.060,38	1.619.311,51
				0,00	97.816,18	170.984,14
55.196,00				504.229,66	599.541,00	654.737,00
138.274,95	10.999,00			1.466.772,87	515.759,00	450.834,00
				0,00	7.004.749,82	6.956.467,20
				0,00	835.998,21	1.032.388,67
4.033.727,29	754.460,78	0,00	0,00	98.449.154,21	134.600.121,97	127.535.791,43
				0,00	50.000,00	50.000,00
				0,00	416.722,54	501.924,72
				0,00	191.000,00	191.000,00
				0,00	950,00	950,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	658.672,54	743.874,72
4.043.431,00	754.460,78	0,00	0,00	98.673.018,43	135.292.125,51	128.289.724,15

3.4 Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Mit der Arlinger Service Wohnen GmbH wurde ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen, der am 08.01.2014 ins Handelsregister eingetragen wurde. Danach hat unsere Genossenschaft den bei der Arlinger Service Wohnen GmbH entstehenden Fehlbetrag zu übernehmen. Diese ist verpflichtet, einen Jahresüberschuss nach Verrechnung mit einem evtl. vorhandenen Verlustvortrag an unsere Genossenschaft abzuführen. Im Geschäftsjahr wurde von der Genossenschaft ein Fehlbetrag von € 32.454,80 übernommen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von € 1.679.000,00 (i.V. € 385.000,00) resultieren aus der Bestellung von Grundschulden für Erwerber von Immobilien sowie für Erwerber von Baumaßnahmen im Umlaufvermögen.

Aus laufenden Bauvorhaben bestehen, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von ca. € 5.400.000,00 (i.V. € 4.600.000,00).

Gegenüber der Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH wurde eine Patronatserklärung abgegeben. Darin hat sich unsere Genossenschaft verpflichtet, diese GmbH stets mit Vermögen auszustatten, sodass diese ihren gegenwärtigen und zukünftigen Verpflichtungen nachkommen kann. Soweit eine Inanspruchnahme der Genossenschaft ersichtlich ist, wurde bilanzielle Vorsorge getroffen.

3.4.1 Beteiligung an Unternehmen

An nachstehenden Unternehmen besteht eine Beteiligung mit mindestens 20 %:

	Kapital- anteile in %	Eigen- kapital in Euro	Jahres- ergebnis in Euro
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen GbR in Pforzheim * Zahlen aus 2015	30,00	3.750,00	132.931,89*
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Salier-/Philipp- straße in Pforzheim	47,00	5.099.392,07	- 73.576,26
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Lion-Feuchtwanger- Allee in Pforzheim	25,00	2.877,80	- 18.471,39
Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH in Pforzheim	100,00	- 48.538,16	6.915,03
Arlinger Service Wohnen GmbH in Pforzheim	100,00	- 44.710,18	- 32.454,80**

** Ergebnis vor Verlustübernahme

3.4.2 Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmer nach Gruppen

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	20	3
Technische Mitarbeiter	9	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb.	5	0
	34	5

Außerdem wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

3.4.3 Mitgliederbewegung

Anfang 2016	6.100 Mitglieder
Zugang 2016	372 Mitglieder
Abgang 2016	377 Mitglieder
Ende 2016	6.095 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 99.144,95 vermindert. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

3.5 Prüfungsverband / Vorstand / Aufsichtsrat

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Carsten von Zepelin (Vorsitzender)
Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten, Fachwirt in der Wohnungs- und Grundstückswirtschaft.

Wolfgang Glatz
Immobilienfachwirt

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jürgen Kurz (Vorsitzender)
Bürgermeister a.D.

Karl Röckinger (stv. Vorsitzender)
Landrat

Marion Wolfahrt (Schriftführerin)
Bankbetriebswirtin

Rüdiger Drollinger
Dipl. Betriebswirt (FH)

Wolfgang Kummer
Kreisamtsrat

Katrin Regelmann
Dipl. Betriebswirtin (FH), ab 25.06.2016

Gislheid Schönfuß
Apothekerin, bis 25.06.2016

Ulrike Scholz
Steuerberaterin

Hans-Jochen von Tresckow
Bankdirektor i.R.

Eberhard Vaas
Dipl. Ing. (FH)

3.6 Weitere Angaben

Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

3.7 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von **€ 494.210,19** wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die freie Rücklage	€ 142.241,78
Ausschüttung Dividende	€ <u>351.968,41</u>
	€ 494.210,19

Pforzheim, den 17. Mai 2017



von Zepelin – Der Vorstand – Glatz

3.8 Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung zugeteilten Aufgaben wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat in regelmäßig abgehaltenen Sitzungen zusammen mit dem Vorstand über alle wichtigen Angelegenheiten beraten und sich vom Vorstand über die Entwicklung der Baugenossenschaft informieren lassen. Den Jahresabschluss, den Geschäftsbericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes hat der Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

Die Prüfungen des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes (vbw), die den Jahresabschluss 2015 betrafen, führten zu keinerlei Beanstandungen. Dies trifft auch für die Prüfung gemäß § 16 MaBV zu.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand erfolgte vertrauensvoll und konstruktiv. Für die erfolgreiche Arbeit sprechen wir dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

Gemäß § 16 der Satzung endet in diesem Jahr turnusgemäß die Amtszeit der Aufsichtsratsmitglieder:

- Herr Karl Röckinger, Engelsbrand
- Herr Hans Jochen v. Tresckow, Neuenbürg
- Herr Eberhard Vaas, Pforzheim

Die genannten Mitglieder des Aufsichtsrates stehen für eine Wiederwahl zur Verfügung. Die Wiederwahl ist zulässig.

Pforzheim, 17. Mai 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:
Jürgen Kurz