



Arlinger

Baugenossenschaft



## A. Lagebericht

1	Geschäftsverlauf und Lage	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 2012/13	Seite 8
1.2.3.1	Bauprogramm 2014/15	Seite 9
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 31.12.2013	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 25
3.3.2	Entwicklung des Anlagevermögens	Seite 26
3.4	Sonstige Angaben	Seite 27
3.4.1	Beteiligung an Unternehmen	Seite 27
3.4.2	Arbeitnehmer	Seite 27
3.4.3	Mitgliederbewegung	Seite 28
3.5	Prüfungsverband / Vorstand / Aufsichtsrat	Seite 28
3.6	Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes	Seite 29
3.7	Bericht des Aufsichtsrates	Seite 30

### 1 Geschäftsverlauf und Lage

Die Baugenossenschaft Arlinger eG, 1914 gegründet in Pforzheim, wird am 31.12.2013 von 6.089 Genossenschaftsmitgliedern mit 24.391 Genossenschaftsanteilen im Wert von rund € 7,3 Mio. getragen.

Hauptgeschäftsfeld der Baugenossenschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes mit

- 3.228 Wohnungen
  - 71 Gewerbeeinheiten und gewerblich genutzten Einheiten
- 1.463 Garagen und
  - 274 Abstellplätzen im Freien.

Die Wohnungen verteilen sich auf

Pforzheim	2.645 Wohnungen
Niefern-Öschelbronn	472 Wohnungen
Keltern	71 Wohnungen
Ispringen	39 Wohnungen
Neuenbürg	1 Wohnung

Die Genossenschaft verwaltet darüber hinaus 43 Eigentümergemeinschaften sowie 3 Mietobjekte für Dritte und ist im Bauträgergeschäft tätig.

Die Geschäftsentwicklung 2013 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

#### 1.1. Rahmenbedingungen

Die in der 2. Jahreshälfte 2013 eingesetzte konjunkturelle Erholung hat dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg trotz eines schwachen 1. Halbjahres um ca. 0,5% gestiegen ist. Es wird allgemein erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch 2014 fortsetzt. Für 2014 wird mit einem realen BIP-Wachstum von rund 1,75% in Baden-Württemberg gerechnet. Die Forschungsinstitute rechnen für 2014 mit einem Wachstum in Gesamtdeutschland zwischen 1,2 und 1,9%.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg hatte auch zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und auch der Privatinsolvenzen zurück ging.

Im Vorjahresvergleich sanken die Rohölpreise, was sich dämpfend auf den Anstieg der Verbraucherpreise auswirkte. Die Teuerungsrate lag in Baden-Württemberg im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 bei lediglich 1,3%. Es wird damit gerechnet, dass 2014 die Inflationsrate wieder leicht anzieht. Die gewichteten Nettomieten stiegen in Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 11 Monate 2013 um 1,2%. Haushaltsenergie verteuerte sich in diesem Zeitraum, trotz sinkender Heizölpreise, um durchschnittlich 3,7%. Ursächlich dafür waren die um gut 10% über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Strompreise.

2013 dürfte die Erwerbstätigkeit in Baden-Württemberg um knapp 1% gegenüber dem Vorjahr gestiegen sein, was einem Anstieg der Beschäftigung um rund 50.000 Personen entsprechen würde. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg lag damit im Jahresmittel bei über 5,8 Mio., bundesweit stieg die Beschäftigung um 232.000 Personen auf den Rekordwert von 41,78 Millionen Arbeitnehmern. Trotz der zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg leicht erhöht. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 waren 235.000 Baden-Württemberger arbeitslos, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1% entspricht. Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt 6,9%.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist abermals gestiegen. Mit 56.800 Personen ist der Bevölkerungszuwachs 2012 der stärkste Zuwachs seit 2002; für 2013 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs beruht auf einem Wanderungsgewinn von 67.900 Personen – vor allem aus anderen EU-Staaten. Das abermals angewachsene Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Das Geburtendefizit des Jahres 2012 stellt mit 11.100 Personen einen neuen Höchststand seit Bestehen des Landes dar. Für 2014 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten, die die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg weiter steigen lassen dürfte.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausschätzungsjahr) vor-

aussichtlich 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 und der nach wie vor höheren Lebenserwartung der Frauen 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 Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern des umbauten Raums) stiegen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Durchschnitt der ersten 9 Monate 2013 über alle Bausparten hinweg um 3,3%. Der Wohnungsbau wies mit einem Anstieg von 5,2% gegenüber dem Vorjahr ein deutliches Plus auf, während der Wirtschaftsbau annähernd stagnierte. Die divergierende Entwicklung im Wohnungsbau und im Wirtschaftsbau beruht auf der schwachen Investitionsgüternachfrage und der Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt wegen des niedrigen Zinsniveaus.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte im Mai 2013 die Europäische Zentralbank den Leitzins von 0,75% auf 0,5%, um dann im November eine weitere Senkung auf nur noch 0,25% vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirkten sich auch auf die zu bezahlenden Kreditzinsen aus. Diese waren in den ersten Monaten 2013 leicht angestiegen, um dann seit Oktober 2013 wieder zu sinken.

