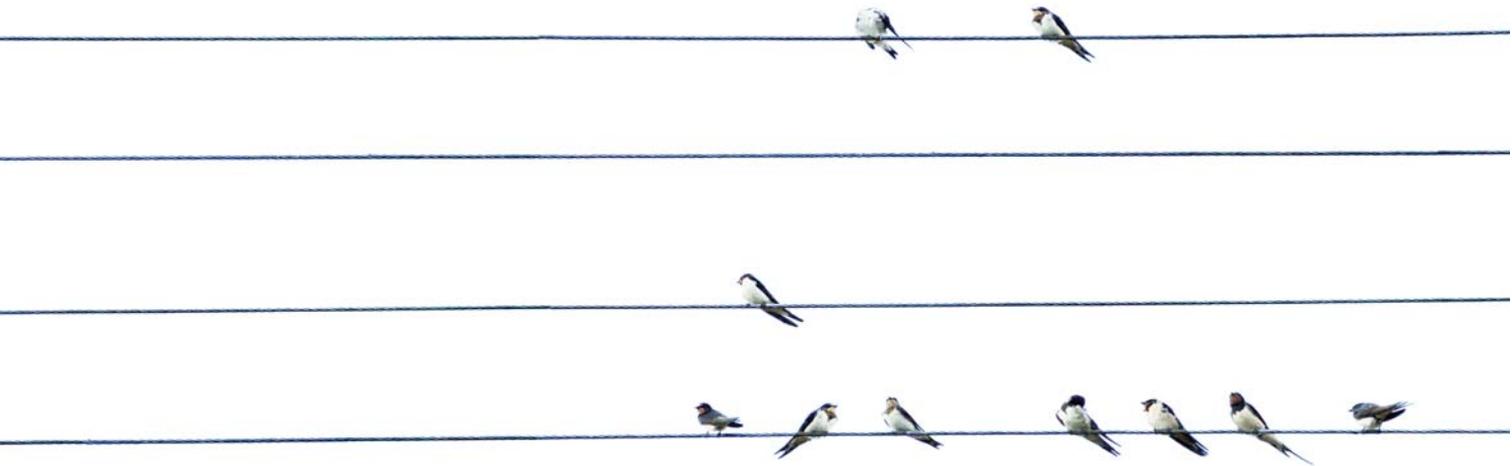


## Jahresabschluss 2017



Arlinger  
Baugenossenschaft

**A. Lagebericht**

1	Allgemeines	Seite 4
1.1	Rahmenbedingungen	Seite 4
1.2	Geschäftsentwicklung	Seite 6
1.2.1	Hausbewirtschaftung	Seite 7
	1.2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes	Seite 8
1.2.2	Instandhaltung / Modernisierung	Seite 9
1.2.3	Neubautätigkeit 2017	Seite 9
	1.2.3.1 Bauprogramm 2018/19 ff	Seite 9
1.2.4	Grundstückserwerb	Seite 10
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 13
1.3.3	Ertragslage	Seite 14
1.3.4	Mitglieder / Geschäftsanteile	Seite 14
1.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	Seite 15
1.5	Prognosebericht	Seite 16
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 31.12.2017	Seite 20
2	Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 22
3	Anhang	Seite 23
3.1	Allgemeine Angaben	Seite 23
3.2	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Seite 23
3.3	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 24
3.4	Sonstige Angaben	Seite 25
	3.4.1 Mitgliederbewegung	Seite 25
	3.4.2 Prüfungsverband / Vorstand / Aufsichtsrat	Seite 25
	3.4.3 Haftungsverhältnisse	Seite 25
	3.4.4 Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmer	Seite 26
3.5	Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates	Seite 26
3.6	Weitere Angaben	Seite 26
3.7	Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes	Seite 27
3.8	Bericht des Aufsichtsrates	Seite 27
3.9	Entwicklung des Anlagevermögens	Seite 28
3.10	Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	Seite 30

### **A. Lagebericht**

#### **1 Allgemeines**

Die Baugenossenschaft Arlinger eG, am 03.04.1914 in Pforzheim gegründet, wird am 31.12.2017 von 6.065 Genossenschaftsmitgliedern mit 23.045 Genossenschaftsanteilen im Wert von rund € 6,9 Mio. getragen. Hauptgeschäftsfeld der Baugenossenschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes mit

3.148	Wohnungen
73	Gewerbereinheiten und gewerblich genutzten Einheiten
1.429	Garagen und
259	Abstellplätzen im Freien.

Die Wohnungen verteilen sich auf

Pforzheim	2.571 Wohnungen
Niefern-Öschelbronn	466 Wohnungen
Keltern	71 Wohnungen
Ispringen	39 Wohnungen
Neuenbürg	1 Wohnung

Die Genossenschaft verwaltet darüber hinaus 46 Wohnungseigentümergeinschaften mit 908 Wohnungen und 35 Gewerberaumeinheiten sowie 165 Wohnungen in Mietobjekten für Dritte und ist im Bauträgergeschäft tätig.

Die Geschäftsentwicklung 2017 war durch folgende Rahmenbedingungen geprägt:

#### **1.1. Rahmenbedingungen**

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rund 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rund 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betragen rund 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (Vorjahr 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vorjahr 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rund 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, sodass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

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

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

### Wohnungsmarkt in Pforzheim:

Die bereits in den Vorjahren beschriebene Situation, wonach hinsichtlich der Miethöhe und der Verfügbarkeit von Wohnraum Nachholeffekte spürbarer wurden, hat sich weiter verschärft. Die Verknappung von Wohnraum vor allem im unteren Preissegment und für Bevölkerungsgruppen, die sich nicht oder nicht ausreichend selbst am Markt versorgen können, hat sich deutlich verstärkt. Ebenfalls ungebrochen stark ist die Nachfrage im mittleren und gehobenen Segment (Wohnungen mit guter Ausstattung in guten Lagen). Der lange als weitgehend ausgeglichen zu bezeichnende Markt hat sich noch mehr in Richtung eines Vermietermarktes gedreht. Von Wohnungsnot kann u.E. jedoch immer noch nicht gesprochen werden.

Die Stadt Pforzheim hat zum 01.04.2017 einen aktualisierten, qualifizierten Mietspiegel vorgelegt. Er weist, Stand Oktober 2016, einen Durchschnitt aller Mieten in Pforzheim von € 6,89 je m<sup>2</sup> Wohnfläche aus. Das sind im Vergleich zum Jahr 2014 53 Cent mehr. Allerdings sind die Preisangaben je nach Baualter, Wohnlage und Ausstattung der einzelnen Wohnungen sehr unterschiedlich (€ 5,56/m<sup>2</sup> bis € 9,07/m<sup>2</sup>). Wir gehen davon aus, dass sich die Durchschnittsmiete 2017 nochmals erhöht hat.

