



A. Lagebericht

1	Geschäftsverlauf und Lage	Seite 4
1.1	Rahmenbedingungen	Seite 4
1.2	Geschäftsentwicklung	Seite 5
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 2012/2013	Seite 8
1.2.3.1	Bauprogramm 2014 ff.	Seite 9
1.2.4	Grundstückserwerb	Seite 9
1.2.5	WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte	Seite 10
1.2.6	Personal	Seite 10
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 31.12.2012	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 27
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 31.12.2012 von 6.088 Genossenschaftsmitgliedern mit 24.697 Genossenschaftsanteilen im Wert von rund €7,4 Mio. getragen.

Hauptgeschäftsfeld der Baugenossenschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes mit

3.264	Wohnungen
71	Gewerbeeinheiten und gewerblich genutzten Einheiten
1.458	Garagen und
277	Abstellplätzen im Freien.

Die Wohnungen verteilen sich auf

Pforzheim	2.678 Wohnungen
Niefern-Öschelbronn	475 Wohnungen
Keltern	71 Wohnungen
Ispringen	39 Wohnungen
Neuenbürg	1 Wohnung

Die Genossenschaft verwaltet darüber hinaus 42 Eigentümergemeinschaften sowie 3 Mietobjekte für Dritte und ist im Bauträgergeschäft tätig.

Die Geschäftsentwicklung 2012 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt.

1.1. Rahmenbedingungen

Wie das Vorjahr war auch das Jahr 2012 von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone. Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft war am Jahresanfang 2012 gut gestartet, hatte aber im Jahresverlauf wegen der Eurokrise deutlich an Schwung verloren. Für das 4. Quartal 2012 rechnen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Stagnation, viele sogar mit einem leichten Minus beim Wirtschaftswachstum. Dennoch erwartet die Bundesbank für 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4 %, während es 2012 mit 1,1 % noch deutlich höher liegen soll. Das statistische Landesamt Baden-

Württemberg rechnet für 2012 und auch für 2013 für Baden-Württemberg mit einem Wirtschaftswachstum von jeweils 1,25 %.

Die etwas gedämpften wirtschaftlichen Perspektiven schlagen sich auch in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Millionen Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 % entspricht. Im Jahresdurchschnitt wurde 2012 mit 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Auch die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallöhne erhöhten sich um 1 %. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Ende Juli 2012 bezogen in Baden-Württemberg nur noch rund 426.000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513.000 waren. Für 2013 wird von Experten – trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung - keine dramatische Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte auch dazu, dass nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums bei einer Gesamtbetrachtung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wird. Die Schuldenstandsquote wird für 2012 auf 81,5 % des BIP geschätzt und soll bis 2016 auf 73 % des BIP sinken.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2 %. Die Preise rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30 % den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das „Wohnen“ lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2012 um durchschnittlich 1,8 % über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen dagegen nur um 0,9 %. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6 % höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4 %, für Gas um 5,8 % und für Strom um 2,3 % höher als im Vorjahr.

Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im 4. Quartal 2012 die Preise für Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3 %. Seit Beginn

des Jahres hat sich dabei der Preisanstieg merklich abgeschwächt und sich seit dem 3. Quartal auf dem gesteigerten Niveau stabilisiert. Bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude lag der Anstieg im 4. Quartal 2012 zum Vorjahresquartal bei 2,1 %. Deutlich angezogen haben hier insbesondere Klempnerarbeiten (10,6 %) und Dachdeckerarbeiten (3,9 %). Bei den Ausbaurbeiten zogen die Preise um 2,4 % an.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00 % auf 0,75 % gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Angaben der FMH-Finanzberatung bei 2,54 %, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 % und vor fünf Jahren bei 4,92 %. Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält.

Nach Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) war selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im dritten Quartal 2012 im Schnitt 4,1 % teurer als ein Jahr zuvor. Die große Nachfrage nach Immobilien habe vor allem in den Ballungszentren die Preise deutlich nach oben getrieben. Nach einer Veröffentlichung des Deutschen Mieterbundes fehlen in Deutschland, vor allem in den Großstädten 250.000 Wohnungen. Diese Knappheit führe in den Ballungsräumen zu steigenden Mietpreisen.

Der positive Konjunkturverlauf führte in den ersten acht Monaten 2012 in Baden-Württemberg zu einer Abnahme der unternehmerischen Insolvenzverfahren gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5 %. Mit rund 1.480 Insolvenzverfahren in den ersten 8 Monaten 2012, waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Konkursverfahren entfielen auf den Bereich Handel, der damit gut ein Fünftel aller zahlungsunfähigen Firmen stellte.

In den ersten acht Monaten 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Verminderung um 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Damit ging die Zahl der Privatinsolvenzen zum zweiten Mal in Folge zurück.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs erreichte 2011 mit 10.786.200 Personen einen neuen Höchststand. Baden-Württembergs verzeichnete 2011 mit 41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich. 2011 wurden in Baden-Württemberg rund 88.800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg aufgrund verstärkten Zuzugs fortsetzt.

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 Vorausrechnungsjahr) 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 und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Wohnungsmarkt in Pforzheim: Seit etwa 3 Jahren ist eine vor dem Hintergrund der Euro-Krise entstandene, signifikante Belebung des Marktes für Wohneigentum festzustellen. Bisher ist der Mietwohnungsmarkt davon weitgehend unberührt geblieben. Eine im Frühjahr 2010 von der lokalen Statistikbehörde vorgelegte Prognose zur Bevölkerungsentwicklung hat langfristig weitgehend stabile Einwohnerzahlen präsentiert. Die Erkenntnisse über die Bevölkerungsstruktur legen allerdings den Schluss nahe, dass auch vor dem Hintergrund einer sich zusätzlich erhöhenden Zahl von Einzelhaushalten künftig vorwiegend Wohnungen im unteren Preissegment benötigt werden. Gleichzeitig ist jedoch auch Nachfrage im gehobenen Segment (Wohnungen mit guter Ausstattung in guten Lagen) zu verzeichnen. Insgesamt befinden sich Nachfrage und Angebot - noch - 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 m² Wohnfläche aus (zuletzt € 6,03 im Jahr 2008).