**Wohnungsmarkt in Pforzheim:** Die vor dem Hintergrund der Euro-Krise entstandene Belebung des Marktes für Wohneigentum hat auch im Berichtsjahr angehalten. Gebrauchtimmobilien, insbesondere Eigentumswohnungen, sind nur noch schwer zu finden. Der Mietwohnungsmarkt jedoch ist davon nicht im gleichen Maße berührt. Allerdings ist eine Verknappung von Wohnraum im unteren Preissegment und für Bevölkerungsgruppen, die sich nicht oder nicht ausreichend selbst am Markt versorgen können, verstärkt 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 weitgehend ausgeglichenen Verhältnis. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Pforzheim nach dem Stand vom Oktober 2012 weist einen Durchschnitt aller Mieten von € 6,24 je m<sup>2</sup> Wohnfläche aus (zuletzt € 6,03 im Jahr 2008).

### 1.2. Geschäftsentwicklung

Nach der Bewältigung eines überdurchschnittlich hohen Pensums sowohl bei den begonnenen Neubaumaßnahmen als auch bei den Investitionen in die Bestände haben wir im vergangenen Jahr an dieser Stelle eine Verlangsamung der Aktivitäten in beiden Bereichen angekündigt. Allerdings weisen die Bauüberhänge in das Jahr 2014 – vor allem durch die erst zur Mitte des Jahres erfolgende Fertigstellung des Projekts „ServiceWohnen August Kayser“ – noch ein hohes Volumen aus. Danach soll bis auf weiteres nur noch ein Neubauprojekt pro Jahr durchgeführt werden.

Die Geschäftsentwicklung des Jahres 2013 verlief wie in den Vorjahren positiv. **Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erhöhten sich um rund T€ 894 auf nunmehr T€ 20.504. **Die Umsatzerlöse insgesamt** sanken wegen geringerer Bauträgerfähigkeit um T€ 380 auf T€ 20.791. Der **Jahresüberschuss** erhöhte sich geringfügig gegenüber dem Vorjahr um T€ 15 auf nunmehr T€ 1.984.

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€ 1.854), der Bilanzausweis der langfristigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2013 gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 6.201. Der Zinsaufwand erhöhte sich um rund T€ 157 auf nunmehr T€ 1.513. Die Zinserträge erhöhten sich um T€ 17 auf rund T€ 59.

Der gesamte **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 112 auf T€ 3.458.

#### 1.2.1 Hausbewirtschaftung

Diese erfolgte wieder weitgehend ohne Probleme. Es ergaben sich keine wesentlichen Änderungen im Umgang mit „dem Markt“ hinsichtlich Nachfragern 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 Mo-

dernisierungen, vor allem durch den Einbau neuer Bäder, unter Aufwendung erheblicher Mittel erforderlich. Zum Jahreswechsel 2013/2014 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 **Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung** sind 2013 vor allem durch die turnusmäßige Anpassung der Nutzungsgebühren, Mieten und Pachten im gesamten Bestand, durch Anpassungen bei Wieder-Vermietungen und nach Modernisierungen sowie durch die erstmals ganzjährig wirksame Mieteinnahme des Supermarkts in Niefern um rund T€ 894 auf nunmehr rund T€ 20.504 gestiegen.

Im Berichtsjahr haben wir 295 **Mieterwechsel** bearbeitet (329 im Vorjahr). Die vergleichsweise hohe Zahl aus dem Vorjahr hatten wir als eine Erhöhung innerhalb einer nicht ungewöhnlichen Schwankungsbreite bezeichnet. Nach dem Rückgang 2013 hat sich dies bestätigt. Bei den Mieterwechseln sind auch wieder 23 Fälle enthalten, in denen Umzüge innerhalb unseres Bestandes stattfanden. Die **Fluktuationsrate** beträgt somit rund 9%. In 99 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** verringerten sich im Geschäftsjahr 2013 gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 26 auf nunmehr T€ 369. Diese resultieren fast ausschließlich aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

**Leerstand:** Am 31.12.2012 waren 17 Wohnungen noch nicht vermietet (Vorjahr: 25), 49 Wohnungen (Vorjahr: 43) standen wegen laufender Modernisierungsarbeiten leer. Die Leerstandsquote am 31.12.2013 beträgt 2,04%. „Echter“ Leerstand besteht somit praktisch nicht.

Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche

Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund T€ 15 und liegen damit bei lediglich 0,06% der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung verminderte sich im Geschäftsjahr um T€ 293 auf nunmehr T€ 3.050.

<b>1.2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes</b>		
Stand eigene Wohnungen am 01.01.2013	3.264	
<b>Zugang 2013</b>		
Neubau MFH Rudolf-Pöhler-Allee 17+17a, Oosstraße 16	13	
Neubau MFH Arlingerstraße 82	12	
	25	
	3.289	Wohnungen
<b>Abgang 2013</b>		
<b>Wohnungszusammenlegungen</b>		
Brendstraße 55	1	
Morsestraße 1	1	
Kaiser-Friedrich-Straße 140	6	
Friedenstraße 51	1	
<b>Abriss</b>		
Maximilianstraße 158	2	
<b>Veräußerungen</b>		
ZFH Dobelstraße 13	2	
ETW Strietweg 1-7, Breslauer Straße 5	11	
ETW Haidachstraße 14-18	5	
ETW Königsberger Straße 1	1	
ETW Königsberger Straße 7	2	
ETW Strietweg 19-19b	1	
ETW Bülowstraße 36	1	
EFH Albert-Kratz-Straße 9+19 in Pforzheim	2	
	36	
Statistik-Korrektur Abgang von 25 Wohnungen	25	
	3.228	Wohnungen
<b>Wohnungsbestand am 31.12.2013</b>		
Dieser Bestand setzt sich zusammen aus:		
Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern:	253	
Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern:	2.975	
Hinzu kommen:	1.463	Einzelgaragen u. Stellplätze in Tiefgaragen
	274	KFZ-Stellplätze im Freien
sowie insgesamt 71 gewerblich genutzte Einheiten:	31	Läden
	12	Arztpraxen
	14	Büroeinheiten
	8	Lager und Werkstätten
	3	Gaststätten
	2	Banken
	1	Supermarkt

### 1.2.2 Instandhaltung / Modernisierung

Für Instandhaltungsmaßnahmen, Groß- und Einzelmodernisierungen und für Wohnwert-Verbesserungen hat die Baugenossenschaft Arlinger im Geschäftsjahr rund T€ 12.302 aufgewendet (78% der Sollmieten aus Vermietung und Verpachtung).

