



A. Lagebericht

1	Lagebericht	
1.1	Rahmenbedingungen	Seite 4
1.2	Geschäftsentwicklung	
1.2.1	Hausbewirtschaftung	Seite 6
1.2.1.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes	Seite 8
1.2.2	Instandhaltung / Modernisierung	Seite 9
1.2.3	Neubautätigkeit 2015	Seite 9
1.2.3.1	Bauprogramm 2016/17 ff	Seite 10
1.2.4	Grundstückserwerb	Seite 11
1.2.5	WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte	Seite 11
1.2.6	Personal	Seite 11
1.2.7	Vertreterversammlung	Seite 11
1.3	Lage der Genossenschaft	
1.3.1	Vermögenslage	Seite 12
1.3.2	Finanzlage	Seite 14
1.3.3	Ertragslage	Seite 15
1.3.4	Mitglieder / Geschäftsanteile	Seite 15
1.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	Seite 16
1.5	Prognosebericht	Seite 17
1.6	Chancen- und Risikenbericht	Seite 18
1.6.1	Risikomanagement	Seite 18
1.6.2	Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder	Seite 18
1.6.2.1	Hausbewirtschaftung	Seite 18
1.6.2.2	Bauträgergeschäft und Baubetreuungen	Seite 19
1.6.2.3	WEG- und Sondereigentumsverwaltung	Seite 19
1.6.2.4	Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken	Seite 19
2	Sonstige Angaben	

B. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang

1	Bilanz zum 31.12.2015	Seite 20
2	Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 22
3	Anhang	
3.1	Allgemeine Angaben	
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	
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 31.12.2015 von 6.100 Genossenschaftsmitgliedern mit 23.639 Genossenschaftsanteilen im Wert von rund € 7,07 Mio. getragen.

Hauptgeschäftsfeld der Baugenossenschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes mit

3.175	Wohnungen
74	Gewerbereinheiten und gewerblich genutzten Einheiten
1.456	Garagen und
265	Abstellplätzen im Freien.

Die Wohnungen verteilen sich auf

Pforzheim	2.595 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 Mietobjekte für Dritte mit 141 Wohnungen und ist im Bauträgergeschäft tätig.

Die Geschäftsentwicklung 2015 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

1.1. Rahmenbedingungen

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2 % gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt.

Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mio. belaufen. Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4.610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4.982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1.265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5 % entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund

1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von – 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5-prozentigen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8 %), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

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

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung 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 Voraus-

rechnungsjahr) 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 kleineren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragszugang.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen wird; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 beträgt der Leitzins unverändert nur 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen.

Wohnungsmarkt in Pforzheim: Hinsichtlich der Miethöhe und der Verfügbarkeit von Wohnraum war Pforzheim in der Vergangenheit kaum mit den großen Städten Baden-Württembergs vergleichbar, wo Wohnraum stets knapper und auch bedeutend teurer war. Wir stellen jedoch inzwischen eine gewisse Annäherung aufgrund der kontinuierlich steigenden Nachfrage fest.

Immer noch hält die ungebrochen starke Nachfrage insbesondere beim Wohneigentum im Segment der Gebrauchtimmobilien und für Anlegerobjekte an. Gute Objekte sind nur noch schwer zu finden. Dies gilt zunehmend auch für die Nachfrager im Mietwohnungsmarkt. Wir rechnen mit einer weiter zunehmenden Verknappung von Wohnraum im unteren Preissegment und für Bevölkerungsgruppen, die sich nicht oder nicht ausreichend selbst am Markt versorgen können. Ungebrochen stark ist die Nachfrage ebenfalls im mittleren und gehobenen Segment (Wohnungen mit guter Ausstattung in guten Lagen). Der lange als weitgehend ausgeglichen zu bezeichnende Markt dreht mehr und mehr in Richtung eines Vermietermarktes. Der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Pforzheim nach dem Stand vom März 2015 bildet dies unseres Erachtens nicht mehr im tatsächlichen Maße ab. Er weist einen Durchschnitt aller Mieten in Pforzheim von € 6,12 je m² Wohnfläche aus. Allerdings sind die Preisangaben je nach Baualter, Wohnlage und Ausstattung der einzelnen Wohnungen sehr unterschiedlich (€ 5,30 bis € 8,46).

1.2. Geschäftsentwicklung

Neben der Bearbeitung unseres Kerngeschäftes – der Bewirtschaftung, Modernisierung und stetigen Verbesserung des Bestandes unserer eigenen Wohnungen – stand die Abwicklung unseres Neubauprogramms, das vor dem Hintergrund guter Nachfrage und interessanter Finanzierungsbedingungen noch möglich ist, im Blickpunkt.

Mit der Fertigstellung von 12 Wohnungen an der Hochfirststraße und dem Bezug des Bürgerhauses bei der Geschäftsstelle standen 2 bedeutende Projekte in unserem Heimat-Stadtteil am Abschluss.

Die Geschäftsentwicklung des Jahres 2015 verlief wie in den Vorjahren positiv. **Die Umsatzerlöse aus der**

Hausbewirtschaftung erhöhten sich um rund T€ 138 auf nunmehr T€ 21.691. Die **Umsatzerlöse insgesamt** verminderten sich – wegen des geringeren Verkaufs von Grundstücken – um T€ 155 auf T€ 22.372. Der **Jahresüberschuss** erhöhte sich – insbesondere wegen Sondereffekten im Jubiläumsjahr 2014 – gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.385 auf nunmehr T€ 2.387.

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€ 2.513), der Bilanzausweis der langfristigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2015 gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 5.756. Der Zinsaufwand erhöhte sich um rund T€ 14 auf nunmehr T€ 1.608. Die Zinserträge verringerten sich um T€ 3 auf rund T€ 72.