### 1.2. Geschäftsentwicklung

Neben unserem Hauptaufgabengebiet – der Bewirtschaftung, Modernisierung und stetigen Verbesserung des Bestandes unserer eigenen Wohnungen – stand die Abwicklung unseres Bauprogramms, das vor dem Hintergrund unserer strategischen Ausrichtung und einer noch stärker gewordenen Nachfrage nach Wohnraum möglich war, im Blickpunkt.

Mit dem Bezug von 6 Wohnungen in der Brendstraße 77a und mit der Fertigstellung des Neubaus der Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende in der Wilhelm-Lenz-Straße 21 standen 2 Neubau-Projekte am Abschluss.

Die Geschäftsentwicklung des Jahres 2017 verlief wie in den Vorjahren positiv. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um rund T€ 797 auf nunmehr T€ 22.758. Die Umsatzerlöse insgesamt verringerten sich wegen der geringeren Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken geringfügig um T€ 140 auf T€ 23.314. Der Jahresüberschuss erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.572 auf nunmehr T€ 5.733.

Zinsergebnis: Für die umfangreichen Modernisierungs- und Neubau-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€ 2.927), der Bilanzausweis der langfristigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2017 gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 1.086. Der Zinsaufwand verringerte sich um rund T€ 42 auf nunmehr T€ 1.589. Die Zinserträge verringerten sich um T€ 2,4 auf rund T€ 55.

Der gesamte Verwaltungsaufwand erhöhte sich um T€ 190 auf rund T€ 3.637.

### 1.2.1 Hausbewirtschaftung

Diese erfolgte wieder weitgehend ohne Probleme. Wir stellten im Geschäftsjahr jedoch einen deutlichen Rückgang bei der Fluktuation im Bestand und eine gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich gestiegene Nachfrage nach Wohnraum fest. Von Wohnungsnot kann jedoch u.E. in der Breite immer noch nicht gesprochen werden, auch wenn es in nicht ganz geringer Zahl Fälle gibt, in denen es für besondere Bedarfe kein Angebot gibt, beispielsweise bei Flüchtlingsfamilien mit 10 Familienangehörigen oder mehr. Die Zahl der grundlegenden Modernisierungen von Wohnungen beim Mieterwechsel war – auch – als Effekt einer niedrigen Fluktuation stark rückläufig. Hierin kommt unser Erachtens zweierlei zum Ausdruck: die Wechselwilligkeit ist durch die Verknappung des Angebotes und den Preisanstieg auf dem Wohnungs-Markt rückläufig. Hinzu kommt, dass durch unsere sehr langjährige und intensive Modernisierungstätigkeit eine gewisse „Sättigung“ innerhalb unseres Bestandes festzustellen ist.

Wohnungen, die zum Jahreswechsel 2017/2018 leer standen, befanden sich überwiegend in der Modernisierung (siehe „Leerstand“).

Mit den Mieterwechseln stehen immer stärker grundlegende Veränderungen des Miteinanders in den Häusern und Quartieren an, die einer besonders behutsamen Hand bei der stetig anspruchsvoller werdenden Mieterauswahl bedürfen.

Die Sollmieten sind 2017 vor allem durch die erstmals ganzjährig wirksam gewordenen Mietanpassungen im gesamten Bestand des Jahres 2016, durch Anpassungen bei Wieder-Vermietungen und nach Modernisierungen um rund T€ 676 auf nunmehr rund T€ 17.556 (vor Erlösschmälerungen) gestiegen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung insgesamt erhöhten sich um T€ 797 auf rund T€ 22.758.

Im Berichtsjahr haben wir 270 Mieterwechsel bearbeitet (311 im Vorjahr). Bei den Mieterwechseln sind auch wieder 22 Fälle enthalten, in denen Umzüge innerhalb unseres Bestandes stattfanden. Die Fluktuationsrate beträgt somit rund 7,9%. In der langjährigen Betrachtung stellt dies einen sehr niedrigen Wert dar. In 58 Wohnungen (= rund 1,8% 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. Auch diese Zahl ist ein im langjährigen Vergleich sehr niedriger Wert. Alle Maßnahmen haben das Ziel, die Wohnungen an moderne Wohnkomfort-Standards und an die Ansprüche der Interessenten anzupassen, dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten und somit unsere Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

Die Erlösschmälerungen verminderten sich im Geschäftsjahr 2017 gegenüber dem Vorjahr nochmals um rund T€ 30 auf nunmehr T€ 219. Diese resultieren fast ausschließlich aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

Leerstand: Am 31.12.2017 waren 44 Wohnungen noch nicht vermietet (Vorjahr: 45), 28 Wohnungen (Vorjahr: 26) standen wegen laufender Modernisierungsarbeiten leer. Die Leerstandsquote am 31.12.2017 beträgt 1,47%. „Echter“ Leerstand besteht somit praktisch nicht.

Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund T€ 26 und liegen damit bei lediglich 0,1% der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung erhöhte sich im Geschäftsjahr um T€ 1.422 auf T€ 5.642.

<b>1.2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes</b> (einschl. Anteil BGB-Gesellschaft Salierstraße u. einschl. Arlinger Service Wohnen GmbH)		
Stand eigene Wohnungen am 01.01.2017	3.172	
<b>Zugang 2017</b>		
Neubau Asylsuchende-Unterkunft Wilhelm-Lenz-Straße 21	8	
Neubau MFH Brendstraße 77a	6	
Ausbau Dachgeschoss Friedenstraße 34	1	
Aufteilung Etivalstraße 33, Villa Witzemann	1	
	16	
	3.188	Wohnungen
<b>Abgang 2017</b>		
<b>Umbau</b>		
Eingangsumgestaltung Brendstraße 77	2	
<b>Veräußerungen:</b>		
EFH Albert-Kratz-Straße 15	1	
ETW Beuthener Straße 1	2	
ETW Breslauer Straße 12-12b, Stettiner Straße 1-3	1	
ETW Bülowstraße 34-38	2	
ETW Haidachstraße 14-18	4	
ETW Königsberger Straße 7	1	
ETW Lisztstraße 31	3	
ETW Markgrafenstraße 7	1	
ETW Schulstraße 4, Niefern-Öschelbronn	1	
ETW Stettiner Straße 1-7b	19	
ETW Strietweg 19, Königsberger Straße 1, 1a	2	
ETW Strietweg 1-7, Breslauer Straße 5-5a	1	
	40	
<b>Wohnungsbestand am 31.12.2017</b>	<b>3.148</b>	<b>Wohnungen</b>
Dieser Bestand setzt sich zusammen aus:		
Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern:	251	
Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern:	2.897	
Hinzu kommen:	1.429	Einzelgaragen u. Stellplätze in Tiefgaragen
	259	KFZ-Stellplätze im Freien
sowie insgesamt 73 gewerblich genutzte Einheiten:	30	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€ 13.565 aufgewendet.