Der Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit lag bei folgenden Objekten: **Strietweg 1-7 / Breslauer Straße 5, Kochstraße 2-8, Arlingerstraße 3** und **Tunnelstraße 71/71a in Pforzheim** sowie **Hauptstraße 146-156 in Niefern-Öschelbronn**. Die genannten Objekte wurden einer umfassenden energetischen Sanierung unterzogen. Sie wurden an den Fassaden wärme gedämmt und erhielten z.T. neue Kunststoff-Fenster, teilweise neue Dacheindeckungen. Bei einer Reihe weiterer Objekte wurden ebenfalls neue Fenster eingebaut und die Fassadenanstriche erneuert.

Insbesondere im **Stadtteil Arlinger** sind viele Fassaden wegen Auflagen des Denkmalschutzes energetisch nicht zu ertüchtigen und erhalten deshalb lediglich einen neuen Farbanstrich (2013: Merkurstraße 2-8). Dies geschieht denkmalgerecht unter Verwendung der historischen Farbtöne. Wo Klappläden fehlen, werden diese wieder hergestellt und angebracht.

In einzelnen Objekten konnten weitere Verbesserungen durch die Dämmung der Keller- und Speicherdecken, durch den Einbau neuer Haustüren und durch den Anbau von insgesamt 45 neuen Balkonen erreicht werden.

In den Objekten **Östliche Karl-Friedrich-Straße 74 und 76** sowie **Pestalozzistraße 5 in Pforzheim** wurde der Bau von 3 Aufzügen fertiggestellt.

Das im Vorjahr erworbene Objekt **Arlingerstraße 3 in Pforzheim** wurde umfassend saniert und mit Blick auf die Ausstattung in einen angemessenen Zustand versetzt. Beide Wohnungen im Haus sind inzwischen wieder vermietet.

**Maximilianstraße 158 in Pforzheim:** Vor dem Abbruch des leerstehenden Druckereigebäudes aus der Nachkriegszeit war eine eher triste Hinterhofsituation vorzufinden. Nunmehr sind ein hochwertiger Spielplatz und ausgedehnte Flächen und Plätze zum Verweilen entstanden, die neben der „Maxi“ auch unseren Gebäuden an der **Frank- und Maurerstraße** dienen.

Für die Wert verbessernden Maßnahmen wurden im Einzelnen aufgewendet: Wärmedämmverbundsysteme an den Fassaden: 1.308 T€, Einbau neuer Holz- und Kunststoff-Fenster: 482 T€, Wohnungsmodernisierungen vor Neuvermietung (vor allem Einbau neuer Bäder): 3.558 T€, Sanierung von Dächern: 253 T€, Anbau von Balkonen: 291 T€, Einbau neuer Haustüren: 57 T€ und für die Modernisierung von Einfamilienhäusern im Arlinger: 596 T€.

### 1.2.3 Neubautätigkeit 2012/2013

Das im Stadtteil Arlinger gelegene Grundstück **Rudolf-Pöhler-Allee 17+17a, Oosstraße 16 in Pforzheim** in einer Größe von 2.077 m<sup>2</sup> wurde 2007 erworben. Nach dem Abbruch der Altsubstanz wurde im Frühjahr 2012 mit dem Bau von 13 hochwertigen Mietwohnungen und einer Tiefgarage in bester Lage begonnen. Der Bezug erfolgte zwischen September und November 2013.

Auf dem von der Pforzheimer und Grund GmbH 2008 übernommenen und freigeräumten Grundstück **Arlingerstraße 82 in Pforzheim** wurden im Dezember 2013 12 Mietwohnungen mit Tiefgarage bezogen.

Das ganze Jahr 2013 über war diese Maßnahme im Bau: auf dem vom **Altenwohn- und Pflegeheim „August-Kayser-Stiftung“** erworbenen Grundstück an der **Kantstraße in Pforzheim** werden 30 Miet- und Eigentumswohnungen mit Tiefgarage in 3 Baukörpern errichtet. Bezug: Sommer 2014. Die Maßnahme wird durch die 100%ige Arlinger-Tochter Arlinger ServiceWohnen GmbH durchgeführt.

### 1.2.3.1 Bauprogramm 2014/15

Wegen schlechter und nicht mehr zu sanierender Bausubstanz wurden bereits in den Jahren 2009 und 2010 die Mieter der Einfamilienhäuser **Hochfirststraße 8-14 in Pforzheim-Arlinger** umgesetzt. Nach dem Abriss werden auf diesen Bauplätzen unter Hinzuziehung von benachbarten und ebenfalls im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstücken ein Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Mietwohnungen sowie 4 Miet-Reihenhäuser und eine Tiefgarage entstehen. Der Baubeginn erfolgte im März 2014.

