



A. Lagebericht

1	Lagebericht	Seite 4
1.1	Rahmenbedingungen	Seite 4
1.2	Geschäftsentwicklung	Seite 6
1.2.1	Hausbewirtschaftung	Seite 6
1.2.1.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes	Seite 7
1.2.2	Instandhaltung / Modernisierung	Seite 8
1.2.3	Neubautätigkeit 2013/14	Seite 8
1.2.3.1	Bauprogramm 2015/16	Seite 8
1.2.4	Grundstückserwerb	Seite 9
1.2.5	WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte	Seite 9
1.2.6	Personal	Seite 9
1.2.7	Vertreterversammlung	Seite 10
1.3	Lage der Genossenschaft	Seite 11
1.3.1	Vermögenslage	Seite 11
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 31.12.2014	Seite 20
2	Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 22
3	Anhang	
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 24
3.3.1	Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	Seite 26
3.3.2	Entwicklung des Anlagevermögens	Seite 27
3.4	Sonstige Angaben	Seite 28
3.4.1	Beteiligung an Unternehmen	Seite 28
3.4.2	Arbeitnehmer	Seite 28
3.4.3	Mitgliederbewegung	Seite 29
3.5	Prüfungsverband / Vorstand / Aufsichtsrat	Seite 29
3.6	Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes	Seite 30
3.7	Bericht des Aufsichtsrates	Seite 30

1 Lagebericht

Die Baugenossenschaft Arlinger eG, 1914 in Pforzheim gegründet, wird am 31.12.2014 von 6.105 Genossenschaftsmitgliedern mit 23.974 Genossenschaftsanteilen im Wert von rund € 7,2 Mio. getragen.

Hauptgeschäftsfeld der Baugenossenschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes mit

3.226	Wohnungen
72	Gewerbereinheiten und gewerblich genutzten Einheiten
1.438	Garagen und
268	Abstellplätzen im Freien.

Die Wohnungen verteilen sich auf

Pforzheim	2.646 Wohnungen
Niefern-Öschelbronn	469 Wohnungen
Keltern	71 Wohnungen
Ispringen	39 Wohnungen
Neuenbürg	1 Wohnung

Die Genossenschaft verwaltet darüber hinaus 43 Wohnungseigentümergeinschaften mit 787 Wohnungen sowie 3 Mietobjekte für Dritte mit 20 Wohnungen und ist im Bauträgergeschäft tätig.

Die Geschäftsentwicklung 2014 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

1.1. Rahmenbedingungen

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75% erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht.

Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im 3. Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1 % gerechnet.

Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (Statistisches Bundesamt).

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich nach Angaben des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 10 Monate 2014 um 1,6 % gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4 % günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder 1,0 % mehr als im Oktober 2013. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3 % (Stand November 2014). Baden-Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden-Württembergs zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 71.400 Personen – vor allem aus den EU-Staaten. Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zuwanderung von einem weiteren Bevölkerungsanstieg auszugehen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privat-

haushalte in Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausschätzungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten 3 Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2 % an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits blieben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf nur noch 0,05 % vorzunehmen. Zur weiteren Lockerung der Geldpolitik hat die EZB Kreditanleihen und Pfandbriefe aufgekauft und plant ab 2015 auch Staatsanleihen anzukaufen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Betrug die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10jährigen Zinsfestschreibung zum Jahresanfang 2014 noch rund 2,4 %, so waren sie bis zum Jahresende auf nur noch 1,5 % gesunken.

Wohnungsmarkt in Pforzheim: Dieser stellt sich weitgehend unverändert dar. Vor dem Hintergrund der Euro-Krise entstand eine deutliche Belebung des Marktes insbesondere für Wohneigentum im Segment der Gebrauchtimmobilien und für Anlegerobjekte. Gute Objekte sind nur noch schwer zu finden. Der Mietwohnungsmarkt jedoch ist von dieser Belebung nicht im gleichen Maße berührt. Allerdings ist eine weiter zunehmende Verknappung von Wohnraum im unteren Preissegment und für Bevölkerungsgruppen, die sich nicht oder nicht ausreichend selbst am Markt versorgen können, festzustellen. Gleichzeitig ist nach wie vor auch Nachfrage im gehobenen Segment (Wohnungen mit guter Ausstattung in guten Lagen) zu verzeichnen. Nach unserer Auffassung befinden sich jedoch Nachfrage und Angebot insgesamt in einem noch weitgehend ausgeglichenen Verhältnis. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Pforzheim nach dem Stand vom März 2015 weist einen Durchschnitt aller Mieten in Pforzheim von € 6,12 je m² Wohnfläche aus. Allerdings sind die Preise je nach Baualter, Wohnlage und Ausstattung der einzelnen Wohnungen sehr unterschiedlich.

1.2. Geschäftsentwicklung

Neben der Bearbeitung unseres Kerngeschäftes – der Bewirtschaftung, Modernisierung und stetigen Verbesserung des Bestandes unserer eigenen Wohnungen – und der Abwicklung eines immer noch beachtlichen Neubauprogramms das vor dem Hintergrund guter Nachfrage und interessanter Finanzierungsbedingungen möglich ist, stand auch das 100jährige Jubiläum der Genossenschaft im Blickpunkt umfangreicher Aktivitäten und des öffentlichen Interesses.

Mit der Fertigstellung von 30 Wohnungen des Projektes Service Wohnen August Kayser ist eine größere Neubaumaßnahme bezogen worden.