Folgende Mietwohnungsgebäude mit insgesamt 129 Wohnungen bildeten den Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit 2017:

**Auerhahnstraße 27-33** (24 Wohnungen Baujahr 1981), **Brendstraße 77** (51 Wohnungen Baujahr 1973), **Etivalstraße 33** (2 Wohnungen Baujahr 1958), **Friedenstraße 34** (3 Wohnungen Baujahr 1962), **Friedenstraße 37** (3 Wohnungen Baujahr ca. 1910), **Obere Rodstraße 23** (3 Wohnungen Baujahr ca. 1920), **Im Enzfeld 1-11 in Niefern-Öschelbronn** (35 Wohnungen Baujahr 1960) und **Eutinger Straße 38 in Niefern-Öschelbronn** (8 Wohnungen Baujahr 1959)

Bei den genannten Objekten wurden in unterschiedlicher Art und Intensität Modernisierungsarbeiten vorgenommen. Größtenteils handelt es sich um energetische Sanierungen. Dort wurde an den Fassaden, bei den ersten und letzten Geschossdecken wärme gedämmt und z.T. neue Fenster eingebaut, teilweise auch neue Dacheindeckungen. Die denkmalgeschützte **Villa Witzemann (Etivalstraße 33)** und das Gebäude **Friedenstraße 34** wurden kernsaniert. Das Objekt **Brendstraße 77** erhielt zusätzlich eine neue Eingangssituation mit Halle, es wurde aufgestockt und die neu entstandene Fläche mit einer bestehenden Wohnung vereinigt. Am **Haus Eutinger Straße 38** wurden 6, zuvor nicht vorhandene, Balkone angebaut.

Auf dem Grundstück **Kirchenstraße 17-19** wurden 10 Fertiggaragen ersetzt und neu angeordnet sowie ein Carport mit 3 KFZ-Stellplätzen errichtet.

### 1.2.3 Neubautätigkeit 2017

Der Neubau der Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende in der **Wilhelm-Lenz-Straße 21** in Pforzheim wurde im September 2017 an die Stadt Pforzheim als Generalmieterin übergeben werden. Das Projekt umfasst 40 Plätze in Holz-Modulbauweise mit rund 700 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

Zum Jahresende wurde das auf der Fläche des alten Bürgerhauses Arlinger errichtete und inzwischen ver-

mietete Wohnhaus **Brendstraße 77a** mit 6 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 12 KFZ-Stellplätzen ebenfalls fertiggestellt.

### 1.2.3.1 Bauprogramm 2018 /2019 ff

Im März 2018 wurde mit dem Neubau von 8 Wohnungen, 1 gewerblichen Einheit sowie einer Tiefgarage an der **Pforzheimer Straße in Kieselbronn** begonnen. Das Projekt umfasst rund 800 m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche.

Im Sommer 2018 wird mit dem Bau eines Mehrfamilienwohnhauses an der **Pforzheimer Straße in Niefern-Öschelbronn** begonnen. Es entstehen 6 Wohnungen mit rund 480 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie 7 Einzelgaragen.

Zur Arrondierung der im Jahre 2016 fertiggestellten Bebauung **Straßburger-/Kirchbachstraße** wurde 2017 das Grundstück **Gravelottestraße 32** erworben. Dort ist ein Mietwohnungsgebäude mit 5 Wohnungen und 6 Tiefgaragen-Stellplätzen geplant. Es entstehen 412 m<sup>2</sup> Wohnfläche in bester Lage. Baubeginn ist im Sommer 2018.

2016 wurde in der **Goebenstraße 6** im Rodgebiet Pforzheims ein Grundstück mit einem älteren Bestandsgebäude mit 2 Wohnungen erworben. Das leerstehende Gebäude soll saniert, erweitert und vermietet werden. Das insgesamt 1.011 m<sup>2</sup> große Grundstück lässt im rückwärtigen Bereich noch eine Bebauung zu. Zum Berichtszeitpunkt wird die Planung für ein Einfamilienhaus in Holzbauweise erarbeitet. Das Baugesuch für die Sanierung und Erweiterung des Bestandes und für den Neubau soll im Sommer 2018 eingereicht werden. Mit den Arbeiten soll nach Genehmigung unverzüglich begonnen werden.

Derzeit entsteht die Planung für den Bau von 2 Stadtvillen in bevorzugter Lage an der **Landhausstraße** in Pforzheim mit 11 Wohnungen und Tiefgarage mit insgesamt rund 1.100 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Einreichung des Baugesuches ist für den Sommer 2018 vorgesehen.

Im April 2018 wurde von Aufsichtsrat und Vorstand der Beschluss zur Realisierung des Projektes an der **Carl-Hölzle-Straße** in Pforzheim gefasst. Geplant ist die Errichtung eines Wohnhochhauses in Holzbauweise und zwei weiterer Gebäude in konventioneller Bauweise mit insgesamt 73 Wohnungen, 1 Kindertagesstätte und 1 gastronomischen Einheit. Das Baugesuch soll im Herbst 2018 eingereicht werden, der Baubeginn ist für den Sommer 2019 vorgesehen.

**Witzenmann-Areal:** die denkmalgerechte Sanierung der Villa mit 2 Einheiten wurde zum Jahresende 2017 abgeschlossen und den Mietern übergeben. Für den Bau von 3 Stadtvillen mit Tiefgarage wurde das Baugesuch eingereicht.

Auf dem Grundstück **Schönbergstraße 1** im Stadtteil Arlinger werden 2 Gebäude mit voraussichtlich 10 Wohnungen und Tiefgarage entstehen. Der Grundstücksteil wurde miterworben, als vor wenigen Jahren die Gebäude **Arlinger Straße 3** und 5 gekauft wurden. Für die beiden Bestandsgebäude werden in der neuen Tiefgarage ebenfalls KFZ-Stellplätze entstehen. Das Baugesuch soll Ende 2018 eingereicht werden.