Der gesamte **Verwaltungsaufwand** verringerte sich um T€ 844,0 auf T€ 3.321,8.

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 – auch wenn verstärkt Verknappungstendenzen feststellbar sind. Von Wohnungsnot kann jedoch nicht gesprochen werden. 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 2015/2016 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 stetig schwerer werdenden Mieterauswahl bedürfen.

Die Sollmieten sind 2015 vor allem durch Anpassungen bei Wieder-Vermietungen und nach Modernisierungen um rund T€ 175 auf nunmehr rund T€ 16.677 (vor Erlösschmälerungen) gestiegen. Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung insgesamt erhöhten sich um T€ 138 auf rund T€ 21.691.

Im Berichtsjahr haben wir 287 Mieterwechsel bearbeitet (313 im Vorjahr). Bei den Mieterwechseln sind auch wieder 29 Fälle enthalten, in denen Umzüge innerhalb unseres Bestandes stattfanden. Die **Fluktuationsrate** beträgt somit rund 9%. In 61 Wohnungen (= rund 1,9 % 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.

Die **Erlösschmälerungen** verminderten sich im Geschäftsjahr 2015 gegenüber dem Vorjahr deutlich um rund T€ 58 auf nunmehr T€ 313. Diese resultieren fast ausschließlich aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

Leerstand: Am 31.12.2015 waren 27 Wohnungen noch nicht vermietet (Vorjahr: 17), 21 Wohnungen (Vorjahr: 49) standen wegen laufender Modernisierungsarbeiten leer. Die Leerstandsquote am 31.12.2015 beträgt 1,49%. „Echter“ Leerstand besteht somit praktisch nicht.

Die notwendigen Abschreibungen auf **uneinbringliche Mietforderungen** ehemaliger Mieter betragen rund T€ 22 und liegen damit bei lediglich 0,1% der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Der **Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung** erhöhte sich im Geschäftsjahr um T€ 1.028 auf T€ 4.551.

Wohnungsbestand

1.2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes		
Stand eigene Wohnungen am 01.01.2015	3.226	
abzüglich Bestandskorrektur	32	
<hr/>		
Stand eigene Wohnungen am 01.01.2015	3.194	
Zugang 2015		
Auflösung BGB-Gesellschaft Lizzstraße 31	7	
Neubau MFH und EFH Hochfirststraße 6-14	12	
Erwerb MFH Oosstraße 12	2	
Erwerb EFH Hochkopfstraße 32	1	
Erwerb MFH / Gemeindezentrum / Kita Martin-Luther-Straße 7	5	
	<hr/>	
	27	
	3.221	Wohnungen
Abgang 2015		
Veräußerungen:		
MFH Paul-Löbe-Straße 20	35	
EFH Am Langen Hof 7	1	
ETW Haidachstraße 14-18	5	
ETW Königsberger Straße 1, 1a	1	
ETW Königsberger Straße 7	1	
ETW Strietweg 1-7, Breslauer Str. 5-5a	1	
ETW Markgrafenstraße 7	1	
ETW Bülowstraße 34-38	1	
	<hr/>	
	46	
<hr/>		
Wohnungsbestand am 31.12.2015	3.175	Wohnungen
Dieser Bestand setzt sich zusammen aus:		
Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern:	252	
Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern:	2.923	
Hinzu kommen:	1.456	Einzelgaragen u. Stellplätze in Tiefgaragen
	265	KFZ-Stellplätze im Freien
sowie insgesamt 74 gewerblich genutzte Einheiten:	31	Läden
	12	Arztpraxen
	14	Büroeinheiten
	8	Lager und Werkstätten
	3	Gaststätten
	2	Banken
	1	Supermarkt
	1	Bürgerhaus Arlinger
	1	Kindertagesstätte
	1	Gemeindezentrum

1.2.2 Instandhaltung / Modernisierung

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

Der Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit lag bei den Objekten **Leipziger Straße 50+52, Pflügerstraße 48 und Schelmenäckerstraße 6+8 in Pforzheim**. Die genannten Objekte wurden einer energetischen Sanierung unterzogen. Sie wurden an den Fassaden, bei den ersten und letzten Geschossdecken wärmege-dämmt und erhielten z.T. neue Fenster, teilweise neue Dacheindeckungen. 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 19 neuen Balkonen erreicht werden.

Im Haus **Rennfeldstraße 7 in Pforzheim** wurde ein barrierefreier Zugang hergestellt und die Außenanlage überarbeitet.

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

Für die Wert verbessernden Maßnahmen wurden im Einzelnen aufgewendet: Wärmedämmverbundsysteme an den Fassaden: T€ 900, Einbau neuer Holz- und Kunststoff-Fenster: T€ 200, Wohnungsmodernisierungen vor Neuvermietung (vor allem Einbau neuer Bäder): T€ 2.660, Sanierung von Dächern: T€ 526, Anbau von Balkonen: T€ 183, Einbau neuer Haustüren: T€ 88 und für die Modernisierung von Einfamilienhäusern im Stadtteil Arlinger: T€ 205.

1.2.3 Neubautätigkeit 2015

Zum 01.08.2015 bezogen wurde das Projekt **Hochfirststraße 6-14 in Pforzheim-Arlinger** mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Mietwohnungen, 4 Miet-Reihenhäusern und einer Tiefgarage. Bereits in den Jahren 2009 und 2010 wurde mit dem einvernehmlichen Umsetzen der Mieter begonnen. Nach dem Abriss der vorhandenen Bausubstanz wurde unter Hinzuziehung von benachbarten und ebenfalls im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Grundstücken im Frühjahr 2014 mit dem Bau begonnen. Es entstanden rund 1.160 m² Wohnfläche und 19 Tiefgaragen-Stellplätze.