Die Geschäftsentwicklung des Jahres 2014 verlief wie in den Vorjahren positiv. **Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erhöhten sich um rund T€ 1.050 auf nunmehr T€ 21.553. Die **Umsatzerlöse insgesamt** stiegen – auch wegen der Veräußerung von unbebauten Grundstücken im Gebiet Wacholder – um T€ 1.737 auf T€ 22.527. Der Jahresüberschuss verringerte sich insbesondere wegen einer Verminderung der sonstigen betrieblichen Erträge und der Jubiläumsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um T€ 983 auf nunmehr T€ 1.001.

Zinsergebnis: Für die umfangreichen Investitionen 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€ 2.119), der Bilanzausweis der langfristigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2014 gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 5.422. Der Zinsaufwand erhöhte sich um rund T€ 81 auf nunmehr T€ 1.594. Die Zinserträge erhöhten sich um T€ 16 auf rund T€ 75.

Der gesamte **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 707,4 auf T€ 4.165,8.

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. Weiterhin bestimmen die sich aus den

Demographie-Veränderungen ergebenden Fragestellungen ganz wesentlich das tägliche Handeln. Bei den Wohnungswechseln verlassen überproportional häufig ältere Mitglieder ihre Wohnung oder das gemietete Einfamilienhaus. Meist wurden diese Jahrzehnte lang bewohnt. In diesen Fällen sind dann grundlegende Modernisierungen, vor allem durch den Einbau neuer Bäder, unter Aufwendung erheblicher Mittel erforderlich. Zum Jahreswechsel 2014/2015 befanden sich wieder entsprechend viele Wohnungen in der Modernisierung (siehe „Leerstand“). Mit den Mieterwechseln stehen auch grundlegende Veränderungen in den Häusern und Quartieren an, die einer besonders behutsamen Hand bei der – häufig nicht leichten – Mieterauswahl bedürfen.

Die **Sollmieten** sind 2014 vor allem durch Anpassungen bei Wieder-Vermietungen und nach Modernisierungen sowie durch die erstmals ganzjährig wirksamen Mieteinnahmen der 2013 fertiggestellten Neubauprojekte um rund T€ 642 auf nunmehr rund T€ 16.487 (vor Erlösschmälerungen) gestiegen. Die **Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung** insgesamt erhöhten sich (auch durch ein Plus an abgerechneten Betriebs- und Heizkosten) um T€ 1.050 auf rund T€ 21.553.

Im Berichtsjahr haben wir 313 **Mieterwechsel** bearbeitet (295 im Vorjahr). Bei den Mieterwechseln sind auch wieder 27 Fälle enthalten, in denen Umzüge innerhalb unseres Bestandes stattfanden. Die **Fluktuationsrate** beträgt somit knapp **10 %**. In 105 Wohnungen (= rund 3 % 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 den heutigen Wohnkomfort anzupassen, dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten und somit unsere Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

Erlösschmälerungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2014 gegenüber dem Vorjahr geringfügig um rund T€ 2 auf nunmehr T€ 371. Diese resultieren fast ausschließlich aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

Leerstand: Am 31.12.2014 waren 27 Wohnungen noch nicht vermietet (Vorjahr: 17), 21 Wohnungen

(Vorjahr: 49) standen wegen laufender Modernisierungsarbeiten leer. Die Leerstandsquote am 31.12.2014 beträgt 1,49%. „Echter“ Leerstand besteht somit praktisch nicht.

Die notwendigen Abschreibungen auf **uneinbringliche Mietforderungen** ehemaliger Mieter betragen rund T€ 15 und liegen damit bei lediglich 0,07 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

1.2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes		
Stand eigene Wohnungen am 01.01.2014	3.228	
Zugang 2014		
Neubau ServiceWohnen August-Kayser, MFH Kantstraße 63-67	21	
Erwerb und Generalsanierung MFH Arlingerstraße 5	3	
	24	
	3.252	Wohnungen
Abgang 2014		
Wohnungszusammenlegungen		
Ruhsteinstraße 3	1	
Umwandlung in Wasch- und Trockenraum		
Kirchenstraße 19	1	
Abriss		
Hochfirststraße 6-14	5	
Veräußerungen		
ETW Beuthener Straße 1	1	
ETW Strietweg 1-7, Breslauer Straße 5-5a	8	
ETW Haidachstraße 14-18	4	
ETW Königsberger Straße 1, 1a	2	
ETW Königsberger Straße 7	1	
ETW Friedenstraße 32, Niefern-Öschelbronn	1	
ETW Hauptstraße 40, Niefern-Öschelbronn	1	
ETW Schulstraße 2, Niefern-Öschelbronn	1	
	26	
Wohnungsbestand am 31.12.2014	3.226	Wohnungen
Dieser Bestand setzt sich zusammen aus:		
Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern:	248	
Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern:	2.978	
Hinzu kommen:	1.438	Einzelgaragen u. Stellplätze in Tiefgaragen
	268	KFZ-Stellplätze im Freien
sowie insgesamt 72 gewerblich genutzte Einheiten:	32	Läden
	12	Arztpraxen
	14	Büroeinheiten
	8	Lager und Werkstätten
	3	Gaststätten
	2	Banken
	1	Supermarkt

Der **Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung** erhöhte sich im Geschäftsjahr um T€ 473,4 auf T€ 3.523.

1.2.2 Instandhaltung / Modernisierung

Für Instandhaltungsmaßnahmen, Groß- und Einzelmodernisierungen und für Wohnwert-Verbesserungen hat die Baugenossenschaft Arlinger im Geschäftsjahr rund T€ 11.320 aufgewendet.