An der **Weichertstraße in Niefern-Öschelbronn** sollen auf einem bereits in unserem Eigentum befindlichen Grundstück 3 Mehrfamilienwohnhäuser mit 22 Mietwohnungen und eine Tiefgarage mit 30 Stellplätzen entstehen. Baubeginn nicht vor 2020.

### 1.2.4 Grundstückserwerb

Zur Arrondierung des Witzenmann-Areals haben wir im Januar 2017 ein Grundstück mit 179 m<sup>2</sup> von der Stadt Pforzheim erworben.

Im Oktober 2017 wurde zur Ergänzung der im Jahre 2016 fertiggestellten Bebauung **Straßburger-/Kirchbachstraße** in Pforzheim das angrenzende Grundstück **Gravelottestraße 32** mit 668 m<sup>2</sup> für Mietwohnungsbau-Zwecke erworben.

### 1.2.5 WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft verwaltet in 46 Eigentümergemeinschaften 908 Wohnungen, 948 Garagen, 159 KFZ-Stellplätze im Freien und 35 gewerblich genutzte Einheiten. Außerdem 165 Wohnungen in Mietobjekten für Dritte. In den Versammlungen der Eigentümergemeinschaften wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst und die Jahresabrechnungen genehmigt. Das verwaltete Vermögen beträgt am Jahresende € 2.490.001,94. Nennenswerte Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht.

### 1.2.6 Personal

Der Vorstand bestand am 31.12.2017 aus einem haupt- und einem nebenamtlichen Mitglied. Diese wurden von zwei Prokuristen, 20 Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich und 9 Mitarbeiter/innen in den Abteilungen Planung/Bau und Instandhaltung unterstützt. Im Regiebetrieb wurden 5 Mitarbeiter beschäftigt. Weiterhin bestanden 3 kaufmännische Ausbildungsverhältnisse. Von den o.g. Angestellten sind 3 Mitarbeiterinnen teilzeitbeschäftigt.

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

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

### 1.2.7 Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung hat am 28. Juni 2017 die nach der Satzung vorgesehenen Beschlüsse gefasst und dem Gewinn-Verteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt. Danach wurden aus dem Bilanzgewinn 2016 in Höhe von € 494.210,19 als Dividende € 351.968,41 ausgeschüttet, was einer Verzinsung von unverändert 5,0% entspricht. In die freie Rücklage wurde der Rest von € 142.241,78 eingestellt. Der Jahresabschluss wurde festgestellt und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet.

Durch einstimmigen Beschluss erfolgte die vom Vorstand vorgelegte Änderung von Satzung und Wahlordnung.

Die turnusmäßig zur Wiederwahl anstehenden Aufsichtsräte Karl Röckinger, Hans Jochen von Tresckow und Eberhard Vaas wurden im Amt bestätigt.

### 1.3 Lage der Genossenschaft

#### 1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um 6.161.931,37 € erhöht.

Die Vermögensstruktur ergibt sich im Einzelnen gemäß folgender Aufstellung:

	31. Dez. 2017 T€	v.H.	31. Dez. 2016 T€	v.H.	Veränderung T€
<b><u>Vermögensstruktur</u></b>					
<b>Anlagevermögen:</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	140.935	90,4	134.633	89,9	6.302
Finanzanlagen	667	0,4	659	0,4	8
<b>Umlaufvermögen:</b>					
Bautätigkeit	0	0,0	135	0,1	- 135
Unfertige Leistungen	5.402	3,5	5.447	3,6	- 45
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.909	1,2	1.954	1,3	- 45
Flüssige Mittel	3.903	2,5	3.596	2,4	307
übriges Umlaufvermögen	3.079	2,0	3.279	2,2	- 200
Rechnungsabgrenzungsposten und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	47	0,0	77	0,1	- 30
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>155.942</b>	<b>100,0</b>	<b>149.780</b>	<b>100,0</b>	<b>6.162</b>
<b><u>Kapitalstruktur</u></b>					
<b>Eigenkapital</b>					
	78.238	50,2	72.985	48,7	5.253
<b>Fremdkapital:</b>					
Rückstellungen	893	0,6	680	0,5	213
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	70.290	45,1	69.203	46,2	1.087
Erhaltene Anzahlungen	5.691	3,6	5.553	3,7	138
Übrige Verbindlichkeiten	830	0,5	1.359	0,9	- 529
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	0
<b>Gesamtkapital</b>	<b>155.942</b>	<b>100,0</b>	<b>149.780</b>	<b>100,0</b>	<b>6.162</b>

### **Erläuterungen zur Vermögensstruktur**

#### **Anlagevermögen**

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

Die Baugenossenschaft Arlinger hat im Geschäftsjahr wiederum hohe Investitionen getätigt.

Nach Fertigstellung wurden die Baukosten der Anwesen Etivalstraße 33 sowie Friedenstraße 34 und 37 von Anlagen im Bau umgebucht.

Für die in den Vorjahren fertiggestellten Projekte Arlingerstraße 5, Martin-Luther-Straße 7, Straßburger Straße 8 / Kirchbachstraße 3-9 und Obere Rodstraße 23 wurden nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Wie in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr erhebliche Mittel in die weitere Verbesserung der Bausubstanz und Wohnqualität durch energetische Sanierungen und umfassende Modernisierungen einzelner Wohnungen und ganzer Objekte sowie durch Balkonanbauten investiert.

Im Wohngebiet Haidach, in der Bülowstraße 34, Liszstraße 31-33, Markgrafenstraße 7 und Albert-Kratz-Straße 15 in Pforzheim sowie in der Schulstraße 2-8 in Niefern-Öschelbronn wurden insgesamt 38 Eigentumswohnungen und 1 Einfamilienhaus aus dem Bestand veräußert. Des Weiteren wurde 1 Garagenplatz in der Breslauer Straße 12c verkauft. In der Brendstraße 59 wurde ein kleines Teilflurstück verkauft.

Insgesamt erhöhte sich das Sachanlagevermögen um rund T€ 6.303.

#### **Finanzanlagen**

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

Weitere Veränderungen ergaben sich durch den Kauf von 4 GmbH-Anteilen an der Pforzheimer Bau und Grund GmbH.

### **Umlaufvermögen**

#### **Grundstücke ohne Bauten**

Der Abgang betrifft zwei Einzelgrundstücke im Wohngebiet Wacholder.

#### **Unfertige Leistungen**

Die niedrigeren Betriebs- und Heizkosten führten zu einer Reduzierung der unfertigen Leistungen um T€ 45.