Auf dem rund 3.000 m<sup>2</sup> großen Rodgebiet-Grundstück zwischen der **Straßburger Straße** und der **Kirchbachstraße** in Pforzheim liegt uns eine Baugenehmigung für die Errichtung von zwei 5-Familienhäusern, zwei Doppelhaushälften und einem freistehenden Einfamilienhaus in dieser erstklassigen Lage vor. Baubeginn Frühjahr 2015.

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 eines Mehrfamilienwohnhauses mit ca. 22 Mietwohnungen und einer Tiefgarage mit 30 Stellplätzen geplant. Baubeginn frühestens 2015.

Im Januar 2011 wurden im **Gewann „Bräuningsrain“ in Niefern-Öschelbronn** drei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 3.178 m<sup>2</sup> erworben. Die Flächen sind für die Erstellung einer Reihenhausbauung und für die Herstellung einer Erschließungsstraße vorgesehen. Baubeginn je nach Vermarktungssituation evtl. 2015.

### 1.2.4 Grundstückserwerb

Im Stadtteil Arlinger wurde das früher als Pfarrhaus, Kindergarten und zuletzt als Frauenhaus genutzte Gebäude **Arlingerstraße 5** im September 2013 von der evangelischen Kirche erworben. Nach der Generalsanierung des Gebäudes mit 3 Wohnungen erfolgt zum Sommer/Herbst 2014 die Vermietung. Das 1.534 m<sup>2</sup> große Grundstück lässt noch eine Nachverdichtung zu, für die in 2014 eine Planung erarbeitet wird.

### 1.2.5 WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft verwaltet in 43 Eigentümergemeinschaften 789 Wohnungen, 833 Garagen, 158 KFZ-Stellplätze im Freien und 35 Gewerberaumeinheiten. Außerdem 36 Wohnungen mit 8 Garagen und 4 KFZ-Stellplätzen in Mietobjekten für Dritte. In den Versammlungen der Eigentümergemeinschaften wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Jahresabrechnungen genehmigt. Das verwaltete Vermögen beträgt am Jahresende € 1.736.804,00. Nennenswerte Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht.

### 1.2.6 Personal

Der Vorstand besteht unverändert aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern, die von zwei Prokuristen, 18 Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich und 12 Mitarbeiter/innen in den Abteilungen Planung/Bau und Instandhaltung unterstützt werden. Im Regiebetrieb werden 6 Mitarbeiter beschäftigt. Weiterhin bestehen 2 kaufmännische Auszubildende. 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 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 25. Juni 2013 die nach der Satzung vorgesehenen Beschlüsse gefasst und dem Gewinn-Verteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt. Danach wurden aus dem Bilanzgewinn 2012 € 371.087,54 als Dividende ausgeschüttet, was einer Verzinsung von unverändert 5,0% entspricht. In die freie Rücklage wurde der Rest von € 50.968,05 eingestellt. Der Jahresabschluss wurde festgestellt und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet.

Die turnusmäßig zur Wiederwahl stehenden Aufsichtsräte Rüdiger Drollinger, Jürgen Kurz und Gislheid Schönfuß 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 5.652.463,50 € erhöht.

Die Vermögensstruktur ergibt sich im Einzelnen gemäß folgender Aufstellung:

	31. Dez. 2013 T€	v.H.	31. Dez. 2012 T€	v.H.	Veränderung T€
<b><u>Vermögensstruktur</u></b>					
<b>Anlagevermögen:</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	114.569	88,2	107.801	86,8	6.768
Finanzanlagen	2.249	1,7	2.271	1,8	- 22
<b>Umlaufvermögen:</b>					
Bautätigkeit	1.131	0,9	1.112	0,9	19
Unfertige Leistungen	5.399	4,2	4.955	4,0	444
übriges Umlaufvermögen	4.566	3,5	5.144	4,1	- 578
Flüssige Mittel	1.915	1,5	2.867	2,3	- 952
Rechnungsabgrenzungen	106	0,1	135	0,1	- 29
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	8	0,0	6	0,0	2
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>129.943</b>	<b>100</b>	<b>124.291</b>	<b>100</b>	<b>5.652</b>
<b><u>Kapitalstruktur</u></b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Sonderposten mit Rücklageanteil	696	0,5	2.696	2,2	-2.000
<b>Fremdkapital:</b>					
Rückstellungen	632	0,5	650	0,5	- 18
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	54.384	41,9	47.947	38,6	6.437
Erhaltene Anzahlungen	5.047	3,9	4.960	4,0	0
Übrige Verbindlichkeiten	1.353	1,0	1.677	1,3	-324
<b>Gesamtkapital</b>	<b>129.943</b>	<b>100,0</b>	<b>124.291</b>	<b>100,0</b>	<b>5.652</b>

### **Erläuterungen zur Vermögensstruktur**

#### **Anlagevermögen**

##### **Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen**

Die Baugenossenschaft Arlinger hat im Geschäftsjahr wiederum hohe Investitionen getätigt.

Die Bauvorhaben Rudolf-Pöhler-Allee 17+17a, Oosstraße 16 in Pforzheim mit 13 Mietwohnungen und einer Tiefgarage sowie Arlingerstraße 82 in Pforzheim mit 12 Mietwohnungen und einer Tiefgarage wurden bezogen.

Das Anwesen Arlingerstraße 5 in Pforzheim mit 3 in 2014 zu modernisierenden Wohnungen konnte erworben werden.

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.