Der Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit lag bei den Objekten **Arlingerstraße 5, Malschbachstraße 44 + 46** und **Kaiser-Friedrich-Straße 98 in Pforzheim**. Die genannten Objekte wurden einer energetischen Sanierung unterzogen (beim Objekt **Arlingerstraße 5** wegen des denkmalgerechten Umgangs nur eingeschränkt möglich). Sie wurden an den Fassaden wärme gedämmt (Arlingerstraße 5 nicht, Kaiser-Friedrich-Straße 98 nur teilweise wegen einer Sanierung des angrenzenden Straßenraums) und erhielten z.T. neue Fenster, teilweise neue Dacheindeckungen (im Fall Malschbachstraße 44 + 46 mit Änderung der Dachkonstruktion). 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 und durch den Anbau von insgesamt 16 neuen Balkonen erreicht werden.

Im Haus **Westliche Karl-Friedrich-Straße 212** wurde im Treppenhaus ein Aufzug eingebaut.

Beim Objekt **Tunnelstraße 71 + 71a** wurde der Innenhof saniert, 2 neue Garagen errichtet und 4 zuvor nicht vorhandene Balkone angebaut.

Insbesondere im Stadtteil Arlinger sind viele Fassaden wegen Auflagen des Denkmalschutzes energetisch nicht zu ertüchtigen und erhalten deshalb lediglich einen neuen Farbanstrich (**2014: Arlingerstraße 5 und Ruhsteinstraße 1-7**). Dies geschieht denkmalgerecht unter Verwendung der historischen Farbtöne. Wo Klappläden fehlen, werden diese wieder hergestellt und angebracht.

Für die **Wert verbessernden Maßnahmen** wurden im Einzelnen aufgewendet: Wärmedämmverbundsysteme an den Fassaden: 335 T€, Einbau neuer Holz- und Kunststoff-Fenster: 387 T€, Wohnungsmodernisierungen vor Neuvermietung (vor allem Einbau neuer Bäder): 3.205 T€, Sanierung von Dächern: 401 T€, Anbau von Balkonen: 110 T€, Einbau neuer Haustüren: 74 T€ und für die Modernisierung von Einfamilienhäusern im Arlinger: 510 T€.

1.2.3 Neubautätigkeit

Auf dem vom Altenwohn- und Pflegeheim „August-Kayser-Stiftung“ erworbenen Grundstück an der **Kantstraße 63-67 in Pforzheim** wurden im Zeitraum Sommer bis Herbst 2014 30 Miet- und Eigentumswohnungen mit Tiefgarage in 3 Baukörpern bezogen. 9 Wohnungen wurden veräußert, 21 Wohnungen – jeweils mit 1 Tiefgaragenabstellplatz – verbleiben im Eigentum der 100%igen Arlinger-Tochter Arlinger ServiceWohnen GmbH, die auch als Bauherrin fungierte.

Bereits in den Jahren 2009 und 2010 wurden die Mieter der Einfamilienhäuser Hochfirststraße 8-14 in Pforzheim-Arlinger umgesetzt. Nach dem Abriss der vorhandenen Bausubstanz wurde auf diesen Bauplätzen unter Hinzuziehung von benachbarten und ebenfalls im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstücken im Frühjahr 2014 das Projekt **Hochfirststraße 6-14** mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Mietwohnungen, 4 Miet-Reihenhäuser und einer Tiefgarage begonnen. Der Bezug ist für den 01.08.2015 vorgesehen.

1.2.3.1 Bauprogramm 2015 /2016

Im Frühjahr 2015 wurde auf dem 2.746 m² großen Rodgebiet-Grundstück zwischen der **Straßburger Straße** und der **Kirchbachstraße in Pforzheim** mit dem Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 5 Wohnungen, zwei Doppelhaushälften und einem freistehenden Einfamilienhaus in erstklassiger Lage begonnen. Bezug ca. Spätsommer 2016.

Kleiner, passgenauer als bisher und mit einem besonderen Anspruch an die Architektur wird sich das neue

Bürgerhaus Arlinger an der Ecke Mahlbergstraße/Hohlohstraße künftig präsentieren. Baubeginn war im Frühjahr 2015, die Fertigstellung soll im bereits im Dezember 2015 erfolgen.

Das Gebäude **Martin-Luther-Straße 7** in Pforzheim-Brötzingen aus den 60er-Jahren mit Kindergarten, Gemeindezentrum und Wohnungen haben wir Anfang 2015 von der evangelischen Kirche erworben. Wir bauen den größten Teil zu einer 5-gruppigen Kindertagesstätte in Trägerschaft der evangelischen Kirche mit annähernd 1.200 m² um. Die vorhandenen 5 Wohnungen werden durch Ausbau im Gartengeschoss und durch Aufstockung um 2 weitere Wohnungen ergänzt. Die stark reduzierte Fläche für die Kirchengemeinde wird nach Fertigstellung des Gesamtprojekts im Frühjahr 2016 noch ca. 180 m² umfassen.

Auf der Fläche des bisherigen Bürgerhauses Arlinger entlang der Feldbergstraße werden wir im Zusammenhang und zeitgleich mit der Sanierung und Erweiterung des Hochhauses Brendstraße 77 das nur zweigeschossige Gebäude **Brendstraße 77a** mit 6 Wohnungen errichten, das sich in Punkto Materialität und Farbigkeit am Hochhaus orientieren wird. Es entsteht weiterhin eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen für den Neubau sowie für die auf dem Hochhaus zusätzlich zu schaffenden Wohnungen.