Pünktlich und wie versprochen konnte das neue **Bürgerhaus Arlinger** im Dezember 2015 fertiggestellt werden. Kleiner, passgenauer als bisher und mit einem besonderen Anspruch an die Architektur präsentiert sich das neue Bürgerhaus an der Ecke Mahlbergstraße/ Hohlohstraße gegenüber der Geschäftsstelle den Bürgern, Gruppen und Vereinen, vornehmlich aus dem Stadtteil. Die Bauzeit betrug weniger als ein Jahr.

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. Der Bezug erfolgt in Teilschritten zum 01.09. und zum 01.10.2016.

Das Gebäude **Martin-Luther-Straße 7 in Pforzheim-Brötzingen** aus den 60er-Jahren mit Kindergarten, Gemeindezentrum und Wohnungen wurde Anfang 2015 von der evangelischen Kirche erworben. Der größte Teil der Flächen wird zu einer 5-gruppigen Kindertagesstätte in Trägerschaft der evangelischen Kirche mit annähernd 1.200 m² umgebaut. 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 Sommer 2016 noch ca. 180 m² umfassen. Mit dem Umbau sämtlicher Flächen und der Wohnungen geht eine Kernsanierung einher.

1.2.3.1 Bauprogramm 2016 /2017 ff

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 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 entstehenden Wohnungen. Abbruch und Baubeginn für beide Maßnahmen erfolgt im Frühjahr 2016.

Bereits seit 2012 befassen wir uns mit dem sog. **Witzenmann-Areal** im Rodgebiet Pforzheims. Im März 2016 schließlich ist es zum Abschluss des Kaufvertrags für eines der schönsten Grundstücke in der Stadt gekommen. Grundlage aller Gespräche und planerischen Überlegungen war der Wunsch der Erben, die Villa zu erhalten. Diese ist nicht nur ein Architekturdenkmal im sog. „Amerikanischen Stil“ aus dem Anfang der 60er Jahre, sondern mit Blick auf die Unternehmer-Familie Witzenmann für die Stadt Pforzheim von besonderer stadt- und industrie-geschichtlicher Bedeutung. Da es aufgrund unserer nunmehr mehr als 100-jährigen Geschichte zu unserem Selbstverständnis gehört, innerhalb unserer Heimatstadt besondere Verantwortung für derlei Aspekte zu tragen, haben wir uns für den Fall einer wirtschaftlich tragfähigen Lösung bereit erklärt, die Grundstücke zu erwerben und die für die Villa inzwischen notwendige, denkmalgerechte Sanierung durchzuführen. Erhaltung, Sanierung und die Bewirtschaftung der Villa einschließlich eines angemessenen Grundstücksanteils lassen sich naturgemäß wirtschaftlich nicht darstellen. Deshalb ist im Rahmen einer noch wirtschaftlichen Gesamtlösung die Bebauung freier Grundstücksteile unabdingbar. Das hierfür vorgesehene bauliche Konzept wurde dem Gestaltungsbeirat der Stadt Pforzheim vorgestellt, der den Erhalt und die Sanierung der Villa ausdrücklich gelobt und die übrige Bebauung des Areals städtebaulich und architektonisch für gelungen und verträglich befunden hatte. Im ersten Schritt wird die Villa im Jahr 2016 denkmalgerecht saniert. Im Jahr 2017 soll mit dem Bau von 3 Stadtvillen mit 18 Wohnungen und Tiefgarage auf dem Areal begonnen werden. Deren Planung wird derzeit präzisiert.

Gegenüber der Stadt Pforzheim sehen wir uns in der Verantwortung, einen Beitrag zur dezentralen Unterbringung von Schutzsuchenden zu leisten. Deshalb wird ein Neubau einer Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende, **Wilhelm-Lenz-Straße** in Pforzheim entstehen. Das Projekt umfasst 40 Plätze in Holz-Modulbauweise mit ca. 700 m² Wohn- und Nutzfläche. Uns ist wichtig, dass das Haus für eine Anschlussverwendung (konventionelle Wohnungen oder studentisches Wohnen) nach Ablauf der Anmietung durch die Stadt Pforzheim geeignet ist. Vorzug der Modulbauweise ist u.a. die sehr kurze Bauzeit von ca. 3 Monaten. Die Baugenehmigung wurde bereits erteilt, der Baubeginn soll im Sommer 2016 erfolgen.

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 Gewann „**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.

Seit Mai 2016 liegt uns die Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses in zweigliedriger Bauform an der **Pforzheimer Straße in Niefern-Öschelbronn** vor. Das rund 900 m² große Grundstück wurde bereits früher von der Gemeinde im Zusammenhang mit der Errichtung des angrenzenden Lebensmittelmarktes erworben. Es werden (frühestens 2017) 6 Wohnungen mit rund 480 m² Wohnfläche sowie 7 Einzelgaragen entstehen.

Von der Gemeinde **Kieselbronn** wollen wir ein Grundstück an der **Pforzheimer Straße** erwerben. Auf dem ca. 1.200 m² großen Grundstück sollen zwei Gebäude mit 8 Wohnungen und einer gewerblichen Einheit sowie eine Tiefgarage entstehen. Baubeginn: im Laufe des Jahres 2017.

1.2.4 Grundstückserwerb

Im Februar 2015 wurde von der Evangelischen Kirche in Pforzheim das Grundstück **Hochkopfstraße 32 in Pforzheim-Arlinger** mit 2.682 m² für Wohnungsbauzwecke erworben.

Ebenfalls im Februar 2015 wurde von der Evangelischen Kirche in Pforzheim das Grundstück **Martin-Luther-Straße 7 in Pforzheim** mit 2.585 m² erworben. Das Grundstück ist mit einem Gebäude mit Kindergarten, Gemeindezentrum und Wohnungen bebaut. Es wird umgebaut, kernsaniert und erweitert (siehe Neubautätigkeit).