#### **Übriges Umlaufvermögen**

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

#### **Flüssige Mittel**

Zum Bilanzstichtag werden T€ 3.232 an Guthaben bei Kreditinstituten und T€ 671 an Bausparguthaben ausgewiesen.

#### **Eigenkapital**

Der rückläufige Bestand an Genossenschaftsanteilen führte zu einem Abbau bei den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von rund T€ 128. Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss 2017 brachten eine Erhöhung der Rücklagen und eine Stärkung des Eigenkapitals.

## Fremdkapital

### Rückstellungen

Es wurde eine Körperschaftssteuer-Rückstellung für die Herstellung der Ausschüttungsbelastung aus der Dividendenausschüttung im Jahr 2017 eingestellt.

### Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

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

### Erhaltene Anzahlungen

Die Vorauszahlungen der Mieter auf die abzurechnenden Betriebskosten erhöhten sich um rund T€ 139.

### Übrige Verbindlichkeiten

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

## 1.3.2 Finanzlage

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

	2017 T€	2016 T€
Jahresüberschuss	5.732,8	3.160,3
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.970,5	4.043,4
- Aktivierte Eigenleistungen	- 26,6	- 18,6
+/- Veränderung langfristiger Rückstellungen	30,9	- 14,2
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	37,4	71,8
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	13,5	15,0
<b>Cash Flow nach DVFA/SG</b>	<b>10.758,5</b>	<b>7.257,7</b>

Die Baugenossenschaft Arlinger eG verfügt über ausreichend freie Beleihungsspielräume.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

## Lage der Genossenschaft

### 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:

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
<b>Deckungsbeitrag aus</b>			
Hausbewirtschaftung	5.641,7	4.220,3	1.421,4
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	277,8	303,0	- 25,2
Kapitaldienst	3,3	59,5	- 56,2
Deckungsbeiträge insgesamt	5.922,8	4.582,8	1.340,0
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	- 3.636,8	- 3.447,0	189,8
Betriebsergebnis	2.286,0	1.135,8	1.150,2
Übrige Rechnung	3.617,3	2.187,4	1.429,9
Jahresüberschuss vor Steuern	5.903,3	3.323,2	2.580,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 170,5	- 162,9	- 7,6
Jahresüberschuss	5.732,8	3.160,3	2.572,5

Durch höhere Mieteinnahmen und geringere Betriebskosten erhöhte sich der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** um T€ 1.421,4.

Der Deckungsbeitrag aus der **Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit** ist – vor allem durch geringere Erlöse beim Verkauf von Grundstücken – um T€ 25,2 auf T€ 277,8 zurückgegangen.

Das niedrige Zinsniveau sowie geringere Ausschüttungen aus Beteiligungen führten zu einer Reduzierung des Deckungsbeitrages aus dem Kapitaldienst um T€ 56,2.

Der Verwaltungsaufwand erhöhte sich um T€ 189,8. Ursächlich dafür waren u.a. gestiegene Verlustübernahmen der Beteiligungsgesellschaften.

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€ 2.286,0 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.150,2 erhöht.

Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Die Erlösschmälerungen haben sich im Geschäftsjahr 2017 weiter 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 30 Mitglieder auf 6.065 Mitglieder verringert. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 255 Anteile auf 23.045 Anteile zurückgegangen. Die Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder haben sich um € 72.558,51 auf € 6.901.536,33 vermindert. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

### 1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

<b>Rentabilitätskennzahlen</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
		<b>%</b>	<b>%</b>
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	<b>4,7</b>	<b>3,2</b>
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	<b>7,3</b>	<b>4,3</b>
<b>Return On Investment</b>	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	<b>3,7</b>	<b>2,1</b>
<b>Vermögens- und Finanzierungskennzahlen</b>			
<b>Anlagenintensität</b>	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	<b>90,8</b>	<b>90,3</b>
<b>Sachanlagenintensität</b>	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	<b>90,4</b>	<b>89,9</b>
<b>Umlaufintensität</b>	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	<b>9,2</b>	<b>9,6</b>
<b>Langfristiger Verschuldungsgrad</b>	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	<b>89,8</b>	<b>94,8</b>
<b>Langfristiger Fremdkapitalanteil</b>	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	<b>45,1</b>	<b>46,2</b>
<b>Anlagendeckungsgrad</b>	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	<b>105,2</b>	<b>105,3</b>
<b>Sachanlagendeckungsgrad</b>	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	<b>105,7</b>	<b>105,9</b>
<b>Eigenkapitalquote</b>	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	<b>50,2</b>	<b>48,7</b>
<b>Cash Flow</b>	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	<b>10.759 €</b>	<b>7.258 €</b>

### 1.5. Prognosebericht

#### Mietentwicklung

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

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, im Segment niedriger Mieten und von Bevölkerungsschichten, die sich nicht oder nicht ausreichend am Markt versorgen können, hat sich weiter erhöht. Der über viele Jahre als weitgehend ausgeglichen zu bezeichnende Markt hat sich inzwischen in Richtung eines Vermietermarktes gedreht. Von wirklicher Wohnungsnot kann u.E. jedoch noch immer nicht gesprochen werden.

Um der hohen Nachfrage zu begegnen, plant die Baugenossenschaft Arlinger für die nächsten Jahre den Bau von Wohnungen in nennenswertem Umfang.

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

Nach einer, einige Jahre andauernden, dynamischen Entwicklung bei unseren Mieten bewegten sich diese zuletzt zwar langsamer aber dennoch weiter nach oben. Im Rahmen der allgemeinen, aktuellen Preisentwicklung für Wohnraum scheint ein wieder dynamisch werdender Prozess begonnen. Nach den Erkenntnissen aus dem seit dem 01.04.2017 gültigen Mietspiegel der Stadt Pforzheim bestehen am ehesten bei den älteren Baujahren noch Nachholungspotentiale. Die Mieten bei Erstvermietungen in entsprechender Qualität erreichen zunehmend beachtliche Größenordnungen. Unsere Unternehmensmiete hat am Ende des Jahres 2017 den Wert von € 6,24 je m<sup>2</sup> Wohnfläche erreicht. Gemessen an dem sich aus dem Mietspiegel ergebenden Mittelwert für alle Wohnungen in Pforzheim mit € 6,89 je m<sup>2</sup> Wohnfläche befinden wir uns noch unter dem Stadt-Durchschnitt, der zwischenzeitlich noch höher geworden sein dürfte. 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 € 7,00 pro m<sup>2</sup> Wohnfläche und darüber erzielen – Tendenz weiter steigend. In sehr guten Lagen, beispielsweise im Stadtteil Arlinger oder im Rodgebiet sind Werte zwischen € 9,00 und neuerdings € 10,00 bis € 11,00 je m<sup>2</sup> erreichbar. In den Mietanpassungsmaßnahmen der Jahre 2007, 2010, 2013 und 2016 konnten die in den davor liegenden Jahren unterlassenen Erhöhungen nachgeholt werden. Für die Folgejahre sehen wir eine moderatere aber stetige Entwicklung, da Wohnungen z.T. an den Werten des Mietspiegels angelangt sind. Dennoch können geringere Erlöse durch Verkäufe von Wohnungen aus dem Anlagevermögen durch eine Entwicklung der Mieten insgesamt ausgeglichen werden.