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 frühestens 2016.

Im Januar 2011 wurden im Gewinn **„Bräuningsrain“ in Niefern-Öschelbronn** drei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3.178 m² erworben. Die Flächen sind für die Erstellung einer Reihenhausbebauung und für die Herstellung einer Erschließungsstraße vorgesehen. Baubeginn je nach Vermarktungssituation evtl. 2016.

1.2.4 Grundstückserwerb

Im Dezember 2014 wurden Vorratsgrundstücke für Wohnungsbau „In den Essiggärten“ in Kieselbronn mit insgesamt 1.630 m² erworben.

1.2.5 WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft verwaltet in 43 Eigentümergemeinschaften 787 Wohnungen, 851 Garagen, 150 KFZ-Stellplätze im Freien und 35 Gewerberaumeinheiten. Außerdem 39 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 € 1.902.730,62. Nennenswerte Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht.

1.2.6 Personal

Der Vorstand bestand am 31.12.2014 unverändert aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern, die von zwei Prokuristen, 20 Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich und 13 Mitarbeiter/innen in den Abteilungen Planung/Bau und Instandhaltung unterstützt wurden. Im Regiebetrieb wurden 6 Mitarbeiter beschäftigt. Weiterhin bestanden 2 kaufmännische Ausbildungsverhältnisse. Von den o.g. Angestellten sind 6 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 Gebietshausmeister-Dienst 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 Arbeit und für ihre Leistung.

1.2.7 Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung hat am 21. Juni 2014 die nach der Satzung vorgesehenen Beschlüsse gefasst und dem Gewinn-Verteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt. Danach wurden aus dem **Bilanzgewinn** 2013 € 365.683,27 als **Dividende** ausgeschüttet, was einer Verzinsung von unverändert 5,0 % entspricht. In die **freie Rücklage** wurde der Rest von € 85.232,20 eingestellt. Der Jahresabschluss wurde festgestellt und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet.

Die turnusmäßig **zur Wiederwahl stehenden Aufsichtsräte** Karl Röckinger, Hans Jochen von Tresckow und Eberhard Vaas wurden im Amt bestätigt. Weitere Kandidaten-Vorschläge sind bei der Wahl nicht erfolgt.

1.3 Lage der Genossenschaft

1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um 5.642.015,01 € erhöht.

Die Vermögensstruktur ergibt sich im Einzelnen gemäß folgender Aufstellung:

	31. Dez. 2014 T€	v.H.	31. Dez. 2013 T€	v.H.	Veränderung T€
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen:					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	118.983	87,8	114.569	88,2	4.414
Finanzanlagen	2.049	1,5	2.249	1,7	- 200
Umlaufvermögen:					
Bautätigkeit	482	0,4	1.131	0,9	- 649
Unfertige Leistungen	5.079	3,7	5.399	4,2	- 320
übriges Umlaufvermögen	5.400	4,0	4.566	3,5	834
Flüssige Mittel	3.491	2,5	1.915	1,5	1.576
Rechnungsabgrenzungen	91	0,1	106	0,1	- 15
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	10	0,0	8	0,0	2
Gesamtvermögen	135.585	100,0	129.943	100,0	5.642
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital	68.374	50,4	67.831	52,2	543
Sonderposten mit Rücklageanteil	347	0,3	696	0,5	- 349
Fremdkapital:					
Rückstellungen	659	0,5	632	0,5	27
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	59.702	44,0	54.384	41,9	5.318
Erhaltene Anzahlungen	5.237	3,9	5.047	3,9	190
Übrige Verbindlichkeiten	1.266	0,9	1.353	1,0	- 87
Gesamtkapital	135.585	100,0	129.943	100,0	5.642

Erläuterungen zur Vermögensstruktur

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Baugenossenschaft Arlinger hat im Geschäftsjahr wiederum hohe Investitionen getätigt.

Nach Fertigstellung wurden folgende Maßnahmen von Anlagen im Bau umgebucht:

Außenanlagen Tunnelstraße 71+71a, Arlingerstraße 5 und Malschbachstraße 44 + 46.

Für die in den Vorjahren fertiggestellten Projekte Rudolf-Pöhler-Allee 17 + 17a / Oosstraße 16, Arlingerstraße 80 + 82, Friedenstraße 124 sowie Edeka-Markt in Niefern-Öschelbronn 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 Pforzheim und in Niefern-Öschelbronn wurden insgesamt 19 Eigentumswohnungen aus dem Bestand veräußert.

Insgesamt erhöhte sich das Sachanlagevermögen um rund T€ 4.419.

Finanzanlagen

Der Ausweis „Anteile an verbundenen Unternehmen“ betrifft die Kapitaleinlage an der Arlinger Service Wohnen GmbH. Die 100%-Beteiligung an der Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH wurde abgeschrieben. Weitere Veränderungen ergaben sich durch den Kauf von 11 GmbH-Anteilen an der Pforzheimer Bau und Grund GmbH.

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

Der Anteil an der BGB-Gesellschaft Lisztstraße veränderte sich durch Kapitalrückzahlung, anrechenbare Steuern und den Gewinnanteil 2014.

Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten

Der Zugang betrifft Erschließungsbeiträge für die gebildeten Einzelgrundstücke im Wohngebiet Wacholder. Durch Verkauf gingen 6 Einzelgrundstücke ab.

Unfertige Leistungen

Die geringeren Betriebs- und Heizkosten führten zu einer Verminderung der unfertigen Leistungen um T€ 320.