Zum 01. April 2015 wurde von Privat das Grundstück **Oosstraße 12 in Pforzheim-Arlinger** mit 770 m² für den Mietwohnungsbestand erworben. Das Grundstück ist mit einem 2-Familienhaus bebaut. Das Gebäude wurde ebenfalls in 2015 modernisiert.

Zum 31.12.2015 wurde die BGB-Gesellschaft **Lisztstraße 31 in Pforzheim** aufgelöst (unser Anteil 25%). Durch die Auflösung sind uns anteilig die entsprechenden Miteigentumsanteile am Grundstück und das Sondereigentum für 7 Wohnungen und 11 Garagen zugegangen.

1.2.5 WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft verwaltet in 43 Eigentümergemeinschaften 787 Wohnungen, 821 Garagen, 150 KFZ-Stellplätze im Freien und 35 Gewerberaumeinheiten. Außerdem 141 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 € 1.898.531,21. Nennenswerte Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht.

1.2.6 Personal

Der Vorstand bestand am 31.12.2015 aus einem haupt- und einem nebenamtlichen Mitglied. Diese wurden von zwei Prokuristen, 22 Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich und 13 Mitarbeiter/innen in den Abteilungen Planung/Bau und Instandhaltung un-

terstützt. Im Regiebetrieb wurden 5 Mitarbeiter beschäftigt. Weiterhin bestanden 2 kaufmännische Ausbildungsverhältnisse. Von den o.g. Angestellten sind 5 Mitarbeiterinnen teilzeitbeschäftigt.

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

Das Geschäftsjahr ist für die Baugenossenschaft Arlinger 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 24. Juni 2015 die nach der Satzung vorgesehenen Beschlüsse gefasst und dem Gewinn-Verteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt. Danach wurden aus dem Bilanzgewinn 2014 € 361.443,88 als Dividende ausgeschüttet, was einer Verzinsung von unverändert 5,0 % entspricht. In die freie Rücklage wurde der Rest von € 49.873,77 eingestellt. Der Jahresabschluss wurde festgestellt und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet.

Die turnusmäßig zur Wiederwahl anstehenden Aufsichtsräte Herr Wolfgang Kummer und Frau Marion Wolfarth wurden im Amt bestätigt.

Der ebenfalls turnusmäßig zur Wiederwahl anstehende Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Bruno Rupp, kandidierte auf eigenen Wunsch aus Altersgründen nicht mehr. Der Aufsichtsrat hat der Vertreterversammlung als Nachfolgerin Frau Ulrike Scholz, Niefern-Öschelbronn, vorgeschlagen. Frau Scholz gehörte seit 2011 als gewähltes Mitglied der Vertreterversammlung an. Frau Scholz wurde ohne Gegenstimme in den Aufsichtsrat gewählt. Weitere Kandidaten-Vorschläge sind bei der Wahl nicht erfolgt.

1.3 Lage der Genossenschaft

1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um 7.185.583,04 € erhöht.

Die Vermögensstruktur ergibt sich im Einzelnen gemäß folgender Aufstellung:

	31. Dez. 2015 T€	v.H.	31. Dez. 2014 T€	v.H.	Veränderung T€
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen:					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	127.546	89,3	118.983	87,8	8.563
Finanzanlagen	744	0,5	2.049	1,5	- 1.305
Umlaufvermögen:					
Bautätigkeit	132	0,1	482	0,4	- 350
Unfertige Leistungen	5.287	3,7	5.079	3,7	208
übriges Umlaufvermögen	5.272	3,7	5.400	4,0	- 128
Flüssige Mittel	3.702	2,6	3.491	2,5	211
Rechnungsabgrenzungen	78	0,1	91	0,1	- 13
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	10	0,0	10	0,0	0
Gesamtvermögen	142.771	100,0	135.585	100,0	7.186
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital					
Sonderposten mit Rücklageanteil	0	0,0	347	0,3	- 347
Fremdkapital:					
Rückstellungen	650	0,5	659	0,5	- 9
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	65.321	45,7	59.702	44,0	5.619
Erhaltene Anzahlungen	5.444	3,8	5.237	3,9	207
Übrige Verbindlichkeiten	1.039	0,7	1.266	0,9	- 227
Gesamtkapital	142.771	100,0	135.585	100,0	7.186

Erläuterungen zur Vermögensstruktur

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Baugenossenschaft Arlinger hat im Geschäftsjahr wiederum hohe Investitionen getätigt.

Nach Fertigstellung wurden die Baukosten des Bauvorhabens Hochfirststraße 6-14 von Anlagen im Bau umgebucht.

Die BGB-Gesellschaft Lisztstr. wurde zum 31. Dezember 2015 aufgelöst, 7 Wohnungen und 11 Garagen wurden entsprechend unserer Beteiligungshöhe übernommen und dem Anlagevermögen zugeführt.

Für die in den Vorjahren fertiggestellten Projekte Rudolf-Pöhler-Allee 17+17a / Oosstraße 16, Arlingerstraße 80+82, Aussenanlage Tunnelstraße 67, Malschbachstraße 44+46 sowie Lebensmittel-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 den Objekten Markgrafenstraße 7, Bülowstraße 34+38 und Am Langen Hof in Pforzheim wurden insgesamt 11 Eigentumswohnungen aus dem Bestand veräußert.

Von den Garagengrundstücken in der Hohlohstraße wurden 6 Einheiten verkauft. Des Weiteren wurden unsere Wohnungen im Objekt Paul-Löbe-Straße 20 in Pforzheim an die Miteigentümerin, die Familienheim Pforzheim, Baugenossenschaft eG veräußert.