Insbesondere im Wohngebiet Haidach (Eigentumswohnungen) und in weiteren Stadtteilen Pforzheims wurden insgesamt 2 Einfamilienhäuser, 1 Haus mit 2 Wohnungen und 21 Eigentumswohnungen veräußert.

Insgesamt erhöhte sich dadurch das Sachanlagevermögen um T€ 6.757.

#### **Finanzanlagen**

Der Ausweis „Anteile an verbundenen Unternehmen“ betrifft die Kapitaleinlage an der Arlinger Service Wohnen GmbH und die Kapitaleinlage bei der Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH. In 2013 erfolgte eine Umgliederung von Beteiligungen auf Anteile an verbundenen Unternehmen, da die BG Arlinger durch die Übernahme der verbleibenden Anteile zu 100% beteiligt ist. Die Übernahme erfolgte zum Nominalwert von € 50.000,00.

Weitere Veränderungen ergaben sich durch den Kauf von 7 GmbH-Anteilen an der Pforzheimer Bau und Grund GmbH und durch Rückzahlungen aus der Beteiligung „Lisztstraße“.

### Umlaufvermögen

#### Grundstücke ohne Bauten

Der Zugang betrifft Erschließungsbeiträge für die gebildeten Einzelgrundstücke im Wohngebiet Wacholder

#### Unfertige Leistungen

Die Erhöhung der abzurechnenden Betriebskosten führten zu einem Anstieg der unfertigen Leistungen um 445 T€.

#### Übriges Umlaufvermögen

Zur Finanzierung eines laufenden Bauvorhabens wurde an die Arlinger Service Wohnen GmbH ein Darlehen auf der Basis eines Kontokorrentkredits vergeben. Es besteht eine Forderung für Bauleitung gegen die Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH in Höhe von T€ 10.

#### Flüssige Mittel

Die Finanzierung der im Geschäftsjahr getätigten Investitionen erfolgte zu einem Großteil mit Eigenmitteln und führte zu einem Abbau der flüssigen Mittel um 952 T€.

#### Eigenkapital

Der rückläufige Mitgliederbestand führte zu einem Abbau bei den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von T€ 74. Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss 2013 brachten eine Erhöhung der Rücklagen und eine Stärkung des Eigenkapitals.

#### Sonderposten mit Rücklageanteil

Vom Sonderposten mit Rücklageanteil gem. § 6b EStG wurden T€ 2.000 aufgelöst.

### Fremdkapital

#### Rückstellungen

Es wurde eine Körperschaftssteuer-Rückstellung für die Herstellung der Ausschüttungsbelastung aus der Dividendenausschüttung im Jahr 2013 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 blieben nahezu unverändert.

#### Übrige Verbindlichkeiten

Die Erhöhung des Bilanzausweises resultiert im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten für Umsatzsteuer für Dezember 2013.

## Lage der Genossenschaft

### 1.3.2 Finanzlage

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

	2013 T€	2012 T€
Jahresüberschuss	1.984,4	1.969,1
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.256,4	2.946,7
- Aktivierte Eigenleistungen	-188,0	- 165,6
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	-3,6	- 71,3
+ Abschreibungen auf Forderungen	179,8	31,4
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	16,8	12,2
+ Sonstige nicht zahlungswirksame Vorgänge	0,0	- 23,8
- Veränderung Sonderposten	- 2.000,0	0,0
<b>Cash Flow nach DVFA/SG</b>	<b>5.245,8</b>	<b>4.698,7</b>

Der Cash Flow erhöhte sich infolge eines größeren Jahresüberschusses und höherer Abschreibungen.

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:

	2013 T€	2012 T€	Veränderung T€
<b>Deckungsbeitrag aus</b>			
Hausbewirtschaftung	3.049,5	3.342,3	- 292,8
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	311,5	260,7	50,8
Kapitaldienst	69,4	91,2	- 21,8
Deckungsbeiträge insgesamt	3.430,4	3.694,2	- 263,8
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	3.458,4	3.346,1	112,3
Betriebsergebnis	- 28,0	348,1	- 376,1
Übrige Rechnung	2.180,2	1.788,3	391,9
Jahresüberschuss vor Steuern	2.152,2	2.136,4	15,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	167,8	167,3	0,5
Jahresüberschuss	1.984,4	1.969,1	15,3

Die gegenüber dem Vorjahr wesentlich erhöhten Abschreibungen auf Sachanlagen konnten durch gestiegene Mehreinnahmen aus der Vermietung nur teilweise ausgeglichen werden. Die Inanspruchnahme eines Teils der verbliebenen Sonderabschreibung nach § 6b EStG in Höhe von T€ 2.000 und die Aktivierung des Lebensmittelmarktes in Niefern führten zum Anstieg der Abschreibungen. Dadurch veränderte sich der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung um T€ 292,8.

Aktiviert Eigenleistungen, sowie die fehlende Bau- und Verkaufstätigkeit im Umlaufvermögen führten zu einem Anstieg des Deckungsbeitrages aus der Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit.

Geringere Zinseinnahmen führten zu einer Verringerung des Deckungsbeitrages des **Kapitaldienstes**.

Gestiegene Personal-, Werbe- und Raumkosten führten zu einer Erhöhung des **Verwaltungsaufwandes** T€ 112,3. 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€ 28,0 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 376,0 verringert.