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€ 2.694 an Guthaben bei Kreditinstituten und T€ 797 an Bausparguthaben ausgewiesen.

Eigenkapital

Der rückläufige Bestand an Genossenschaftsanteilen führte zu einem Abbau bei den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von rund T€ 94. Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss 2014 brachten eine Erhöhung der Rücklagen und eine Stärkung des Eigenkapitals.

Sonderposten mit Rücklageanteil

Vom Sonderposten mit Rücklageanteil gem. § 6b EStG wurden T€ 350 aufgelöst.

Fremdkapital

Rückstellungen

Es wurde eine Körperschaftssteuer-Rückstellung für die Herstellung der Ausschüttungsbelastung aus der Dividendenausschüttung im Jahr 2014 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€ 190.

Übrige Verbindlichkeiten

Der Bilanzausweis besteht aus Verbindlichkeiten für Umsatzsteuer für Dezember 2014, aus Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämie, Dividendenguthaben und Grunderwerbsteuer.

Lage der Genossenschaft

1.3.2 Finanzlage

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

	2014 T€	2013 T€
Jahresüberschuss	1.001,4	1.984,4
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.758,3	5.256,4
- Aktivierte Eigenleistungen	0,0	- 188,0
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	121,2	- 3,6
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	83,1	179,8
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	16,9	16,8
+ Sonstige nicht zahlungswirksame Vorgänge	0,0	0,0
- Veränderung Sonderposten	- 350,0	- 2.000,0
Cash Flow nach DVFA/SG	4.630,9	5.245,8

Der Cash Flow verringerte sich aufgrund weniger Verkäufe aus dem Anlagevermögen.

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:

	2014 T€	2013 T€	Veränderung T€
Deckungsbeitrag aus			
Hausbewirtschaftung	3.522,9	3.049,5	473,4
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	156,5	311,5	- 155,0
Kapitaldienst	- 74,4	69,4	- 143,8
Deckungsbeiträge insgesamt	3.605,0	3.430,4	174,6
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	4.165,8	3.458,4	- 707,4
Betriebsergebnis	- 560,8	- 28,0	- 532,8
Übrige Rechnung	1.727,6	2.180,2	- 452,6
Jahresüberschuss vor Steuern	1.166,8	2.152,2	- 985,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 165,3	- 167,8	- 2,5
Jahresüberschuss	1.001,5	1.984,4	- 982,9

Durch höhere Mieteinnahmen und durch Rückgang von Instandhaltungsaufwendungen erhöhte sich der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** um rund T€ 473,4.

Der Deckungsbeitrag aus der **Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit** hat sich – vor allem durch die im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr nicht erfolgte Aktivierung von Eigenleistungen um T€ 155 auf T€ 156,5 verringert.

Die Abschreibung der Beteiligung an der Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH und die Verlustübernahme der Arlinger Service Wohnen GmbH führten zu einer Veränderung des Deckungsbeitrages aus dem **Kapitaldienst** um T€ 143,8.

Bedingt durch das 100jährige Jubiläum der Genossenschaft (Personal- und Werbekosten) sowie durch gestiegene Raumkosten (Modernisierungsarbeiten in der Geschäftsstelle) hat sich der **Verwaltungsaufwand** um T€ 707,4 erhöht.

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 Unterdeckung von T€ 560,8 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 532,8 verringert.

Die **Hausbewirtschaftung** erfolgte weitgehend ohne Probleme. Die Erlösschmälerungen haben sich im Geschäftsjahr 2014 geringfügig erhöht und resultieren im Wesentlichen aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln. Die erforderlichen Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen ehemaliger Mieter betragen nur 0,07% der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

1.3.4 Mitglieder / Geschäftsanteile

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 16 Mitglieder auf 6.105 Mitglieder erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 417 Anteile auf 23.974 Anteile zurückgegangen. Die Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder haben sich um € 120.393,07 auf € 7.161.586,16 vermindert. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

Finanzielle Leistungsindikatoren

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		2014	2013
		%	%
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,9	2,7
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	1,5	2,9
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	0,7	1,5
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	89,3	89,9
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	87,7	88,2
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	10,7	10,0
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	87,0	79,7
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	44,0	41,8
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	106,1	105,2
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	108,0	107,2
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	50,6	52,5
Cash Flow	$\begin{aligned} &\text{Jahresüberschuss} + \text{Abschreibungen} \\ &- \text{Zuschreibungen} - \text{akt. Eigenleistungen} \\ &+ \text{Veränderung langfristige Rückstellungen} \\ &+ \text{Veränderungen Sonderposten} \end{aligned}$	4.631 €	5.246 €

1.5. Prognosebericht

Mietentwicklung

Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach gut ausgestatteten und modernisiertem Wohnraum, in Pforzheim und der Region anhält. Alle Maßnahmen im Bestand sind daran ausgerichtet. Neubaumaßnahmen und Zukäufe der Baugenossenschaft bewegen sich mit ihrem Wohnraumangebot im Marktsegment eines hochwertigen Miet-Angebotes hinsichtlich Lage und Ausstattung. In diesem Segment besteht nach unseren Erfahrungen nach wie vor eine gute Nachfrage. Hier sehen wir auch für Teile des bestehenden Portfolios noch gute Möglichkeiten. Es ist aber auch wieder erhöhte Nachfrage im Segment niedriger Mieten und von Bevölkerungsschichten, die sich nicht oder nicht ausreichend am Markt versorgen können, zu verzeichnen. Insgesamt jedoch befinden sich Angebot und Nachfrage immer noch in einem weitgehend ausgeglichenen Verhältnis. Nach einer, einige Jahre andauernden, dynamischen Entwicklung bei den 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 2014 den Wert von € 5,90 je m² Wohnfläche erreicht. Gemessen an dem sich aus dem Mietspiegel 2015 ergebenden Mittelwert für alle Wohnungen in Pforzheim mit € 6,12 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 € 6,00 pro m² Wohnfläche erzielt werden. In sehr guten Lagen, beispielsweise im Stadtteil Arlinger oder im Rodgebiet sind Werte zwischen € 7,50 und neuerdings € 9,00 bis € 10,00 je m² erreichbar. In den Mietanpassungsmaßnahmen der Jahre 2007, 2010 und 2013 konnten in erheblichem Umfang die in den Vorjahren unterlassenen Erhöhungen nachgeholt werden. Für die Folgejahre sehen wir eine moderate Entwicklung, jedoch keine vergleichbare Dynamik.