Insgesamt erhöhte sich das Sachanlagevermögen um rund T€ 8.573.

Finanzanlagen

Der Ausweis „Anteile an verbundenen Unternehmen“ betrifft die Kapitaleinlage an der Arlinger Service Wohnen GmbH.

Weitere Veränderungen ergaben sich durch den Kauf von 13 GmbH-Anteilen an der Pforzheimer Bau und Grund GmbH.

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

Der Restanteil an der BGB-Gesellschaft Lisztstraße betrifft aktivierte Betriebskosten, Geldbestände, Betriebskostenvorauszahlungen und diverse kleinere Posten.

Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten

Der Zugang betrifft Vermessungskosten für die gebildeten Einzelgrundstücke im Wohngebiet Wacholder. Durch Verkauf gingen 3 Einzelgrundstücke ab.

Unfertige Leistungen

Die höheren Betriebs- und Heizkosten führten zu einer Steigerung der unfertigen Leistungen um T€ 207.

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€ 2.807 an Guthaben bei Kreditinstituten und T€ 895 an Bausparguthaben ausgewiesen.

Eigenkapital

Der rückläufige Bestand an Genossenschaftsanteilen führte zu einem Abbau bei den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von rund T€ 82.

Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss 2015 brachten eine Erhöhung der Rücklagen und eine Stärkung des Eigenkapitals.

Lage der Genossenschaft

Sonderposten mit Rücklageanteil

Vom Sonderposten mit Rücklageanteil gem. § 6b EStG wurden T€ 346,5 aufgelöst.

Fremdkapital

Rückstellungen

Es wurde eine Körperschaftssteuer-Rückstellung für die Herstellung der Ausschüttungsbelastung aus der Dividendenausschüttung im Jahr 2015 eingestellt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

Zur Finanzierung der laufenden Bauvorhaben und Mo-

dernisierungsmaßnahmen wurden Kredite aus verschiedenen KfW-Darlehensprogrammen, Bauspar-darlehen und langfristige Bankdarlehen neu valu-tiert.

Erhaltene Anzahlungen

Die Vorauszahlungen der Mieter auf die abzurech-nenden Betriebskosten erhöhten sich um rund T€ 207.

Übrige Verbindlichkeiten

Der Bilanzausweis besteht aus Verbindlichkeiten für Umsatzsteuer für Dezember 2015, aus Auseinander-setzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Divi-dendenguthaben.

1.3.2 Finanzlage

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

	2015 T€	2014 T€
Jahresüberschuss	2.386,8	1.001,4
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.201,1	3.758,3
- Aktivierte Eigenleistungen	- 33,0	0,0
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	- 51,1	121,2
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	63,3	83,1
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	16,2	16,9
- Sonstige nicht zahlungswirksame Vorgänge	0,0	0,0
- Veränderung Sonderposten	- 346,5	- 350,0
Cash Flow nach DVFA/SG	6.236,8	4.630,9

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:

	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
Deckungsbeitrag aus			
Hausbewirtschaftung	4.550,9	3.522,9	1.028,0
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	215,4	156,5	58,9
Kapitaldienst	136,0	- 74,4	210,4
Deckungsbeiträge insgesamt	4.902,3	3.605,0	1.297,3
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	- 3.321,8	- 4.165,8	844,0
Betriebsergebnis	1.580,5	- 560,8	2.141,3
Übrige Rechnung	969,7	1.727,6	- 757,9
Jahresüberschuss vor Steuern	2.550,2	1.166,8	1.383,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 163,4	- 165,3	1,9
Jahresüberschuss	2.386,8	1.001,5	1.385,3

Durch höhere Mieteinnahmen und geringere Betriebskosten erhöhte sich der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** um rund T€ 1.028.

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€ 58,9 auf T€ 215,4 erhöht.

Der Wegfall der im Vorjahr erfolgten 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€ 210,4.

Der Verwaltungsaufwand verringerte sich um T€ 844,0. Ursächlich dafür waren die im Vorjahr angefallenen Kosten für das 100jährige Jubiläum und die Modernisierungen in der Geschäftsstelle.

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

Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes ergibt die Summe der **Deckungsbeiträge** aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen damit eine Überdeckung von T€ 1.580,5 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.141,3 erhöht.

Die **Hausbewirtschaftung** erfolgte weitgehend ohne Probleme. Die Erlösschmälerungen haben sich im Geschäftsjahr 2015 deutlich verringert und resultieren im Wesentlichen aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln. Die erforderlichen Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen ehemaliger Mieter betragen nur 0,1% der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

1.3.4 Mitglieder / Geschäftsanteile

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5 Mitglieder auf 6.100 Mitglieder verringert. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 335 Anteile auf 23.639 Anteile zurückgegangen. Die Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder haben sich um € 88.346,37 € auf € 7.073.239,79 vermindert. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

Finanzielle Leistungsindikatoren

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		2015	2014
		%	%
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,8	1,9
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	3,4	1,5
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,7	0,7
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	89,9	89,3
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	89,3	87,7
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	10,1	10,7
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	92,9	87,0
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	45,8	44,0
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	106,0	106,1
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	106,6	108,0
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	49,3	50,6
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	6.237 T€	4.631 T€

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 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. Der lange als weitgehend ausgeglichen zu bezeichnende Markt dreht mehr und mehr in Richtung eines Vermietermarktes. 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 2015 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 2015 den Wert von € 5,94 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 – Tendenz weiter steigend. 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 moderatere Entwicklung, jedoch keine vergleichbare Dynamik, da viele Wohnungen jetzt an den Werten des Mietspiegels angelangt sind.