1.2. Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2012 war durch die Bewältigung eines überdurchschnittlich hohen Pensums sowohl bei den begonnenen Neubaumaßnahmen als auch bei den Investitionen in die Bestände gekennzeichnet. Dies wird auch noch im gesamten Jahr 2013 der Fall sein und folgt der zwischen Vorstand und Aufsichtsrat festgelegten Qualitätsausrichtung und Optimierung des Bestandsmix zu einer Zeit günstiger Finanzierungsmöglichkeiten. Ab dem Jahr 2014 sehen wir eine Verlangsamung der Aktivitäten in beiden Bereichen vor.

Die Geschäftsentwicklung des Jahres 2012 verlief wie in den Vorjahren positiv. Die **Umsatzerlöse aus Vermietung und Verpachtung** erhöhten sich um rund T€154 auf T€15.245. Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** insgesamt blieben dagegen mit T€19.610 fast unverändert. Die Fertigstellung von Projekten gegen Jahresende 2012 lassen die Mieterträge erstmals 2013 wirksam werden, was sich in einer signifikanten Erhöhung ausdrücken wird. Die **Umsatzerlöse insgesamt** stiegen um T€527 auf T€21.171. Der **Jahresüberschuss** verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um T€539 auf nunmehr T€1.969.

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€1.966), der Bilanzausweis der langfristigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2012 gegenüber dem Vorjahr um rund T€9.113. Der Zinsaufwand für langfristige Darlehen erhöhte sich um rund T€171 auf nunmehr T€1.324. Die Zinserträge verminderten sich um T€43 auf rund T€42.

Der gesamte **Verwaltungsaufwand** verminderte sich um T€28 auf T€3.405.

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 Modernisierungen, vor allem durch den Einbau neuer Bäder, unter Aufwendung erheblicher Mittel erforderlich. Zum Jahreswechsel 2012/2013 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 2012 vor allem durch Mietanpassungen bei Neuvermietungen und nach Modernisierungen um rund T€154 auf nunmehr rund T€15.245 gestiegen.

Im Berichtsjahr haben wir 329 **Mieterwechsel** bearbeitet (290 im Vorjahr), was eine spürbare Erhöhung bedeutete, dennoch innerhalb einer nicht ungewöhnlichen Schwankungsbreite liegt. Wir deuten dies nicht als eine grundsätzliche Erhöhung der Fluktuationsrate. In dieser Zahl sind auch 57 Fälle enthalten, in denen Umzüge innerhalb unseres Bestandes stattfanden. Die **Fluktuationsrate** beträgt somit **10,09%**. In 108 Wohnungen (= 3,3% des Bestandes) wurden im Zusammenhang mit Mieterwechseln neue Bäder eingebaut. In den meisten dieser Fälle geht damit auch die Erneuerung der Elektrik, der Türen und Türrahmen und der Fußböden und weitere Arbeiten einher. Alle Maßnahmen haben das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnkomfort anzupassen, dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten und somit unsere Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

Erlösschmälerungen erhöhten sich im Geschäftsjahr 2012 gegenüber dem Vorjahr um rund T€35 auf nunmehr T€395. Diese resultieren fast ausschließlich aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

Leerstand: Am 31.12.2012 waren 25 Wohnungen noch nicht vermietet (Vorjahr: 15), 43 Wohnungen (Vorjahr: 53) standen wegen laufender Modernisierungsarbeiten leer. Die Leerstandsquote am 31.12.2012 beträgt 2,08%. „Echter“ Leerstand besteht somit praktisch nicht.

Die notwendigen Abschreibungen auf **uneinbringliche Miietforderungen** ehemaliger Mieter betragen rund T€13 und liegen damit bei lediglich 0,06 der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Der **Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung** blieb mit einer Verminderung im Geschäftsjahr um T€ 42 auf T€3.342 praktisch unverändert.

1.2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

Stand eigene Wohnungen am 01.01.2012	3.274	
Zugang 2012		
Erwerb MFH Arlingerstraße 3 in Pforzheim	2	
Erwerb EFH Hohlohstraße 8a in Pforzheim	1	
Erwerb MFH Friedenstraße 127a in Pforzheim	4	
Erwerb MFH Scheuerrainstraße 1 in Pforzheim	4	
Erwerb ETW Frankstraße 71 in Pforzheim	1	
Neubau EFH Friedenstraße 124 in Pforzheim	1	
Neubau MFH Friedenstraße 131 in Pforzheim	2	
Wohnungstrennung Dobelstraße 28 in Pforzheim	1	
Wohnungstrennung Maximilianstraße 71 in Pforzheim	1	
	17	
	3.291	Wohnungen
Abgang 2012		
Wohnungszusammenlegung Steubenstraße 41 in Pforzheim	1	
Umwandlung Wohnen in Gewerbe Steubenstraße 41 in Pfm.	2	
Veräußerung:		
ETW Beuthener Straße 1 in Pforzheim	3	
ETW Haidachstraße 14-18 in Pforzheim	6	
ETWKönigsberger Straße 1b in Pforzheim	1	
ETW Königsberger Straße 7 in Pforzheim	2	
ETW Strietweg 19-19b	2	
ETW Bülowstraße 36 in Pforzheim	1	
ETW Hauptstraße 367 in Niefern-Öschelbronn	2	
ETW Schulstraße 8 in Niefern-Öschelbronn	1	
EFH Arlingerstraße 46 in Pforzheim	1	
EFH Albert-Kratz-Straße 13+17 in Pforzheim	2	
	24	
Statistik-Korrektur Abgang von 3 Wohnungen	3	
	3	
Wohnungsbestand am 31.12.2012	3.264	Wohnungen
Dieser Bestand setzt sich zusammen aus:		
Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern:	255	
Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern:	3.009	
Hinzu kommen:	1.458	Einzelgaragen u. Stellplätze in Tiefgaragen
	277	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, Modernisierung und Wohnwert-Verbesserungen hat die Baugenossenschaft Arlinger im Geschäftsjahr rund T€ 9.630 aufgewendet (rund 63% der Sollmieten).