Die **Hausbewirtschaftung** erfolgte weitgehend ohne Probleme. Die Erlösschmälerungen gingen im Geschäftsjahr 2013 geringfügig zurück 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 1 Mitglied auf 6.089 Mitglieder erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 306 Anteile auf 24.391 Anteile zurückgegangen. Die Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder haben sich um 73.953,86 € auf 7.281.979,23 € vermindert. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### 1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

<b>Rentabilitätskennzahlen</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
		%	%
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	<b>2,7</b>	<b>2,7</b>
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>
<b>Return On Investment</b>	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	<b>1,5</b>	<b>1,6</b>
<b>Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</b>			
<b>Anlagenintensität</b>	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	<b>89,9</b>	<b>88,6</b>
<b>Sachanlagenintensität</b>	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	<b>88,2</b>	<b>86,7</b>
<b>Umlaufintensität</b>	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	<b>10,0</b>	<b>11,3</b>
<b>Langfristiger Verschuldungsgrad</b>	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	<b>79,7</b>	<b>70,8</b>
<b>Langfristiger Fremdkapitalanteil</b>	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	<b>41,8</b>	<b>38,6</b>
<b>Anlagendeckungsgrad</b>	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	<b>105,2</b>	<b>105,4</b>
<b>Sachanlagendeckungsgrad</b>	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	<b>107,2</b>	<b>107,6</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	<b>52,5</b>	<b>54,5</b>
<b>Cash Flow</b>	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	<b>5.246 T€</b>	<b>4.699 T€</b>

## 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 Neubaumaßnahmen und Zukäufe der Baugenossenschaft bewegen sich mit ihrem Wohnraumangebot im Marktsegment eines höher- und hochwertigen Miet-Angebotes hinsichtlich Lage und Ausstattung. In diesem Segment besteht nach unseren Erfahrungen nach wie vor erhöhte Nachfrage. Hier sehen wir auch für Teile des bestehenden Portfolios gute Möglichkeiten. In jüngster Zeit 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, moderaten Entwicklung bei den Mieten bewegen sich diese wieder schneller nach oben. Nach den Erkenntnissen aus dem Mietspiegel der Stadt Pforzheim bestehen am ehesten bei den älteren Baujahren noch Nachholungspotentiale. Die Mieten bei Erstvermietungen in entsprechender Qualität erreichen jedoch erstmals bisher nicht gekannte Dimensionen. Unsere Unternehmensmiete hat am Ende des Jahres 2013 den Wert von € 5,75 je m<sup>2</sup> Wohnfläche erreicht. Gemessen an dem sich aus dem Mietspiegel 2012 ergebenden Mittelwert für alle Wohnungen in Pforzheim mit € 6,24 je m<sup>2</sup> Wohnfläche (2008: € 6,03 je m<sup>2</sup>) befinden wir uns noch deutlich unter dem Stadt-Durchschnitt. Trotzdem ergeben sich nach den geltenden Kriterien nur noch für Teile unserer Bestände Mieterhöhungsspielräume. Jedoch können bei Wiedervermietungen für modernisierte und gut ausgestattete Wohnungen (fast) lageunabhängig Preise von über € 6,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt werden. In sehr guten Lagen, beispielsweise im Stadtteil Arlinger oder im Rodgebiet sind Werte zwischen € 7,00 und neuerdings € 9,00 bis € 10,00 je m<sup>2</sup> 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 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 in den kommenden Jahren erhebliche 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 2014 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.



Das Geschäftsjahr 2013 war durch die Bewältigung eines immer noch hohen Pensums sowohl bei den begonnenen Neubaumaßnahmen als auch bei den Investitionen in die Bestände gekennzeichnet. Dies wird auch noch teilweise im Jahr 2014 der Fall sein und folgt der zwischen Vorstand und Aufsichtsrat festgelegten Qualitätsausrichtung und Optimierung des Bestandsmix zu einer Zeit günstiger Finanzierungsmöglichkeiten. Ab der zweiten Jahreshälfte 2014 sehen wir eine Verlangsamung der Aktivitäten im Neubaubereich vor.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss von rund 1,5 Mio. € und für das Geschäftsjahr 2015 einen Jahresüberschuss von ebenfalls 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 künf-

tig vorwiegend 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 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 5,75 € betragenden Kaltmiete pro m<sup>2</sup> 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. 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. 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 2013 / Aktiva

<b>Anlagevermögen</b>	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		24.912,00	13.883,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.608.941,35		90.529.307,90
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.911.299,32		8.635.747,32
Grundstücke ohne Bauten	1.427.363,39		1.373.349,57
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170.984,14		170.984,14
Technische Anlagen und Maschinen	765.129,00		820.325,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	493.921,00		566.421,00
Anlagen im Bau	883.728,07		5.412.213,04
Bauvorbereitungskosten	<u>282.648,73</u>		<u>278.284,83</u>
		114.544.015,00	107.786.632,80
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	150.000,00		50.000,00
Beteiligungen	1.906.846,69		2.029.042,47
Wertpapiere des Anlagevermögens	191.000,00		191.000,00
Andere Finanzanlagen	<u>950,00</u>		<u>950,00</u>
		<u>2.248.769,69</u>	<u>2.270.992,47</u>
		116.817.723,69	110.071.508,27
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Grundstücke ohne Bauten	1.076.607,53		1.057.261,31
Bauvorbereitungskosten	54.402,99		54.402,99
Grundstücke mit unfertigen Bauten			
Unfertige Leistungen	5.399.885,21		4.955.068,29
Andere Vorräte	<u>43.955,19</u>		<u>40.656,20</u>
		6.574.850,92	6.107.388,79
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	176.317,81		215.291,66
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	45.333,00		867.172,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	51.065,86		52.173,93
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.324.668,21		746.736,73
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.923.774,83</u>		<u>3.221.723,10</u>
		4.521.159,71	5.103.097,42
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand; Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	220.470,43		684.877,06
Bausparguthaben	<u>1.694.709,96</u>		<u>2.182.520,18</u>
		<u>1.915.180,39</u>	<u>2.867.397,24</u>
		13.011.191,02	14.077.883,45
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	76.517,00		92.429,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>29.962,50</u>		<u>42.669,69</u>
		106.479,50	135.098,69
<b>Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		7.958,74	6.399,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>129.943.352,95</b>	<b>124.290.889,41</b>