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 Umfang zur Verfügung stellen werden. Der Trend von demographisch ausgelösten hohen Aufwendungen im Bereich von Wohnungs- und Einfamilienhaus-Modernisierungen hält an. Wir stellen verstärkt Wohnungswechsel bei älteren und langjährigen Mietern und damit einhergehend erhöhte Mittelbereitstellung durch Einzelmodernisierungen fest. Wir wollen bei der Nachrüstung unserer Häuser mit Aufzügen - dort wo es sinnvoll ist - in den kommenden Jahren entsprechende Finanzmittel zur Verfügung stellen.

Finanzierungskosten

Soweit Darlehen aufgenommen werden, dienen diese in erster Linie der Finanzierung der Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand, in Teilen auch für Großmodernisierungen. Entsprechende Mieterträge stehen den Aufwendungen gegenüber. Aufwendungen für Baumaßnahmen (auf diese wird bis auf Weiteres jedoch verzichtet) 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 2016 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 2016 einen Jahresüberschuss von rund 1,5 Mio. € und für das Geschäftsjahr 2017 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

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

Nach der Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik ohne erkennbare Risiken fortzuführen. Das Risikopotential beschränkt sich für uns

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

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

Unsere Zahlungsfähigkeit wird vor allem durch umfangreiche Erträge aus der Hausbewirtschaftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlich 5,94 € betragenden Kaltmiete pro m² Wohnfläche (Unternehmensmiete) und steigender Nachfrage ergeben sich auf Sicht weitere Erhöhungspotentiale. In den Mietanpassungsmaßnahmen der Jahre 2007, 2010 und 2013 konnten in erheblichem Umfang die in den Vorjahren unterlassenen Erhöhungen nachgeholt werden.

Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend.

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

Das Zinsänderungsrisiko ist durch die Neuaufnahme von Darlehen naturgemäß gestiegen. Dennoch ist ein signifikantes Risiko hierdurch nicht erkennbar. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen sind diese Risiken minimiert. Im Rahmen unseres Risikomanagements

haben wir für die nächsten 2 Jahre keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse festgestellt.

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

1.6.2.2. Bauträgergeschäft und Baubetreuungen

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Viele Jahre war der Bauträgermarkt in Pforzheim von einer ausgeprägten Nachfrageschwäche gekennzeichnet. Obwohl sich dies geändert hat, sehen wir derzeit von Bauträgermaßnahmen ab. Vor dem Hintergrund von Finanz- und Wirtschaftskrise, Niedrigzinsphase und Euro-Misstrauen haben Sachwerte, namentlich Immobilien, an neuer Attraktivität gewonnen. Wenn Bauträgerprojekte wieder aufgelegt werden, werden es nur Projekte sein in besonderer Lage oder Projekte die für spezielle Bedarfe konzipiert wurden, die am Markt erfolgreich sind. Generell gilt, dass Bauträgermaßnahmen nur dann begonnen werden, wenn ein erheblicher Teil der Einheiten veräußert worden ist. Immer noch gilt, die Bauprojekte sehr sorgfältig auszuwählen. Dennoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass der Markt einzelne Wohnungen oder Einfamilienhäuser nicht annimmt. In der Regel ist es dann möglich, diese Einheiten in den Bestand zu übernehmen und zu vermieten. Durch die Auflage von Bauträgerprojekten in überschaubarer Größe bleibt das Risiko für unsere Baugenossenschaft kalkulierbar.

1.6.2.3. WEG- und Sondereigentumsverwaltung, Verwaltung für Dritte

Die WEG-Verwaltung und die Verwaltung für Dritte ist für unser Unternehmen hinsichtlich der Deckungsbeiträge von untergeordneter Bedeutung. Aus diesem

Geschäftsbereich sind keine Risiken ersichtlich, die nicht mit bestehenden Versicherungen abgedeckt wären.

1.6.2.4. Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die Baugenossenschaft Arlinger eG ist bei Mietern, 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 2015 / Aktiva

Anlagevermögen	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.058,00	19.749,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	107.725.839,93		102.708.832,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.925.228,98		8.645.978,32
Grundstücke ohne Bauten	1.619.311,51		2.868.173,27
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170.984,14		170.984,14
Technische Anlagen und Maschinen	654.737,00		709.933,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	450.834,00		468.368,00
Anlagen im Bau	6.956.467,20		2.356.511,09
Bauvorbereitungskosten	1.032.388,67		<u>1.034.078,25</u>
		127.535.791,43	118.962.858,83
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
Beteiligungen	501.924,72		1.807.429,61
Wertpapiere des Anlagevermögens	191.000,00		191.000,00
Andere Finanzanlagen	950,00		<u>950,00</u>
		<u>743.874,72</u>	<u>2.049.379,61</u>
		128.289.724,15	121.031.987,44
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	132.010,78		481.983,17
Unfertige Leistungen	5.286.846,81		5.079.624,86
Andere Vorräte	39.586,99		<u>49.195,05</u>
		5.458.444,58	5.610.803,08
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	121.932,20		141.563,82
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	99.500,00		243.600,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	38.223,07		28.318,34
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.050.297,85		1.902.879,39
Sonstige Vermögensgegenstände	2.922.389,59		<u>3.034.952,49</u>
		5.232.342,71	5.351.314,04
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand; Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	2.807.278,59		2.694.109,18
Bausparguthaben	895.206,68		<u>796.561,18</u>
		<u>3.702.485,27</u>	<u>3.490.670,36</u>
		14.393.272,56	14.452.787,48
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	43.411,00		59.641,36
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	34.146,65		<u>31.435,40</u>
		77.557,65	91.076,76
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		10.396,64	<u>9.516,28</u>
Bilanzsumme		142.770.951,00	135.585.367,96