Der Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit lag bei folgenden Objekten in Pforzheim: **Leipziger Straße 54 + 56, Lukasstraße 11 - 19 und Durlacher Straße 34**. Die genannten Objekte wurden einer umfassenden energetischen Sanierung unterzogen. Sie wurden an den Fassaden wärmedämmend 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. 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 12 neuen Balkonen erreicht werden. Am Objekt **Calwer Straße 14/ Pflügerstraße 18-19** wurde der Bau von 3 Aufzügen fertiggestellt.

Die in den Vorjahren erworbenen Objekte **Friedenstraße 51 und 127a** sowie **Scheuerrainstraße 1** im Rodgebiet Pforzheims waren beim Kauf von Leerstand und einem baulich schlechten Zustand gekennzeichnet. Sie wurden umfassend saniert und mit Blick auf die Ausstattung in einen der hervorragenden Lage angemessenen Zustand versetzt. Alle Wohnungen sind inzwischen wieder vermietet.

Beim Anwesen **Kaiser-Friedrich-Straße 140** in Pforzheim mit 7 Wohnungen wurde wegen schlechten baulichen Zustandes planmäßig der Leerstand herbeigeführt. Nach der umfassenden und zum allergrößten Teil in 2012 abgewickelten Sanierung erfolgte die Vermietung an eine kirchliche Einrichtung als Generalmieter zum 01.03.2013.

Für die Wert verbessernden Maßnahmen wurden im Einzelnen aufgewendet: Wärmedämmverbundsysteme an den Fassaden: 1.187 T€, Einbau neuer Holz- und Kunststoff-Fenster: 690 T€, Wohnungsmodernisierungen

vor Neuvermietung (vor allem Einbau neuer Bäder): 4.286 T€, Sanierung von Dächern: 812 T€, Anbau von Balkonen: 97 T€, Einbau neuer Haustüren: 90 T€ und für die Modernisierung von Einfamilienhäusern im Arlinger: 284 T€.

1.2.3 Neubautätigkeit 2012/2013

Nach nur achtmonatiger Bauzeit konnte Ende November 2012 der **Lebensmittelmarkt in Niefern-Öschelbronn** eröffnet werden. Auf dem von der Gemeinde Niefern-Öschelbronn erworbenen Grundstück mit knapp 7.000 m² an der Pforzheimer Straße präsentiert sich der inzwischen gut angenommene **EDEKA-Markt** mit einer Verkaufsfläche von 1.548 m², Nebenflächen von 654 m² und 92 PKW-Stellplätzen.

Ebenfalls fertiggestellt wurde das Neubauvorhaben **Friedenstraße 131** in Pforzheim. Nach Abbruch des Altbestandes wurden 6 hochwertige Eigentumswohnungen in sehr guter Lage errichtet. 4 Wohnungen wurden veräußert, 2 Wohnungen wurden in das Anlagevermögen übernommen und gut vermietet.

Auf dem Grundstück **Scheuerrainstraße 1** in Pforzheim wurde ein zuvor leer stehendes Gebäude mit 4 Mietwohnungen erworben und umfangreich saniert. Ergänzt wurde das Projekt durch den Neubau des Miet-Einfamilienhauses **Friedenstraße 124** mit Garage auf demselben Grundstück. Das Haus wurde zum 01.12.2012 bezogen.

Auf den Dächern der Anwesen **Lukasstraße 11-19** haben wir im Zuge der Modernisierung unsere zwölfte Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von rund 51 kWp errichtet (weitere 9 Dächer sind an Dritte zum Betrieb von Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von rund 167 kWp vermietet).

Auf dem von der Pforzheimer und Grund GmbH 2008 übernommenen und freigeräumten Grundstück **Arlingerstraße 80 + 82** in Pforzheim wurde im Sommer 2012 mit dem Bau von 12 Mietwohnungen mit Tiefgarage begonnen. Bezug: voraussichtlich im Dezember 2013.

Das ebenfalls im Stadtteil Arlinger gelegene Grundstück **Rudolf-Pöhler-Allee 17+17a, Oosstraße 16** in Pforzheim in einer Größe von 2.077 m² 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. Bezug: voraussichtlich zum 01. September 2013.

Auf dem vom Altenwohn- und Pflegeheim „August-Kayser-Stiftung“ erworbenen Grundstück an der **Kantstraße** in Pforzheim war im Herbst 2012 Baubeginn für 30 Miet- und Eigentumswohnungen mit Tiefgarage in 3 Baukörpern. Bezug: voraussichtlich im Frühjahr 2014. Die Maßnahme wird durch die 100%ige Arlinger-Tochter Arlinger Service Wohnen GmbH durchgeführt

1.2.3.1 Bauprogramm 2014 ff

.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. Baubeginn soll im Frühjahr 2014 sein.

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 Reihenhausbauung und für die Herstellung einer Erschließungsstraße vorgesehen. Baubeginn je nach Vermarktungssituation evtl. 2014.

Auf dem rund 3.000 m² 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 Anfang 2015. Alle Einheiten sind zur Vermietung vorgesehen.

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 2015.

1.2.4 Grundstückserwerb

Im Stadtteil Arlinger wurde das 2-Familienhaus **Arlingerstraße 3** erworben. Nach der Modernisierung erfolgt zum Sommer 2013 die erneute Vermietung. Das 1.440 m² große Grundstück lässt noch eine Nachverdichtung zu, für die wir zeitnah eine Planung erarbeiten wollen.