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 Instandhaltungstau 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 Umfange 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 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 2015 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 2015 einen Jahresüberschuss von rund 1,5 Mio. € und für das Geschäftsjahr 2016 ebenfalls einen Jahresüberschuss von rund 1,5 Mio. €.

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

Obwohl die Bevölkerung in Deutschland in den nächsten Jahren insgesamt schrumpfen wird, ist gleichzeitig prognostiziert, dass die Zahl der Haushalte weiter steigen wird. Für unsere Region und insbesondere für die Stadt Pforzheim werden entgegen dem bundesweiten Trend weitgehend stabil bleibende Bevölkerungszahlen prognostiziert. Unsere Erkenntnisse über die Bevölkerungsstruktur legen den Schluss nahe, dass künftig vor-

wiegend Wohnungen im unteren Preissegment benötigt werden (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 erfolgten Einführung sog. Gebietshausmeister, ausdrückt.

Unsere Zahlungsfähigkeit wird vor allem durch umfangreiche Erträge aus der Hausbewirtschaftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlich 5,90 € betragenden Kaltmiete pro m² Wohnfläche (Unternehmensmiete) sehen wir nur noch gewisse Erhöhungspotentiale. In den Mietanpassungsmaßnahmen der Jahre 2007, 2010 und 2013 konnten in erheblichem Umfang die in den Vorjahren unterlassenen Erhöhungen nachgeholt werden. Für die Folgejahre sehen wir eine moderate Entwicklung, jedoch keine vergleichbare Dynamik. Erhöhungsreserven werden jedoch zweifelsohne eingeschränkt durch weiterhin zu erwartende Steigerungen der Energie- und Betriebskosten. Erlöschmälerungen 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. Vor dem Hintergrund von Finanz- und Wirtschaftskrise, Inflationsängsten und Euro-Misstrauen haben Sachwerte, namentlich Immobilien, an neuer Attraktivität gewonnen. Dennoch sind es nur Projekte 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, Mietinteressenten 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

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Bilanzstichtag haben sich nicht ergeben.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Bilanz zum 31. Dezember 2014 / Aktiva

Anlagevermögen	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände		19.749,00	24.912,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.708.832,76		101.608.941,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.645.978,32		8.911.299,32
Grundstücke ohne Bauten	2.868.173,27		1.427.363,39
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170.984,14		170.984,14
Technische Anlagen und Maschinen	709.933,00		765.129,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	468.368,00		493.921,00
Anlagen im Bau	2.356.511,09		883.728,07
Bauvorbereitungskosten	1.034.078,25		<u>282.648,73</u>
		118.962.858,83	114.544.015,00
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		150.000,00
Beteiligungen	1.807.429,61		1.906.846,69
Wertpapiere des Anlagevermögens	191.000,00		191.000,00
Andere Finanzanlagen	950,00		<u>950,00</u>
		<u>2.049.379,61</u>	<u>2.248.796,69</u>
		121.031.987,44	116.817.723,69
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	481.983,17		1.076.607,53
Bauvorbereitungskosten	0,00		54.402,99
Unfertige Leistungen	5.079.624,86		5.399.885,21
Andere Vorräte	49.195,05		<u>43.955,19</u>
		5.610.803,08	6.574.850,92
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	141.563,82		176.317,81
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	243.600,00		45.333,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	28.318,34		51.065,86
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.902.879,39		1.324.668,21
Sonstige Vermögensgegenstände	3.034.952,49		<u>2.923.774,83</u>
		5.351.314,04	4.521.159,71
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand; Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.694.109,18		220.470,43
Bausparguthaben	796.561,18		<u>1.694.709,96</u>
		<u>3.490.670,36</u>	<u>1.915.180,39</u>
		14.452.787,48	13.011.191,02
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	59.641,36		76.517,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	31.435,40		<u>29.962,50</u>
		91.076,76	106.479,50
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		9.516,28	7.958,74
Bilanzsumme		135.585.367,96	129.943.352,95