### **Instandhaltungsaufwand**

Die Anforderungen von Mietinteressenten an gut ausgestattete und insbesondere hinsichtlich des Bades aktueller Wohnungen sind hoch und ein entscheidender Faktor im Wettbewerb mit anderen Anbietern am Wohnungsmarkt. Inzwischen spielt auch der energetische Standard eines Gebäudes eine wichtige Rolle. Durch die frühzeitig begonnene und über Jahrzehnte aufrecht erhaltene Konstanz bei den hohen Investitionen in die Bestände ist die Baugenossenschaft Arlinger hier sehr gut aufgestellt. So etwas wie ein Instandhaltungsstau ist nicht ansatzweise erkennbar.

Dennoch sehen wir die weitere und stetige Verbesserung der Wohnungsausstattungen, der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehüllen und die Verbesserung bei der Barrierefreiheit 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.

### **Finanzierungskosten**

Soweit Darlehen aufgenommen werden, dienen diese in erster Linie der Finanzierung der Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand, in Teilen auch für Großmodernisierungen. Entsprechende Mieterträge stehen den Aufwendungen gegenüber. Aufwendungen für Bauträgermaßnahmen (auf diese wird bis auf Weiteres jedoch 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 2018 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 2018 einen Jahresüberschuss von 3,5 Mio. € bis 4,0 Mio. € und für das Geschäftsjahr 2019 einen Jahresüberschuss von 2,5 Mio. € bis 3,0 Mio. €. Grundlage für die Abweichung zwischen dem prognostizierten Ergebnis für 2017 mit 2,5 Mio. bis 3,0 Mio. € und dem tatsächlich erzielten über 5,73 Mio. € sind die wesentlich höheren Erträge aus den Wohnungsverkäufen des Anlagevermögens und den geringeren Instandhaltungskosten.

Das Jahresergebnis 2018 vor Steuern wird sich gegenüber dem Berichtsjahr voraussichtlich auf 3,5 Mio. € bis 4,0 Mio. € reduzieren, da nicht zwangsläufig mit vergleichbaren Erträgen aus Anlageverkäufen wie in 2017 gerechnet werden kann.

### 1.6. Chancen- und Risikenbericht

#### 1.6.1. Risikomanagement

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

#### 1.6.2. Chancen- und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.

##### 1.6.2.1. Hausbewirtschaftung

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

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

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

Unsere Zahlungsfähigkeit wird vor allem durch umfangreiche Erträge aus der Hausbewirtschaftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlich 6,24 € betragenden Kaltmiete pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (Unternehmensmiete) und steigender Nachfrage ergeben sich auf Sicht weitere Erhöhungspotentiale. In den Mietanpassungsmaßnahmen der Jahre 2007, 2010, 2013 und 2016 konnten in erheblichem Umfang die in früheren Jahren unterlassenen Erhöhungen nachgeholt werden.

Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend.

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

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

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

### **1.6.2.2. Bauträgergeschäft und Baubetreuungen**

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

### **1.6.2.3. WEG- und Sondereigentumsverwaltung, Verwaltung für Dritte**

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

### **1.6.2.4. Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken**

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

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

## B. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang

### Bilanz zum 31. Dezember 2017 / Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		31.429,00	33.331,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.865.737,27		111.413.016,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.164.760,74		12.537.181,30
3. Grundstücke ohne Bauten	3.012.015,56		1.596.060,38
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	77.245,44		97.816,18
5. Technische Anlagen und Maschinen	544.345,00		599.541,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	704.146,00		515.759,00
7. Anlagen im Bau	2.158.300,52		7.004.749,82
8. Bauvorbereitungskosten	<u>1.377.044,97</u>		<u>835.998,21</u>
		140.903.595,50	134.600.121,97
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
2. Beteiligungen	424.641,54		416.722,54
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	191.000,00		191.000,00
4. Andere Finanzanlagen	<u>950,00</u>		<u>950,00</u>
		<u>666.591,54</u>	<u>658.672,54</u>
		141.601.616,04	135.292.125,51
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	0,00		135.289,97
2. Unfertige Leistungen	5.402.481,56		5.447.351,71
3. Andere Vorräte	<u>30.124,99</u>		<u>38.519,13</u>
		5.432.606,55	5.621.160,81
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	35.236,65		68.021,08
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		75.570,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	41.012,26		128.953,27
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.908.788,29		1.953.867,46
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.973.209,19</u>		<u>2.967.572,54</u>
		4.958.246,39	5.193.984,35
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.231.663,73		2.518.198,15
2. Bausparguthaben	<u>671.433,76</u>		<u>1.078.231,68</u>
		<u>3.903.097,49</u>	<u>3.596.429,83</u>
		14.293.950,43	14.411.574,99
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Geldbeschaffungskosten	14.935,00		28.411,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>31.848,76</u>		<u>35.747,75</u>
		46.783,76	64.158,75
<b>D. Aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung</b>		0,00	12.559,61
<b>Bilanzsumme</b>		<u>155.942.350,23</u>	<u>149.780.418,86</u>

## Bilanz zum 31. Dezember 2017 / Passiva

<b>A. Eigenkapital</b>	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>I Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	263.603,20		316.914,06
2. der verbleibenden Mitglieder	6.901.536,33		6.974.094,84
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>0,00</u>		<u>2.400,00</u>
		7.165.139,53	7.293.408,90
· Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 674,59			(135,13)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	9.857.650,00		9.284.350,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 573.300,00			(316.100,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	6.135.502,57		6.135.502,57
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>54.520.151,81</u>		<u>49.777.910,03</u>
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 142.241,78		70.513.304,38	(91.214,13)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 4.600.000,00			(2.350.000,00)
<b>III. Jahresüberschuss</b>	5.732.786,87		3.160.310,19
1. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>5.173.300,00</u>		<u>2.666.100,00</u>
<b>IV. Bilanzgewinn</b>		<u>559.486,87</u>	<u>494.210,19</u>
		78.237.930,78	72.985.381,69
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	369.002,00		338.039,00
2. Steuerrückstellungen	296.966,63		143.644,83
3. Sonstige Rückstellungen	<u>227.294,00</u>		<u>198.116,00</u>
		893.262,63	679.799,83
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.316.493,68		62.085.009,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.973.141,91		7.118.387,18
3. Erhaltene Anzahlungen	5.691.131,78		5.552.579,43
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.285,89		93.573,74
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	704.661,14		1.177.903,67
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>31.342,42</u>		<u>87.784,18</u>
davon aus Steuern:		76.811.056,82	76.115.237,34
			(24.325,46)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	100,00	100,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<u>155.942.350,23</u>	<u>149.780.418,86</u>

## Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	22.757.659,01		21.960.530,14
b) aus Verkauf von Grundstücken	140.000,00		1.079.700,00
c) aus Betreuungstätigkeit	298.537,39		301.385,75
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>117.948,77</u>		<u>112.941,00</u>
		23.314.145,17	23.454.556,89
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 44.870,15	- 899.811,35
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		26.607,00	18.550,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		4.817.509,57	2.697.595,95
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.230.859,01		12.299.391,48
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	160.796,78		25.988,35
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>26.777,54</u>		<u>12.838,87</u>
		<u>11.418.433,33</u>	<u>12.338.218,70</u>
<b>6. Rohergebnis</b>		16.694.958,26	12.932.672,79
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.030.186,49		2.027.977,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	<u>504.539,76</u>		<u>433.337,32</u>
davon für Altersversorgung € 115.167,41		2.534.726,25	2.461.315,11 (49.018,28)
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.970.537,62	4.043.431,00
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.156.795,20	1.032.815,85
10. Erträge aus Beteiligungen	9.782,23		49.375,85
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	9.008,58		8.616,42
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>46.017,48</u>		<u>48.831,11</u>
davon aus verbundenen Unternehmen € 34.219,76		64.808,29	106.823,38 (36.075,31)
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	45.053,24		32.454,80
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.589.193,40</u>		<u>1.631.659,17</u>
		1.634.246,64	1.664.113,97
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>170.490,12</u>	<u>162.881,90</u>
<b>16. Ergebnis nach Steuern</b>		6.292.970,72	3.674.938,34
17. Sonstige Steuern		<u>560.183,85</u>	<u>514.628,15</u>
<b>18. Jahresüberschuss</b>		5.732.786,87	3.160.310,19
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>5.173.300,00</u>	<u>2.666.100,00</u>
<b>20. Bilanzgewinn</b>		<b>559.486,87</b>	<b>494.210,19</b>

### 3 Anhang

Anhang zum Jahresabschluss per 31.12.2017 der Baugenossenschaft Arlinger eG mit Sitz in Pforzheim, eingetragen beim Genossenschaftsregister Mannheim unter der Nummer 500001

#### 3.1 Allgemeine Angaben

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

Unser Unternehmen ist eine mittelgroße Genossenschaft i.S. d. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

#### 3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

##### Anlagevermögen

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

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

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

##### Abschreibungen

Folgende lineare Abschreibungssätze wurden verrechnet:

- Immaterielle Vermögensgegenstände linear auf eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren,
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten linear bezogen auf eine Gesamtnutzungsdauer von 10 bis 80 Jahren bzw. degressiv mit einer Anfangs-Afa von 5% bzw. 7 %,
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und 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.
- Die Wertpapiere sind zu Anschaffungskosten bewertet.

##### Umlaufvermögen

Das Umlaufvermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zum niedrigeren beizulegenden Wert wurden angesetzt:

Forderungen aus Vermietung: Pauschal- und Einzelwertberichtigung.

##### Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

##### Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen errechnet.

Die Ermittlung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafel 2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,68 % (Stand Monatsende 12.2017, Restlaufzeit 15 Jahre). Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% angesetzt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 25.126,00. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Eine Rückdeckungsversicherung zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen wurde an den Berechtigten verpfändet. Das Deckungsvermögen wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert. Der Verrechnungsbetrag von T€ 58 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag T€ 92. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Ertrag aus der Höherbewertung der Lebensversicherung (T€ 8,5) mit dem Zuführungsbetrag zur Pensionsrückstellung (T€ 51,8) verrechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafel 2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 3,68 % (Stand Monatsende 12.2017, Restlaufzeit 15 Jahre). Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

#### I. Bilanz

Der **Anlagenpiegel** ist in der Anlage beigefügt.

#### 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	34,00	4.688,00	0,00
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Salier-/Philipp- straße in Pforzheim	47,00	4.793.160,76	- 306.231,31
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Lion-Feuchtwanger- Allee in Pforzheim	25,00	6.802,04	- 16.075,76
Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH in Pforzheim	100,00	- 82.283,14	- 33.744,98
Arlinger Service Wohnen GmbH in Pforzheim	100,00	- 44.710,18	- 45.053,24

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind € 5.402.481,56 (Vorjahr: € 5.447.351,71) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen 34.280,74 € (i.V. 64.463,41 €) und betreffen Forderungen aus Vermietung sowie Sonstige Vermögensgegenstände über € 467.135,92 (i.V. € 442.041,90).

Die in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Darlehensgewährungen	1.908.788,29	1.953.867,46

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

Veröffentlichung des Jahresabschlusses	€ 40.000,00
Prüfungskosten	€ 31.500,00
Bilanzierungskosten	€ 1.500,00
Urlaubsrückstellungen	€ 54.415,00
Archivierungskosten	€ 12.379,00
Verpflichtung aus Patronats-Erklärung Paul Gerhardt GmbH	€ 87.500,00

Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten **Verbindlichkeitspiegel**.