Von der **Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH** wurde im Anwesen Frankstraße 71 eine Eigentumswohnung erworben und vermietet.

1.2.5 WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft verwaltet in 42 Eigentümergemeinschaften 727 Wohnungen, 777 Garagen, 154 KFZ-Stellplätze im Freien und 32 Gewerberaumeinheiten. Außerdem 41 Wohnungen mit 13 Garagen und 4 KFZ-Stellplätzen in 4 Mietobjekten für Dritte. In den Versammlungen der Eigentümergemeinschaften wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Jahresabrechnungen genehmigt. Das verwaltete Vermögen beträgt am Jahresende € 1.539.266,53. Nennenswerte Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht.

1.2.6 Personal

Der Vorstand besteht unverändert aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern, die von zwei Prokuristen, 20 Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich und 13 Mitarbeiter/innen in den Abteilungen Planung/Bau und Instandhaltung unterstützt werden. Im Regiebetrieb werden 6 Mitarbeiter beschäftigt. Weiterhin bestehen 3 kaufmännische Ausbildungsverhältnisse. Von den o.g. Angestellten sind 6 Mitarbeiterinnen teilzeitbeschäftigt.

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



Geschäftsentwicklung

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 30. Juni 2012 die nach der Satzung vorgesehenen Beschlüsse gefasst und dem Gewinn-Verteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt. Danach wurden aus dem Bilanzgewinn 2011 € 370.076,34 als Dividende ausgeschüttet, was einer Verzinsung von unverändert 5,0 % entspricht. In die freie Rücklage wurde der Rest von € 87.475,91 eingestellt. Der Jahresabschluss wurde festgestellt und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet.

Die turnusmäßig zur Wiederwahl stehenden Aufsichtsräte Bruno Rupp, Wolfgang Kummer und Marion Wolfarth 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 10.170.798,74 € erhöht.

Die Vermögensstruktur ergibt sich im Einzelnen gemäß folgender Aufstellung:

	31. Dez. 2012 T€	v.H.	31. Dez. 2011 T€	v.H.	Veränderung T€
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen:					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	107.801	86,8	96.836	84,8	10.965
Finanzanlagen	2.271	1,8	2.369	2,1	- 98
Umlaufvermögen:					
Bautätigkeit	1.112	0,9	2.427	2,1	-1.315
Unfertige Leistungen	4.955	4,0	4.648	4,1	307
übriges Umlaufvermögen	5.144	4,1	4.547	4,0	597
Flüssige Mittel	2.867	2,3	3.184	2,8	- 317
Rechnungsabgrenzungen	135	0,1	104	0,1	31
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	6	0,0	5	0,0	1
Gesamtvermögen	124.291	100	114.120	100	10.171
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital					
Sonderposten mit Rücklageanteil	2.696	2,2	2.696	2,4	0
Fremdkapital:					
Rückstellungen	650	0,5	621	0,5	29
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	47.947	38,6	38.834	34,0	9.113
Erhaltene Anzahlungen	4.960	4,0	4.983	4,4	- 23
Übrige Verbindlichkeiten	1.677	1,3	2.162	1,9	- 485
Gesamtkapital	124.291	100,0	114.120	100,0	10.171

Erläuterungen zur Vermögensstruktur

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Baugenossenschaft Arlinger hat im Geschäftsjahr wiederum hohe Investitionen getätigt.

Das im Vorjahr gekaufte Anwesen Scheuerrainstraße 1 in Pforzheim wurde vollständig entkernt und saniert. Zusätzlich wurde auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus mit Garage erstellt. Ebenfalls umfangreich saniert und modernisiert wurden die Anwesen Friedenstraße 51 und Friedenstraße 127a in Pforzheim. Alle Wohnungen sind zwischenzeitlich neu vermietet. In guter Wohnlage konnte im Stadtteil Arlinger ein Zweifamilienhaus erworben werden. Von der Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH wurde 1 Eigentumswohnung gekauft und vermietet.

Im November 2012 wurde der vor Baubeginn vermietete Neubau des EDEKA-Marktes an der Pforzheimer Straße in Niefern-Öschelbronn fertiggestellt.

Das Bauvorhaben Friedenstraße 131 konnte im Geschäftsjahr abgeschlossen werden. Von den 6 Eigentumswohnungen wurden 2 Wohnungen ins Anlagevermögen übernommen und vermietet.

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 und in Niefern-Öschelbronn wurden insgesamt 3 Einfamilienhäuser, 18 Eigentumswohnungen, 19 Tiefgaragenplätze und 2 Garagen veräußert.

Im Geschäftsjahr wurde die zwölfte Photovoltaikanlage in Betrieb genommen.

Im Stadtteil Arlinger wurden 2012 die Bauvorhaben Arlingerstraße 80+82 und Rudolf-Pöhler-Allee 17+17a, Oosträße 16 begonnen. Insgesamt werden hier 25 hochwertige Mietwohnungen und 28 Tiefgaragenplätze gebaut.

Insgesamt erhöhte sich dadurch das Sachanlagevermögen um T€ 10.867,-.

Finanzanlagen

Von der Konversionsgesellschaft Buckenberg mbH erfolgte eine Teilrückzahlung der Kapitaleinlage. Weitere Veränderungen ergaben sich durch den Kauf von Anteilen an der Pforzheimer Bau und Grund GmbH und Rückzahlungen aus der Beteiligung „Lisztstraße“.

Umlaufvermögen

Bautätigkeit

Von dem im Geschäftsjahr fertiggestellten Bauvorhaben Friedenstraße 131 mit 6 Eigentumswohnungen wurden 4 Wohnungen verkauft, 2 Wohnungen wurden ins Anlagevermögen übernommen.

Unfertige Leistungen

Die Erhöhung der abzurechnenden Betriebskosten führten zu einem Anstieg der unfertigen Leistungen um 307 T€.