Eigenkapital	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf der Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	342.796,20		314.113,99
der verbleibenden Mitglieder	7.161.586,16		7.281.979,23
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.900,00		<u>7.800,00</u>
		7.510.282,36	7.603.893,22
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	Euro 330,00		(311,75)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.729.550,00		8.629.400,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	Euro 100.150,00		(198.500,00)
Bauerneuerungsrücklage	6.135.502,57		6.135.502,57
Andere Ergebnisrücklagen	<u>45.586.822,13</u>		<u>45.011.589,93</u>
		60.451.874,70	59.776.492,50
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	Euro 85.232,20		(50.968,05)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	Euro 490.000,00		(1.335.000,00)
Jahresüberschuss	1.001.467,65		1.984.415,47
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>590.150,00</u>		<u>1.533.500,00</u>
Bilanzgewinn		<u>411.317,65</u>	<u>450.915,47</u>
		68.373.474,71	67.831.301,19
Sonderposten mit Rücklageanteil		346.500,00	696.500,00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	343.303,00		342.107,00
Steuerrückstellungen	8.380,00		8.380,00
Sonstige Rückstellungen	<u>307.730,00</u>		<u>281.527,00</u>
		659.413,00	632.014,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	52.304.247,80		46.847.914,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.398.157,09		7.536.860,03
Erhaltene Anzahlungen	5.237.274,21		5.047.177,87
Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.777,26		71.804,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.094.445,83		1.163.828,83
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>89.078,06</u>		<u>115.952,05</u>
		66.205.980,25	60.783.537,76
davon aus Steuern:	Euro 27.937,34		(61.372,15)
Bilanzsumme		135.585.367,96	129.943.352,95

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.553.100,32		20.503.524,79
b) aus Verkauf von Grundstücken	664.995,97		0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	158.828,41		157.841,47
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>150.415,59</u>		<u>129.403,19</u>
		22.527.340,29	20.790.769,45
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 320.260,35	444.816,92
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	188.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		2.067.960,02	4.295.491,43
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.282.810,68		12.597.597,99
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	691.227,41		34.355,76
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>11.096,18</u>		<u>10.771,39</u>
		<u>12.985.134,27</u>	<u>12.642.725,14</u>
Rohergebnis		11.289.905,69	13.076.352,66
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.215.107,28		2.033.325,48
b) soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	<u>490.718,68</u>		<u>442.227,33</u>
davon für Altersversorgung	€ 67.592,85	2.705.825,96	2.475.552,81 (61.682,37)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.758.323,81	5.256.470,37
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.506.422,39	1.263.959,02
Erträge aus Beteiligungen	82.895,52		28.677,09
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	7.197,06		8.616,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>68.164,32</u>		<u>50.440,51</u>
daraus aus verbundenen Unternehmen	€ 45.174,09	158.256,90	87.733,90
Abschreibung auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Anlagevermögens	100.000,00		0,00
Aufwendungen aus Verlustübernahme	111.240,32		0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.594.064,37</u>		<u>1.513.091,57</u>
		<u>1.805.304,69</u>	<u>1.513.091,57</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.672.285,74	2.655.012,79
Steuern vom Einkommen und Ertrag		165.368,26	167.783,98
Sonstige Steuern		505.449,83	502.813,34
Jahresüberschuss		1.001.467,65	1.984.415,47
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>590.150,00</u>	<u>1.533.500,00</u>
Bilanzgewinn		411.317,65	450.915,47

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 und von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Bilanzierungsmethoden

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Die Bilanzierungswahlrechte, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren wurden entsprechend Art.67 EGHGB beibehalten:

- Sonderposten mit Rücklageanteil gem. § 6b EStG.

Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger 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 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

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,
- Außerplanmäßig wurde die Beteiligung an der Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH abgeschrieben (T€ 100).

Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung: Pauschal- und Einzelwertberichtigung.

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

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 Abzinsungssätzen abgezinst.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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 nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinungssatz von 4,53% (Stand Monatsende 12.2014, Restlaufzeit 15 Jahre). Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% angesetzt.

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€ 38 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag T€ 29. 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 Abzinungssatz von 4,66% (Stand Monatsende 09.2014, 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 € 5.079.624,86 (Vorjahr: € 5.399.885,21) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

In dem „**Sonderposten mit Rücklageanteil**“, gebildet gem. § 6b EStG, sind ausgewiesen € 346.500. Der Sonderposten mit Rücklageanteil wurde gem. Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten. Im Geschäftsjahr wurden T€ 350 verwendet.

Die **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 92.237,15 € (i.V. 50.811,57 €) und betreffen Forderungen aus Vermietung sowie Sonstige Vermögensgegenstände über € 379.647,99 (i.V. € 358.894,42).

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

Veröffentlichung des Jahresabschlusses	€ 35.000,00
Prüfungskosten	€ 30.000,00
Bilanzierungskosten	€ 15.000,00
Altersteilzeit	€ 51.000,00
Urlaubsrückstellungen	€ 45.000,00
Archivierungskosten	€ 11.730,00
Verpflichtung aus Patronats-Erklärung Paul Gerhardt GmbH	€ 120.000,00

Die in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögens-Gegenstände	0,00	47.829,65
Darlehensgewährungen	2.024.742,62	1.266.804,48
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	10.034,08
Sonstige Verbindlichkeiten	121.863,23	0,00

II Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinserträge	6.011,14	2.049,40
Zinsaufwendungen	17.451,00	18.002,00

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlageverkäufen
– Grundstücke – € 1.458.224,09

Verbrauch der § 6b EStG-Rücklage € 350.000,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Abschreibungen auf Forderungen € 83.096,74

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

Aufwand für in früheren Jahren veräußerte
Grundstücke € 33.780,70

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	52.304.247,80	2.847.307,74 (2.231.741,97)	8.834.563,16	40.622.376,90	52.304.247,80	GPR/A*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.398.157,09	138.022,28 (133.201,46)	592.585,77	6.667.549,04	7.398.157,09	GPR*
Erhaltene Anzahlungen **	5.237.274,21	5.237.274,21 (5.047.177,87)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.777,26	82.777,26 (71.804,46)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.094.445,83	1.094.445,83 (1.163.828,83)				
Sonstige Verbindlichkeiten	89.078,06	89.078,06 (115.952,05)				
Gesamtbetrag	66.205.980,25 60.783.537,76	9.488.905,38 (8.763.706,64)	9.427.148,93	47.289.925,94	59.702.404,89	