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende **Zinsaufwendungen**:

Geschäftsjahr €	Vorjahr €
16.369,00	14.743,00

### Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 1.150.000,00 € (Vorjahr € 500.000,00). Die Abschreibung war notwendig zur Anpassung der Objekte Etivalstr. 33 und Friedenstr. 34 auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

**Es ergaben sich folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:**

### Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlageverkäufen – Grundstücke – € 4.626.819,77 (Vorjahr € 2.561.032,28)

## 3.4 Sonstige Angaben

### 3.4.1 Mitgliederbewegung

Anfang	2017	6.095	Mitglieder
Zugang	2017	288	Mitglieder
Abgang	2017	318	Mitglieder
Ende	2017	6.065	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 72.558,51 € vermindert. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

### 3.4.2 Prüfungsverband / Vorstand / Aufsichtsrat

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

### 3.4.3 Haftungsverhältnisse

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Mit der Arlinger Service Wohnen GmbH wurde ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen, der am 08.01.2014 ins Handelsregister eingetragen wurde. Danach hat unsere Genossenschaft den bei der Arlinger Service Wohnen GmbH entstehenden Fehlbetrag zu übernehmen. Diese ist verpflichtet, einen Jahresüberschuss nach Verrechnung mit einem evtl. vorhandenen Verlustvortrag an unsere Genossenschaft abzuführen. Im Geschäftsjahr wurde von der Genossenschaft ein Fehlbetrag von € 45.053,24 übernommen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von € 2.158.000,00 (i.V. € 1.679.000,00) resultieren aus der Bestellung von Grundschulden für Erwerber von Immobilien. Das Risiko einer Inanspruchnahme aus den eingeräumten Grundschulden sehen wir nicht, da Verträge nur mit Partnern abgeschlossen werden, von deren Solvenz wir überzeugt sind.

Aus laufenden Bauvorhaben bestehen, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von ca. € 340.000,00 (i.V. € 5.400.000,00).

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

**3.4.4 Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmer/innen nach Gruppen**

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	20	1
Technische Mitarbeiter/innen	8	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5	0
	<hr/>	<hr/>
	33	3
	=====	=====

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

**3.5 Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates:**

**Vorstand:**

**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

**Aufsichtsrat:**

**Jürgen Kurz** (Vorsitzender)  
Bürgermeister a.D.

**Karl Röckinger** (stv. Vorsitzender)  
Landrat a.D.

**Marion Wolfarth** (Schriftführerin)  
Bankbetriebswirtin

**Rüdiger Drollinger**  
Dipl. Betriebswirt (FH)

**Wolfgang Kummer**  
Kreisamtsrat a.D.

**Katrin Regelmann**  
Dipl. Betriebswirtin (FH)

**Ulrike Scholz**  
Steuerberaterin

**Hans-Jochen von Tresckow**  
Bankdirektor i.R.

**Eberhard Vaas**  
Dipl. Ing. (FH)

**3.6. Weitere Angaben**

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

### 3.7 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von 559.486,87 € wie folgt zu verwenden:

Einstellung in andere Ergebnismrücklagen	€ 211.666,54
Ausschüttung Dividende	€ 347.820,33
	<u>€ 559.486,87</u>

Pforzheim, den 17. Mai 2018



– Der Vorstand –

v. Zepelin

Glatz

### 3.8 Bericht des Aufsichtsrates

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

Die Prüfungen des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes (vbw), die den Jahresabschluss 2016 betrafen, führten zu keinen wesentlichen 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 Wolfgang Kummer, Pforzheim
- Frau Ulrike Scholz, Niefern-Öschelbronn
- Frau Marion Wolfarth, Pforzheim

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

Pforzheim, 17. Mai 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:  
Jürgen Kurz

### 3.9 Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 01.01.2017 Euro	
	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2017 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro		Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2017 Euro
<b>Immaterielle Vermögensgegen- stände</b>	257.195,22	16.381,66			273.576,88	223.864,22
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	202.191.377,98	3.737.954,56	2.705.322,53	8.299.615,80	211.523.625,81	90.778.361,90
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.236.971,08	561.715,72	128.511,86	3.037.593,93	21.707.768,87	5.699.789,78
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.596.060,38	304.550,00		1.111.405,18	3.012.015,56	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	97.816,18		20.570,74		77.245,44	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.103.770,66				1.103.770,66	504.229,66
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.982.531,87	328.848,98	4.479,61	0,00	2.306.901,24	1.466.772,87
Anlagen im Bau	7.004.749,82	7.669.094,35		-12.515.543,65	2.158.300,52	0,00
Bauvorbereitungskosten	835.998,21	587.781,05		- 46.734,29	1.377.044,97	0,00
	233.049.276,18	13.189.944,66	2.858.884,74	- 113.663,03 *	243.266.673,07	98.449.154,21
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00				50.000,00	0,00
Beteiligungen	416.722,54	7.919,00	0,00		424.641,54	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	191.000,00				191.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	950,00				950,00	0,00
	658.672,54	7.919,00	0,00	0,00	666.591,54	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>233.965.143,94</b>	<b>13.214.245,32</b>	<b>2.858.884,74</b>	<b>- 113.663,03</b>	<b>244.206.841,49</b>	<b>98.673.018,43</b>

\* Umgliederung in das Umlaufvermögen

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert	
Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2017	Stand am 31.12.2016
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
18.283,66				242.147,88	31.429,00	33.331,00
3.913.382,63	1.033.854,50		- 1,49	93.657.888,54	117.865.737,27	111.413.016,08
843.218,35	0,00			6.543.008,13	15.164.760,74	12.537.181,30
				0,00	3.012.015,56	1.596.060,38
				0,00	77.245,44	97.816,18
55.196,00				559.425,66	544.345,00	599.541,00
140.456,98	4.474,61			1.602.755,24	704.146,00	515.759,00
				0,00	2.158.300,52	7.004.749,82
				0,00	1.377.044,97	835.998,21
4.952.253,96	1.038.329,11	0,00	- 1,49	102.363.077,57	140.903.595,50	134.600.121,97
				0,00	50.000,00	50.000,00
				0,00	424.641,54	416.722,54
				0,00	191.000,00	191.000,00
				0,00	950,00	950,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	666.591,54	658.672,54
4.970.537,62	1.038.329,11	0,00	- 1,49	102.605.225,45	141.601.616,04	135.292.125,51

## Anlage zum Anhang

### 3.10 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	63.316.493,68	3.250.539,59 (2.952.119,60)	11.904.751,62 (12.318.568,53)	48.161.202,47	63.316.493,68	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.973.141,91	150.539,06 (145.623,25)	1.138.510,22 (992.284,89)	5.684.092,63	6.973.141,91	GPR*
Erhaltene Anzahlungen **	5.691.131,78	5.691.131,78 (5.552.579,43)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	94.285,89	94.285,89 (93.573,74)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	704.661,14	704.661,14 (1.177.903,67)				
Sonstige Verbindlichkeiten	31.342,42	31.342,42 (87.784,18)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>76.811.056,82</b> <b>(76.115.237,34)</b>	<b>9.922.499,88</b> <b>(10.009.583,87)</b>	<b>13.043.261,84</b> <b>(13.310.853,42)</b>	<b>53.845.295,10</b>	<b>70.289.635,59</b>	

\* Grundpfandrecht

\*\* steht zur Verrechnung an