Übriges Umlaufvermögen

Zur Finanzierung eines laufenden Bauvorhabens wurde an die Arlinger Service Wohnen GmbH ein Darlehen auf der Basis eines Kontokorrentkredits vergeben. Das Darlehen der Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH wurde im Geschäftsjahr zurückgezahlt. Die Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken erhöhten sich um 436 T€.

Flüssige Mittel

Die Finanzierung der im Geschäftsjahr getätigten Investitionen erfolgte zu einem Großteil mit Eigenmitteln und führte zu einem Abbau der flüssigen Mittel um 317 T€.

Eigenkapital

Der rückläufige Mitgliederbestand führte zu einem weiteren Abbau der Geschäftsguthaben. Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss 2012 brachten eine Erhöhung der Rücklagen und eine Stärkung des Eigenkapitals.

Sonderposten mit Rücklageanteil

Der Sonderposten mit Rücklageanteil gem. § 6b EStG blieb unverändert.

Fremdkapital

Rückstellungen

Wegen Änderung der Pensionsberechtigten konnte ein Teil der Pensionsrückstellungen aufgelöst werden. Für noch zu erwartende Baukosten für veräußerte Eigentumsmaßnahmen wurden Rückstellungen gebildet.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

Zur Finanzierung der laufenden Bauvorhaben und Modernisierungsmaßnahmen wurden Kredite aus verschiedenen KfW-Darlehensprogrammen, Bauspardarlehen und langfristige Bankdarlehen neu valuiert. Ein Fremdwährungsdarlehen wurde durch ein langfristiges Bankdarlehen abgelöst.

Erhaltene Anzahlungen

Die Vorauszahlungen der Mieter auf die abzurechnenden Betriebskosten blieben nahezu unverändert.

Übrige Verbindlichkeiten

Der Kaufpreis für ein im Vorjahr erworbenes Grundstück, dessen Kaufpreis erst im Geschäftsjahr fällig war, wurde bezahlt. Der Bilanzausweis verringerte sich dadurch um 485 T€.

Lage der Genossenschaft

1.3.2 Finanzlage

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

	2012 T€	2011 T€
Jahresüberschuss	1.969,1	2.508,6
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.946,7	3.325,6
- Aktivierte Eigenleistungen	- 165,6	- 105,0
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	- 71,3	- 235,6
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	31,4	60,3
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	12,2	21,4
+ Sonstige nicht zahlungswirksame Vorgänge	- 23,8	- 500,0
Cash Flow nach DVFA/SG	4.698,7	5.075,3

Der Cash Flow verringerte sich durch den Rückgang des Jahresüberschusses und der Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens um 376,6 T€.

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:

	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
Deckungsbeitrag aus			
Hausbewirtschaftung	3.342,3	3.384,4	- 42,1
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	260,7	199,8	60,8
Kapitaldienst	91,1	89,3	1,9
Deckungsbeiträge insgesamt	3.694,1	3.673,5	20,6
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	3.346,1	3.249,3	- 96,8
Betriebsergebnis	348,0	424,2	- 76,2
Übrige Rechnung	1.621,1	2.084,4	- 463,3
Jahresüberschuss	1.969,1	2.508,6	- 539,5

Trotz gestiegener Mieten ergab sich ein Rückgang des **Deckungsbeitrages aus der Hausbewirtschaftung** wegen geringerer Betriebskostenumlagen und gestiegener Instandhaltungs- / Modernisierungskosten und Zinsaufwendungen.

Aktivierete Eigenleistungen, sowie Fertigstellung und Verkauf zweier Eigenheime führten zu einem Anstieg des Deckungsbeitrags aus der **Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit**.

Der Deckungsbeitrag des **Kapitaldienstes** veränderte sich gegenüber dem Vorjahr nur unwesentlich.

Der **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um 96,8 T€, im Wesentlichen wegen gestiegener Personalkosten. Die Verringerung des Deckungsbeitrages aus der **übrigen Rechnung** ergibt sich im Wesentlichen aus dem Rückgang der Verkaufserlöse aus dem Verkauf von Mietwohnungen und geringeren Erlösen aus der Auflösung von Rückstellungen.

Nach Abzug des Verwaltungsaufwandes ergibt die Summe der **Deckungsbeiträge** aus allen ordentlichen Betriebsfunktionen damit eine Überdeckung von

T€ 348,0 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 76,2 vermindert.

Die **Hausbewirtschaftung** erfolgte weitgehend ohne Probleme. Die Erlösschmälerungen blieben im Geschäftsjahr 2012 gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert und resultieren im Wesentlichen aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln. Die erforderlichen Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen ehemaliger Mieter betragen nur 0,06 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

1.3.4 Mitglieder / Geschäftsanteile

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 51 Mitglieder auf 6.088 Mitglieder verringert. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 393 Anteile auf 24.697 Anteile zurückgegangen. Die Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder haben sich um 109.148,29 € auf 7.355.933,09 € vermindert. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

Finanzielle Leistungsindikatoren

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		2012	2011
		%	%
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,7	3,3
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	2,9	3,8
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,6	2,2
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	88,6	86,9
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	86,7	84,8
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	11,3	13,0
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	70,8	56,1
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	38,6	32,5
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	105,4	104,5
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	107,6	107,1
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	54,5	58,0