## Bilanz zum 31. Dezember 2013 / Passiva

<b>Eigenkapital</b>	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf der Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	314.113,99		370.719,63
der verbleibenden Mitglieder	7.281.979,23		7.355.933,09
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>7.800,00</u>		<u>20.605,65</u>
		7.603.893,22	7.747.258,37
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	Euro 311,75		(12.108,26)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	8.629.400,00		8.430.900,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	Euro 198.500,00		(197.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	6.135.502,57		6.135.502,57
Andere Ergebnisrücklagen	<u>45.011.589,93</u>		<u>43.625.621,88</u>
		59.776.492,50	58.192.024,45
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	Euro 50.968,05		(87.475,91)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	Euro 1.335.000,00		(1.350.000,00)
Jahresüberschuss	1.984.415,47		1.969.055,59
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>1.533.500,00</u>		<u>1.547.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>			
		<u>450.915,47</u>	<u>422.055,59</u>
		67.831.301,19	66.361.338,41
<b>Sonderposten mit Rücklageanteil</b>			
		696.500,00	2.696.500,00
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	342.107,00		345.769,00
Steuerrückstellungen	8.380,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>281.527,00</u>		<u>304.487,00</u>
		632.014,00	650.256,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.847.914,52		40.278.312,71
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.536.860,03		7.668.298,45
Erhaltene Anzahlungen	5.047.177,87		4.960.248,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.804,46		64.783,61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.163.828,83		1.527.812,59
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>115.952,05</u>		<u>83.339,59</u>
		60.783.537,76	54.582.795,00
davon aus Steuern:	Euro 61.372,15		
<b>Bilanzsumme</b>			
		<u>129.943.352,95</u>	<u>124.290.889,41</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.503.524,79		19.609.666,17
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		1.281.215,62
c) aus Betreuungstätigkeit	157.841,47		149.080,96
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>129.403,19</u>		<u>130.695,74</u>
		20.790.769,45	21.170.658,49
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		444.816,92	- 164.859,53
Andere aktivierte Eigenleistungen		188.000,00	165.600,00
Sonstige betriebliche Erträge		4.295.491,43	1.843.967,76
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.597.597,99		11.890.036,06
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	34.355,76		864.010,49
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>10.771,39</u>		<u>10.476,69</u>
		<u>12.642.725,14</u>	<u>12.764.523,24</u>
		13.076.352,66	10.250.843,48
<b>Rohergebnis</b>			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.033.325,48		1.986.916,51
b) soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	<u>422.227,33</u>		<u>421.332,98</u>
davon für Altersversorgung € 61.682,37		2.475.552,81	2.408.249,49 (53.552,47)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.256.470,37	2.946.687,98
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.263.959,02	1.006.398,26
davon aus Währungsumrechnung € 0,00			(23.922,75)
Erträge aus Beteiligungen	28.677,09		69.015,55
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	8.616,30		10.093,49
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>50.440,51</u>		<u>31.578,28</u>
daraus aus verbundenen Unternehmen € 24.218,68		87.733,90	110.687,32 (2.947,16)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.513.091,57</u>		<u>1.356.189,24</u>
		<u>1.513.091,57</u>	<u>1.356.189,24</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		2.655.012,79	2.644.005,83
Steuern vom Einkommen und Ertrag		167.783,98	167.327,26
Sonstige Steuern		502.813,34	507.622,98
<b>Jahresüberschuss</b>		1.984.415,47	1.969.055,59
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>1.533.500,00</u>	<u>1.547.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>450.915,47</b>	<b>422.055,59</b>

### 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.

### 3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Von den Bilanzierungswahlrechten, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurde entsprechend Art. 67 EGHGB der Sonderposten mit Rücklagenanteil gem. § 6 b EStG beibehalten.

#### Bewertungsmethoden:

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Folgende lineare Abschreibungssätze wurden verrechnet:

Immaterielle Vermögensgegenstände:	linear auf eine Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren
Technische Anlagen:	linear auf eine Nutzungsdauer von 20 Jahren
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	linear auf eine Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren
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 andere Bauten	linear bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 5 bis 50 Jahren, bzw. degressiv mit einer Anfangs-Afa von 7%.

Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

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.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigenurteilen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 4,88% (Stand Monatsende 12.2013, 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€ 34 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 26.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

### 3.3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### I Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 5.399.885,21 (Vorjahr € 4.955.068,29) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
2. In dem „Sonderposten mit Rücklageanteil“ waren ausgewiesen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
gebildet gemäß § 6b EStG	696.500,00	2.696.500,00

Der Sonderposten mit Rücklageanteil wurde gemäß Art. 67 Abs. 3 EGHGB erfolgsneutral in die Gewinnrücklagen umgebucht.

3. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für Altersteilzeit	€ 107.700,00
---------------------------------	--------------

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

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	50.811,57	69.380,67
sonstige Vermögensgegenstände	358.894,42	312.314,45

Die in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
sonstige Vermögensgegenstände	47.829,65	36.108,50
Darlehensgewährungen	1.266.804,48	710.628,23
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.034,08	0,00

### 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	46.847.914,52	(1.903.813,02) 2.231.741,97	8.772.438,17	35.843.734,38	46.838.096,61	GPR/A*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.536.860,03	(130.687,01) 133.201,46	580.394,20	6.823.264,37	7.536.860,03	GPR*
Erhaltene Anzahlungen **	5.047.177,87	(4.960.248,05) 5.047.177,87				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.804,46	(64.783,61) 71.804,46				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.163.828,83	(1.527.812,59) 1.163.828,83				
Sonstige Verbindlichkeiten	115.952,05	(83.339,59) 115.952,05				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>60.783.537,76</b>	<b>(8.670.683,87) 8.763.706,64</b>	<b>9.352.832,37</b>	<b>42.666.998,75</b>	<b>54.374.956,64</b>	

\*) Grundpfandrecht

\*\*\*) steht zur Verrechnung an

A = Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Bausparvertrag



## 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 31.12.2013 Euro	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegen- stände</b>	196.233,55	24.847,20	3.854,68		192.314,07	24.912,00	13.817,20
<b>Sachanlagen</b>							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	169.377.394,99	5.311.764,31	1.708.496,66	11.722.493,99	83.094.215,28	101.608.941,35	4.767.145,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	12.815.768,93	558.601,82			4.463.071,43	8.911.299,32	283.049,82
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.373.349,57	62.633,66	8.619,84			1.427.363,39	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170.984,14					170.984,14	
Technische Anlagen und Maschinen	1.103.770,66				338.641,66	765.129,00	55.196,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.647.298,69	69.040,22	93.566,21		1.128.851,70	493.921,00	137.261,47
Anlagen im Bau	5.412.213,04	6.974.161,76		- 11.502.646,73		883.728,07	
Bauvorbereitungs- kosten	278.284,83	224.211,16		- 219.847,26		282.648,73	
	192.179.064,85	13.200.412,93	1.810.682,71	0,00	89.024.780,07	114.544.015,00	5.242.653,17
<b>Finanzanlagen</b>							
Anteile an verbunde- nen Unternehmen	50.000,00	50.000,00		50.000,00		150.000,00	
Beteiligungen	2.029.042,47	27.804,22	100.000,00	- 50.000,00		1.906.846,69	
Wertpapiere des Anlagevermögens	191.000,00					191.000,00	
Andere Finanzanlagen	950,00					950,00	
	2.270.992,47	77.804,22	100.000,00	0,00	0,00	2.248.796,69	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>194.646.290,87</b>	<b>13.303.064,35</b>	<b>1.914.537,39</b>	<b>0,00</b>	<b>89.217.094,14</b>	<b>116.817.723,69</b>	<b>5.256.470,37</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinserträge	2.049,40	3.643,47
Zinsaufwendungen	18.002,00	18.375,00

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - folgende wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

<b>Sonstige betriebliche Erträge:</b>	
Erträge aus Anlageverkäufen - Grundstücke	€ 2.121.873,38
Auflösung 6b-Rücklage	€ 2.000.000,00
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	
Abbruchkosten	€ 124.826,85
Abschreibungen auf Forderungen	€ 179.745,20
<b>Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke</b>	
Aufwand für in früheren Jahren veräußerte Grundstücke	€ 34.355,76

### 3.4 Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten:  
494.000,00 € (Vorjahr: 495.000,00 €)

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.

Aus laufenden Bauvorhaben bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von € 4.347.000,00 bzw. aus einem Grundstückskaufvertrag € 1.157.500,00 (Vorjahr € 2.937.944,23).

### 3.4.1 Beteiligung an Unternehmen

Unser Unternehmen besitzt Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an folgenden Unternehmen:

	Kapitalanteil	Eigenkapital €	Jahresergebnis €
Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH	100%	100.000,00	- 258.772,97
Arlinger Service Wohnen GmbH	100%	- 52.586,86	- 70.674,98

Bei folgenden Unternehmen ist unser Unternehmen unbeschränkt haftender Gesellschafter:

ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen GbR	30%	3.750,00	0,00
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Salier-/Philippstraße	47%	5.293.052,42	- 71.269,21
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Lisztstraße in Pforzheim	25%	5.799.336,66	80.791,69
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Lion-Feuchtwanger-Allee Pforzheim-Tiergarten	25%	54.639,90	19.875,60

### 3.4.2 Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmer nach Gruppen

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18	1
Technische Mitarbeiter	10	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb.	5	1
	<b>33</b>	<b>5</b>

Außerdem wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

### 3.4.3 Mitgliederbewegung

Anfang 2013	6.088 Mitglieder
Zugang 2013	360 Mitglieder
Abgang 2013	359 Mitglieder
Ende 2013	6.089 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um **73.953,86 €** vermindert.

### 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**

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

##### **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 **450.915,47 €** wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die freie Rücklage	€ 85.232,20
Ausschüttung Dividende	<u>€ 365.683,27</u>
	€ 450.915,47

Pforzheim, den 02. Mai 2014



– Der Vorstand –

von Zepelin

Glatz



## Bericht des Aufsichtsrates

### 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:

- Eberhard Vaas, Pforzheim
- Karl Röckinger, Engelsbrand
- Hans Jochen von Tresckow, Neuenbürg

Die Wiederwahl ist jeweils zulässig und wird der Vertreterversammlung empfohlen.

Pforzheim, 02. Mai 2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:

Bruno Rupp