*) Grundpfandrecht

***) steht zur Verrechnung an

3.3.2 Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- Herstellungs- Kosten Euro	Zugänge des Geschäfts- jahres Euro	Abgänge des Geschäfts- jahres Euro	Um- buchungen (+/-) Euro	Ab- schreibungen (kumuliert) Euro	Buchwert am 31.12.2014 Euro	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegen- stände	217.226,07	6.992,44			204.469,51	19.749,00	12.155,44
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	184.703.156,63	2.800.976,36	1.394.844,21	2.513.578,01	85.914.034,03	102.708.832,76	3.259.148,02
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.374.370,75	18.282,60			4.746.675,03	8.645.978,32	283.603,60
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.427.363,39	1.440.809,88				2.868.173,27	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170.984,14					170.984,14	
Technische Anlagen und Maschinen	1.103.770,66				393.837,66	709.933,00	55.196,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.622.772,70	123.901,14	57.309,70		1.220.996,14	468.368,00	140.997,64
Anlagen im Bau	883.728,07	3.932.746,26		- 2.459.963,24		2.356.511,09	
Bauvorbereitungs- kosten	282.648,73	812.267,40	7.223,11	- 53.614,77		1.034.078,25	7.223,11
	203.568.795,07	9.128.983,64	1.459.377,02	0,00	92.275.542,86	118.962.858,83	3.746.168,37
Finanzanlagen							
Anteile an verbunde- nen Unternehmen	150.000,00				100.000,00	50.000,00	100.000,00
Beteiligungen	1.906.846,69	35.610,12	135.027,20			1.807.429,61	
Wertpapiere des Anlagevermögens	191.000,00					191.000,00	
Andere Finanzanlagen	950,00					950,00	
	2.248.796,69	35.610,12	135.027,20	0,00	100.000,00	2.049.379,61	100.000,00
Anlagevermögen insgesamt	206.034.817,83	9.171.586,20	1.594.404,22	0,00	92.580.012,37	121.031.987,44	3.858.323,81

* Umbuchung Umlaufvermögen

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 an unsere Genossenschaft abzuführen. Im Geschäftsjahr wurde von der Genossenschaft ein Fehlbetrag von € 111.240,32 übernommen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von € 385.000,00 (i.V. € 494.000,00) resultieren aus der Bestellung von Grundschulden für Erwerber von Immobilien.

Das Risiko einer Inanspruchnahme des Unternehmens aus diesen Grundschulden ist gering. In den Kaufverträgen ist vereinbart, dass eine Auszahlung der durch Grundschulden gesicherten Finanzierungsmittel nur direkt an das Wohnungsunternehmen erfolgen kann.

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

Aus laufenden Bauvorhaben bestehen, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von € 1.800.000,00 (i.V. € 5.504.500,00).

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 Konversionsgesellschaft Buckenberg mbH Stammeinlage	30,00	228.750,00	124.409,74
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Salier-/Philippstraße	47,00	5.231.272,28	- 61.780,14
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Lisztstraße in Pforzheim	25,00	5.442.868,34	93.640,45
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Lion-Feuchtwanger-Allee Pforzheim-Tiergarten	25,00	33.128,24	-61.511,66
Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH	100,00	- 122.056,27	35.217,85
Arlinger Service Wohnen GmbH	100,00	- 52.586,86	0,00

3.4.2 Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmer nach Gruppen

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbe- schäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	1
Technische Mitarbeiter	10	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb.	5	1
	37	6

Außerdem wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

3.4.3 Mitgliederbewegung

Anfang 2014	6.089 Mitglieder
Zugang 2014	389 Mitglieder
Abgang 2014	373 Mitglieder
Ende 2014	6.105 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um **120.393,07 €** 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:

Bruno Rupp (Vorsitzender)
Oberverwaltungsrat i.R.

Jürgen Kurz (Stellvertretender Vorsitzender)
Bürgermeister

Rüdiger Drollinger
Dipl. Betriebswirt

Wolfgang Kummer
Kreisamtsrat

Karl Röckinger
Landrat

Gislheid Schönfuß
Apothekerin

Hans-Jochen von Tresckow
Bankdirektor i.R.

Eberhard Vaas
Dipl. Ing. (FH)

Marion Wolfarth
Bankbetriebswirtin

3.6 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von **411.317,65 €** wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die freie Rücklage	€ 49.873,77
Ausschüttung Dividende	€ <u>361.443,88</u>
	€ 411.317,65

Pforzheim, den 18. Mai 2015



– Der Vorstand –

von Zepelin

Glatz

3.7 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 2012 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:

- Wolfgang Kummer, Pforzheim
- Bruno Rupp, Pforzheim
- Marion Wolfarth, Pforzheim

Die Wiederwahl ist jeweils zulässig.

Herr Bruno Rupp, Vorsitzender des Aufsichtsrates, kandidiert auf eigenen Wunsch aus Altersgründen nicht mehr.

Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung als Nachfolgerin Frau Steuerberaterin Ulrike Scholz, Niefern-Öschelbronn, vor. Frau Scholz ist seit 2011 gewählte Vertreterin. Die Wiederwahl von Frau Wolfarth und Herrn Kummer ist zulässig und wird der Vertreterversammlung empfohlen.

Pforzheim, 18. Mai 2015