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. Insgesamt jedoch befinden sich Angebot und Nachfrage immer noch in einem weitgehend ausgeglichenen Verhältnis. In den letzten Jahren bewegen sich die Mieten wieder langsamer nach oben. Nach den Erkenntnissen aus dem jüngst vorgelegten Mietspiegel der Stadt Pforzheim bestehen am ehesten bei den älteren Baujahren noch Nachholungspotentiale. Unsere Unternehmensmiete hat am Ende des Jahres 2012 den Wert von € 5,49 je m² Wohnfläche erreicht. Gemessen an dem sich aus dem Mietspiegel ergebenden Mittelwert für alle Wohnungen in Pforzheim mit € 6,24 je m² Wohnfläche (2008: € 6,03 je m²) befinden wir uns noch deutlich unter dem Stadt-Durchschnitt. Trotzdem ergeben sich nach den geltenden Kriterien nur noch für Teile unserer Bestände Mieterhöhungs-Spielräume. Jedoch können bei Wiedervermietungen für modernisierte und gut ausgestattete Wohnungen (fast) lageunabhängig Preise von über € 6,00 pro m² Wohnfläche erzielt werden. In sehr guten Lagen, beispielsweise im Stadtteil Arlinger oder im Rodgebiet sind Werte zwischen € 7,00 und neuerdings € 9,00 erreichbar. In den Mietanpassungsmaßnahmen der Jahre 2007 und 2010 konnten in erheblichem Umfang die in den Vorjahren unterlassenen Erhöhungen nachgeholt werden. Dies findet in den für 2013 vorgesehenen Mietanpassungen im gesamten Bestand teilweise ihre Fortsetzung. 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. 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 2013 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 2012 war durch die Bewältigung eines überdurchschnittlich hohen Pensums sowohl bei den begonnenen Neubaumaßnahmen als auch bei den Investitionen in die Bestände gekennzeichnet. Dies wird auch noch im gesamten Jahr 2013 der Fall sein und folgt der zwischen Vorstand und Aufsichtsrat festgeleg-

ten Qualitätsausrichtung und Optimierung des Bestandsmix zu einer Zeit günstiger Finanzierungsmöglichkeiten. Ab dem Jahr 2014 sehen wir eine Verlangsamung der Aktivitäten in beiden Bereichen vor.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2013 einen Jahresüberschuss von rund 1,5 Mio. € und für das Geschäftsjahr 2014 einen Jahresüberschuss von rund 1 Mio. €.

1.6. Chancen- und Risikenbericht

1.6.1. Risikomanagement

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

1.6.2. Chancen- und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.

1.6.2.1. Hausbewirtschaftung

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

Unsere **Zahlungsfähigkeit** wird vor allem durch umfangreiche Erträge aus der Hausbewirtschaftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlich 5,49 € betragenden Kaltmiete pro m² Wohnfläche (Unternehmensmiete) sehen wir nur noch bei einem Teil unserer Wohnungen gewisse Erhöhungspotentiale. In den Mietanpassungsmaßnahmen der Jahre 2007 und 2010 konnten in erheblichem Umfang die in den Vorjahren unterlassenen Erhöhungen nachgeholt werden. Dies findet in den für 2013 vorgesehenen Mietanpassungen im gesamten Bestand teilweise ihre Fortsetzung. Für die Folgejahre sehen wir eine moderate Entwicklung, jedoch keine vergleichbare Dynamik. Erhöhungsreserven werden jedoch zweifelsohne eingeschränkt durch weiterhin zu erwartende Steigerungen der Energiekosten. 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. Baurägergeschäft und Baubetreuungen

Im Baurägergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Viele Jahre war der Baurägermarkt 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 Baurägermaßnahmen 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 Baurägerprojekten 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 2012 / Aktiva

Anlagevermögen	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände		13.883,00	10.252,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.529.307,90		87.009.826,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.635.747,32		3.625.862,86
Grundstücke ohne Bauten	1.373.349,57		3.774.724,19
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170.984,14		170.984,14
Technische Anlagen und Maschinen	820.325,00		772.288,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	566.421,00		547.414,00
Anlagen im Bau	5.412.213,04		539.559,58
Bauvorbereitungskosten	<u>278.284,83</u>		<u>385.007,81</u>
		107.786.632,80	96.825.667,49
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		0,00
Beteiligungen	2.029.042,47		2.176.765,86
Wertpapiere des Anlagevermögens	191.000,00		191.000,00
Andere Finanzanlagen	<u>950,00</u>		<u>950,00</u>
		<u>2.270.992,47</u>	<u>2.368.715,86</u>
		110.071.508,27	99.204.635,35
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	1.057.261,31		1.057.261,31
Bauvorbereitungskosten	54.402,99		54.402,99
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		1.315.749,17
Unfertige Leistungen	4.955.068,29		4.648.570,24
Andere Vorräte	<u>40.656,20</u>		<u>65.218,02</u>
		6.107.388,79	7.141.201,73
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	215.291,66		232.800,60
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	867.172,00		589.216,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	52.173,93		80.472,85
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	746.736,73		0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		182.528,00
Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.221.723,10</u>		<u>3.397.269,37</u>
		5.103.097,42	4.482.286,82
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand; Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	684.877,06		1.425.128,65
Bausparguthaben	<u>2.182.520,18</u>		<u>1.758.518,97</u>
		<u>2.867.397,24</u>	<u>3.183.647,62</u>
		14.077.883,45	14.807.136,17
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	92.429,00		82.790,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>42.669,69</u>		<u>20.792,15</u>
		135.098,69	103.582,15
Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung		6.399,00	4.737,00
Bilanzsumme		<u>124.290.889,41</u>	<u>114.120.090,67</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2012 / Passiva