Bilanz zum 31. Dezember 2015 / Passiva

Eigenkapital	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf der Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	349.388,08		342.796,20
der verbleibenden Mitglieder	7.073.239,79		7.161.586,16
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.000,00		<u>5.900,00</u>
		7.428.627,87	7.510.282,36
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	Euro 206,60		(330,00)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.968.250,00		8.729.550,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	Euro 238.700,00		(100.150,00)
Bauerneuerungsrücklage	6.135.502,57		6.135.502,57
Andere Ergebnisrücklagen	<u>47.336.695,90</u>		<u>45.586.822,13</u>
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	Euro 49.873,77	62.440.448,47	60.451.874,70
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	Euro 1.700.000,00		(85.232,20)
Jahresüberschuss	2.386.796,59		(490.000,00)
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>1.938.700,00</u>		1.001.467,65
		<u>448.096,59</u>	<u>590.150,00</u>
Bilanzgewinn		70.317.172,93	411.317,65
			68.373.474,71
Sonderposten mit Rücklageanteil		0,00	346.500,00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	352.213,00		343.303,00
Steuerrückstellungen	107.049,31		8.380,00
Sonstige Rückstellungen	<u>191.000,00</u>		<u>307.730,00</u>
		650.262,31	659.413,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.060.230,95		52.304.247,80
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.260.443,56		7.398.157,09
Erhaltene Anzahlungen	5.444.091,75		5.237.274,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.365,48		82.777,26
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	881.365,80		1.094.445,83
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>71.018,22</u>		<u>89.078,06</u>
davon aus Steuern:	Euro 13.756,13	71.803.515,76	66.205.980,25
		<u>142.770.951,00</u>	(27.937,34)
Bilanzsumme			135.585.367,96

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.691.310,57		21.553.100,32
b) aus Verkauf von Grundstücken	358.000,00		664.995,97
c) aus Betreuungstätigkeit	193.600,28		158.828,41
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>129.218,90</u>		<u>150.415,59</u>
		22.372.129,75	22.527.340,29
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		207.221,95	- 320.260,35
Andere aktivierte Eigenleistungen		33.000,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.355.048,10	2.067.960,02
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.478.620,54		12.282.810,68
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	369.202,62		691.227,41
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>24.807,91</u>		<u>11.096,18</u>
		<u>11.872.631,07</u>	<u>12.985.134,27</u>
		12.094.768,73	11.289.905,69
Rohergebnis			
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.987.022,40		2.215.107,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	<u>461.349,57</u>		<u>490.718,68</u>
davon für Altersversorgung	€ 76.178,23	2.448.371,97	2.705.825,96
			(67.592,85)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.201.108,60	3.758.323,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen		919.259,23	1.506.422,39
Erträge aus Beteiligungen	84.738,62		82.895,52
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	10.832,96		7.197,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>61.286,35</u>		<u>68.164,32</u>
		156.857,93	158.256,90
daraus aus verbundenen Unternehmen	€ 48.795,55		(45.174,09)
Abschreibung auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		100.000,00
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00		111.240,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.607.761,58</u>		<u>1.594.064,37</u>
		<u>1.607.761,58</u>	<u>1.805.304,69</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		3.075.125,28	1.672.285,74
Steuern vom Einkommen und Ertrag		163.442,50	165.368,26
Sonstige Steuern		524.886,19	505.449,83
Jahresüberschuss		2.386.796,59	1.001.467,65
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>1.938.700,00</u>	<u>590.150,00</u>
Bilanzgewinn		448.096,59	411.317,65

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.

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. Von den Bilanzierungswahlrechten, 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 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

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

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,
- Außerplanmäßige Abschreibungen wegen Abbruchabsicht wurden auf Geschäfts- und andere Bauten mit € 354.771,00 bzw. mit € 20.824,69 auf Bauvorbereitungskosten wegen mangelnder Realisierung vorgenommen.

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 Abzinsungssatz von 3,89% (Stand Monatsende 12.2015, 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€ 44 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag T€ 33. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Ertrag aus der Höherbewertung der Lebensversicherung (T€ 5,2) mit dem Beitrag zur Rückdeckungsversicherung (T€ 1,0) und dem Zuführungsbetrag zur Pensionsrückstellung (T€ 3,0) verrechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafel 2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 3,94% (Stand Monatsende 11.2015, 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 € 5.286.846,81 (Vorjahr: € 5.079.624,86) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

In dem „**Sonderposten mit Rücklageanteil**“, gebildet gem. § 6b EStG, sind ausgewiesen € 0,00. Der Sonderposten mit Rücklageanteil wurde gem. Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten. Im Geschäftsjahr wurden T€ 346,5 verwendet.

Die **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen € 74.389,21 (i.V. € 92.237,15) und betreffen Forderungen aus Vermietung sowie Sonstige Vermögensgegenstände über € 422.014,63 (i.V. € 379.647,99).

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

Veröffentlichung des Jahresabschlusses	€	35.000,00
Prüfungskosten	€	30.000,00
Bilanzierungskosten	€	2.000,00
Urlaubsrückstellungen	€	52.000,00
Archivierungskosten	€	12.000,00
Verpflichtung aus Patronats-Erklärung Paul Gerhardt GmbH	€	60.000,00

Die in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Sonstige Vermögens-Gegenstände	10.622,91	0,00
Darlehensgewährungen	2.039.674,94	2.024.742,62
Sonstige Verbindlichkeiten	0,00	121.863,23

II Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinserträge	0,00	6.011,14
Zinsaufwendungen	16.410,00	17.451,00

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlageverkäufen
– Grundstücke – € 808.357,14

Verbrauch der § 6b EStG-Rücklage € 346.500,00

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Abschreibungen auf Forderungen € 63.310,83

Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke

Aufwand für in früheren Jahren veräußerte Grundstücke € 16.720,24

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	58.060.230,95	2.832.499,18 (2.847.307,74)	11.818.210,86	43.409.520,91	58.060.230,95	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.260.443,56	142.448,63 (138.022,28)	849.133,30	6.268.861,63	7.260.443,56	GPR*
Erhaltene Anzahlungen **	5.444.091,75	5.444.091,75 (5.237.274,21)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.365,48	86.365,48 (82.777,26)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	881.365,80	881.365,80 (1.094.445,83)				
Sonstige Verbindlichkeiten	71.018,22	71.018,22 (89.078,06)				
Gesamtbetrag	71.803.515,76 (66.205.980,25)	9.457.789,06 (9.488.905,38)	12.667.344,16	49.678.382,54	65.320.674,51	

*) 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 31.12.2015 Euro	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegen- stände	224.218,51	0,00			214.160,51	10.058,00	9.691,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	188.622.866,79	7.173.775,64	2.433.219,01	2.356.511,09	87.994.094,58	107.725.839,93	3.326.197,25
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.392.653,35	919.838,17			5.387.262,54	8.925.228,98	640.587,51
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.868.173,27	2.275,50	1.251.137,26			1.619.311,51	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170.984,14					170.984,14	
Technische Anlagen und Maschinen	1.103.770,66				449.033,66	654.737,00	55.196,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.689.364,14	138.373,32	134.844,08		1.242.059,38	450.834,00	148.612,15
Anlagen im Bau	2.356.511,09	6.956.467,20		- 2.356.511,09		6.956.467,20	
Bauvorbereitungs- kosten	1.034.078,25	457.521,07		- 438.385,96	20.824,69	1.032.388,67	20.824,69
	211.238.401,69	15.648.250,90	3.819.200,35	- 438.385,96	95.093.274,85	127.535.791,43	4.191.417,60
Finanzanlagen							
Anteile an verbunde- nen Unternehmen	50.000,00					50.000,00	
Beteiligungen	1.807.429,61	52.587,24	1.358.092,13			501.924,72	
Wertpapiere des Anlagevermögens	191.000,00					191.000,00	
Andere Finanzanlagen	950,00					950,00	
	2.049.379,61	52.587,24	1.358.092,13	0,00	0,00	743.874,72	0,00
Anlagevermögen insgesamt	213.511.999,81	15.700.838,14	5.177.292,48	- 438.385,96	95.307.435,36	128.289.724,15	4.201.108,60

3.4 Sonstige Angaben

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

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

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von € 0,00 (i.V. € 385.000,00) aus der Bestellung von Grundschulden für Erwerber von Immobilien gab es im Geschäftsjahr nicht.

Aus laufenden Bauvorhaben bestehen, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von ca. € 4.600.000,00 (i.V. € 1.800.000,00).

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 Pforzheimer Wohnungsunternehmen GbR in Pforzheim	30,00	228.750,00	136.762,86
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Salier-/Philipp- straße in Pforzheim	47,00	5.172.968,33	- 58.303,95
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Lisztstraße in Pforzheim	25,00	149.648,71	138.701,36
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Lion-Feuchtwanger- Allee in Pforzheim	25,00	13.349,19	- 59.779,05
Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH in Pforzheim	100,00	- 55.453,19	66.603,08
Arlinger Service Wohnen GmbH in Pforzheim	100,00	- 44.710,18	7.876,68

3.4.2 Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmer nach Gruppen

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbe- schäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	21	1
Technische Mitarbeiter	9	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb.	5	0
	35	5

Außerdem wurden 2 Auszubildende beschäftigt.

3.4.3 Mitgliederbewegung

Anfang 2015	6.105 Mitglieder
Zugang 2015	391 Mitglieder
Abgang 2015	396 Mitglieder
Ende 2015	6.100 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € **88.346,37** 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

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Carsten von Zepelin (Vorsitzender)

Wolfgang Glatz

Aufsichtsrat

Jürgen Kurz (Vorsitzender)
Bürgermeister, Vorsitzender ab 09.09.2015

Bruno Rupp
Oberverwaltungsrat i.R.,
Mitglied und Vorsitzender bis 24.06.2015

Karl Röckinger (stv. Vorsitzender)
Landrat, stv. Vorsitzender ab 09.09.2015

Marion Wolfahrt (Schriftführerin)
Bankbetriebswirt

Rüdiger Drollinger
Dipl. Betriebswirt

Wolfgang Kummer
Kreisamtsrat

Gisheid Schönfuß
Apothekerin

Ulrike Scholz
Steuerberaterin, ab 24.06.2015

Hans-Jochen von Tresckow
Bankdirektor i.R.

Eberhard Vaas
Dipl. Ing. (FH)

Vertreterversammlung

Die Liste der gewählten Vertreterinnen und Vertreter finden Sie im Internet unter www.arlanger.de

3.6 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von **€ 448.096,59** wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die freie Rücklage	€ 91.214,13
Ausschüttung Dividende	€ <u>356.882,46</u>
	€ 448.096,59

Pforzheim, den 19. Mai 2016



– 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 2014 betrafen, führten zu keinerlei Beanstandungen. Dies trifft auch für die Prüfung gemäß § 16 MaBV zu.

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

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

- Herr Jürgen Kurz, Niefern-Öschelbronn
- Herr Rüdiger Drollinger, Keltern
- Frau Gislheid Schönfuß, Pforzheim

Frau Gislheid Schönfuß kandidiert auf eigenen Wunsch aus Altersgründen nicht mehr. Der Aufsichtsrat schlägt der Vertreterversammlung als Nachfolgerin Frau Katrin Kilian, Neulingen, vor. Frau Kilian ist seit 2006 gewähltes Mitglied der Vertreterversammlung.

Die Wiederwahl von Herrn Kurz und Herrn Drollinger ist zulässig und wird der Vertreterversammlung empfohlen.

Pforzheim, 19. Mai 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:
Jürgen Kurz