Eigenkapital	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf der Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	370.719,63		329.372,95
der verbleibenden Mitglieder	7.355.933,09		7.465.081,38
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>20.605,65</u>		<u>14.047,23</u>
		7.747.258,37	7.808.501,56
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	Euro 12.108,26		(12.377,01)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	8.430.900,00		8.233.900,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	Euro 197.000,00		(251.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	6.135.502,57		6.135.502,57
Andere Ergebnisrücklagen	<u>43.625.621,88</u>		<u>42.188.145,97</u>
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	Euro 87.475,91	58.192.024,45	(77.998,82)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	Euro 1.350.000,00		(1.800.000,00)
Jahresüberschuss	1.969.055,69		2.508.552,25
Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>1.547.000,00</u>		<u>- 2.051.000,00</u>
Bilanzgewinn			
		<u>422.055,59</u>	<u>457.552,25</u>
		66.361.338,41	64.823.602,35
Sonderposten mit Rücklageanteil			
		2.696.500,00	2.696.500,00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	345.769,00		417.049,00
Sonstige Rückstellungen	<u>304.487,00</u>		<u>204.154,00</u>
		650.256,00	621.203,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.278.312,71		31.046.992,37
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.668.298,45		7.787.083,56
Erhaltene Anzahlungen	4.960.248,05		4.982.698,74
Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.783,61		108.207,69
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.527.812,59		1.989.665,77
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>83.339,59</u>		<u>64.137,19</u>
		54.582.795,00	45.978.785,32
davon aus Steuern:	Euro 0,00		(0,00)
davon im Rahmen der soz. Sicherheit:	Euro 0,00		(0,00)
Bilanzsumme			
		<u>124.290.889,41</u>	<u>114.120.090,67</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	19.609.666,17		19.712.524,33
b) aus Verkauf von Grundstücken	1.281.215,62		651.756,00
c) aus Betreuungstätigkeit	149.080,96		132.282,65
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>130.695,74</u>		<u>147.412,55</u>
		21.170.658,49	20.643.975,53
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 164.859,53	706.740,94
Andere aktivierte Eigenleistungen		165.600,00	105.000,00
Sonstige betriebliche Erträge		1.843.967,76	2.988.757,87
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.890.036,06		11.700.951,46
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	864.010,49		1.591.959,49
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>10.476,69</u>		<u>15.131,72</u>
		<u>12.764.523,24</u>	<u>13.308.042,67</u>
Rohergebnis		10.250.843,48	11.136.431,67
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.986.916,51		1.886.096,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	<u>421.332,98</u>		<u>399.337,51</u>
davon für Altersversorgung € 53.552,47		2.408.249,49	2.285.433,97 (49.543,41)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.946.687,98	3.325.631,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.006.398,26	1.252.191,18
davon aus Währungsumrechnung € 23.922,75			(151.383,07)
Erträge aus Beteiligungen	69.015,55		39.965,92
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	10.093,49		9.335,35
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>31.578,28</u>		<u>75.289,34</u>
daraus aus Abzinsungen von Rückstellungen € 3.643,47		110.687,32	124.590,61 (485,00)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.356.189,24</u>		<u>1.209.842,66</u>
davon aus Aufzinsung von Rückstellungen und ähnl. Verpflichtungen € 18.375,00		<u>1.356.189,24</u>	<u>1.209.842,66</u> (32.846,00)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		2.644.005,83	3.187.923,14
Steuern vom Einkommen und Ertrag		167.327,26	168.580,23
Sonstige Steuern		507.622,98	510.790,66
Jahresüberschuss		1.969.055,59	2.508.552,25
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>1.547.000,00</u>	<u>2.051.000,00</u>
Bilanzgewinn		422.055,59	457.552,25

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.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen resultieren aktive latente Steuern. Weiterhin bestehen steuerliche Verlustvorträge, die bei der Berechnung aktiver latenter Steuern berücksichtigt werden können. Aufgrund der Inanspruchnahme des Wahlrechts des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB n.F. werden aktive latente Steuern nicht angesetzt.

3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bilanzierungsmethoden

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

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

– Sonderposten mit Rücklageanteil gem. § 6b EStG.

Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die Die Bewertung erfolgte wie im Vorjahr. Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet unter Berücksichtigung zeitanteiler linearer Abschreibung von 33,33 %.

Die Sachanlagen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger

Abschreibungen gemäß § 254 HGB in der bis zum 28.5.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze wurde bei erstmaliger Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes Gebrauch gemacht.

Die Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt durchgeführt:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 bis 80 Jahren bzw. degressiv mit einer Anfangs-Afa von 5% bzw. 7 %. Aufgrund der degressiven Abschreibung ergibt sich im Geschäftsjahr ein um **94.598,80 €** niedrigerer Abschreibungsbedarf.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 5 bis 50 Jahren bzw. degressiv mit einer Anfangs-Afa von 7 %. Aufgrund degressiver Afa ergibt sich im Geschäftsjahr ein um 667,00 € niedrigerer Abschreibungsbedarf.
- Technische Anlagen und Maschinen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung linear mit Abschreibungssätzen von 5,00 bis 33,33 Prozent.
- Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen 150 € und 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Die Bewertung des Umlaufvermögens erfolgte wie im Vorjahr. Grundstücke ohne Bauten wurden zu Anschaffungskosten bewertet, die Bauvorbereitungskosten und die unfertigen Leistungen zu Herstellungskosten.

Herstellungskosten

Die Herstellungskosten wurden in gleichem Umfang wie

beim Anlagevermögen ermittelt. Die Bewertung der anderen Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten. Bei den Forderungen aus Vermietung erfolgten Einzelwertberichtigungen. Aufgrund kaufmännischer Vorsicht wurde eine Pauschalwertberichtigung für Mietforderungen gebildet.

Aktive Rechnungsabgrenzung

Die Rechnungsabgrenzungsposten wurden auf die Vertragslaufzeit bzw. die Laufzeit der Zinsbindung abgegrenzt.

Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Bildung der „Sonstigen 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 Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die Sterbetafel nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafel 2005 G) sowie ein Abzinsungssatz von 5,07 % zugrunde gelegt. Gehaltssteigerungen wurden nicht berücksichtigt. 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€29 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag T€22,5. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Ertrag aus der Höherbewertung der Lebensversicherung (T€4,5) mit dem Beitrag zur Rückdeckungsversicherung (T€3,8) und dem Zuführungsbetrag zur Pensionsrückstellung (T€1,8) verrechnet.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

3.3 Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I Bilanz

In der Position „**Beteiligungen**“ sind Beteiligungen an zwei BGB-Gesellschaften mit 1.620.854,93 € an der Pforzheimer Bau und Grund GmbH und der Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH enthalten.

Die Position „**Unfertige Leistungen**“ enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Die **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 69.380,67 € (i.V. 68.631,17 €) und betreffen Forderungen aus Vermietung.

Die in **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen** ausgewiesenen Beträge betreffen:

Sonstige Vermögensgegenstände	€ 36.108,50
Darlehensgewährungen	€ 710.628,23

In den „**Sonstigen Rückstellungen**“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Veröffentlichung des Jahresabschlusses	€ 35.000,00
Prüfungskosten	€ 28.000,00
Altersteilzeit	€ 75.700,00
Urlaubsrückstellungen	€ 70.400,00
Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	€ 11.387,00
Noch zu erwartende Baukosten für veräußerte Eigentumsmaßnahmen	€ 84.000,00

Bei den „**sonstigen Vermögensgegenständen**“ sind Anteile an BGB-Gesellschaften mit 2.797.775,02 € ausgewiesen.

II Gewinn- und Verlustrechnung

Die „**Aufwendungen für Hausbewirtschaftung**“ enthalten Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 3.995.524,94 €.

In den „**Sonstigen betrieblichen Erträgen**“ sind Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von 1.676.256,49 (i.V. 2.082.704,14 €) und aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von 59.845,00 € (i.V. 196.446,52 €) enthalten.

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	40.278.312,71	(5.805.273,55) 1.903.813,02	7.252.963,45	31.121.536,24	40.278.312,71	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.668.298,45	(126.125,95) 130.687,01	570.840,35	6.966.771,09	7.668.298,45	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.960.248,05	(4.982.698,74) 4.960.248,05	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	64.783,61	(108.207,69) 64.783,61	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.527.812,59	(1.989.665,77) 1.527.812,59	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	83.339,59	(64.137,19) 83.339,59	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	54.582.795,00	(13.076.108,89) 8.670.683,87	7.823.803,80	38.088.307,33	47.946.611,16	

*) Grundpfandrecht

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 31.12.2012 Euro	Abschreibun- gen des Ge- schäftsjahres Euro
Immaterielle Vermögensgegen- stände	182.863,90	13.369,65			182.350,55	13.883,00	9.738,65
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	164.107.078,46	2.804.265,61	2.052.675,46	4.518.726,38	78.848.087,09	90.529.307,90	2.576.371,92
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.652.499,83	185.462,90	26.263,24	5.004.069,44	4.180.021,61	8.635.747,32	165.806,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.774.724,19	47.252,81	3.956,38	- 2.444.671,05		1.373.349,57	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	170.984,14					170.984,14	
Technische Anlagen und Maschinen	1.004.268,99			99.501,67	283.445,66	820.325,00	51.464,67
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.556.961,43	146.817,60	79.800,36	17.377,80	1.074.935,47	566.421,00	143.306,40
Anlagen im Bau	539.559,58	10.961.649,61		- 6.088.996,15		5.412.213,04	
Bauvorbereitungs- kosten	385.007,81	154.893,52	0,00	- 261.616,50		278.284,83	0,00
	179.191.084,43	14.300.342,05	2.162.695,44	844.391,59	84.386.489,83	107.786.632,80	2.936.949,33
Finanzanlagen							
Anteile an verbunde- nen Unternehmen	0,00	50.000,00				50.000,00	
Beteiligungen	2.176.765,86	35.381,61	182.105,00			2.029.042,47	
Wertpapiere des Anlagevermögens	191.000,00					191.000,00	
Andere Finanzanlagen	950,00					950,00	
	2.368.715,86	85.381,61	182.105,00	0,00	0,00	2.270.992,47	0,00
Anlagevermögen insgesamt	181.742.664,19	14.398.093,31	2.344.800,44	844.391,59*	84.568.840,38	110.071.508,27	2.946.687,98

* Umbuchung Umlaufvermögen

3.4 Sonstige Angaben

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Es bestehen folgende Haftungsverhältnisse:

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten	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 2.937.944,23 €.

3.4.1 Beteiligung an Unternehmen

An nachstehenden Unternehmen besteht eine Beteiligung mit mindestens 20%:

	Kapitalanteile in %	Eigenkapital Euro	Jahresergebnis Euro
ARGE Konversionsgesellschaft Buckenberg mbH Stammeinlage	33,33	3.750,00	0,00
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Salier-/Philippstraße	47,00	5.561.880,73	- 59.302,89
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Lisztstraße in Pforzheim	25,00	6.118.919,78	54.406,01
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Tiergarten Lion-Feuchtwanger-Allee	25,00	734.764,30	93.533,74
Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH	50,00	100.000,00	- 123.758,54
Arlinger Service Wohnen GmbH	100,00	50.000,00	- 31.911,88

3.4.2 Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmer nach Gruppen

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	18	2
Technische Mitarbeiter	10	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb.	6	1
	34	6

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

3.4.3 Mitgliederbewegung

Anfang 2012	6.139 Mitglieder
Zugang 2012	375 Mitglieder
Abgang 2012	426 Mitglieder
Ende 2012	6.088 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um **109.148,29 €** verringert. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

3.5 Prüfungsverband / Vorstand / Aufsichtsrat

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Carsten von Zepelin (Vorsitzender)

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

Wolfgang Glatz

Immobilienfachwirt

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bruno Rupp (Vorsitzender)
Oberverwaltungsrat i.R.

Jürgen Kurz (Stellvertreter)
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 **422.055,59 €** wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die freie Rücklage	€ 50.968,05
Ausschüttung Dividende	<u>€ 371.087,54</u>
	€ 422.055,59

Pforzheim, den 02. Mai 2013



– 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 2011 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:

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

Die Wiederwahl ist jeweils zulässig und wird der Vertreterversammlung empfohlen.

Pforzheim, 02. Mai 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:

Bruno Rupp