



A. Lagebericht

1	Allgemeines	4
1.1	Rahmenbedingungen	4
1.2	Geschäftsentwicklung	6
1.2.1	Hausbewirtschaftung	6
1.2.1.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes	8
1.2.2	Instandhaltung / Modernisierung	9
1.2.3	Neubautätigkeit 2018	9
1.2.3.1	Bauprogramm 2019/20 ff	9
1.2.4	Grundstückserwerb	10
1.2.5	WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte	10
1.2.6	Personal	10
1.2.7	Vertreterversammlung	10
1.3	Lage der Genossenschaft	11
1.3.1	Vermögenslage	11
1.3.2	Finanzlage	13
1.3.3	Ertragslage	14
1.3.4	Mitglieder / Geschäftsanteile	14
1.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	15
1.5	Prognosebericht	16
1.6	Chancen- und Risikenbericht	18
1.6.1	Risikomanagement	18
1.6.2	Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder	18
1.6.2.1	Hausbewirtschaftung	18
1.6.2.2	Bauträgergeschäft und Baubetreuungen	19
1.6.2.3	WEG- und Sondereigentumsverwaltung	19
1.6.2.4	Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken	19
2	Sonstige Angaben	19

B. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang

1	Bilanz zum 31.12.2018	20
2	Gewinn- und Verlustrechnung	22
3	Anhang	23
3.1	Allgemeine Angaben	23
3.2	Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	23
3.3	Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	24
3.4	Sonstige Angaben	25
3.4.1	Mitgliederbewegung	25
3.4.2	Prüfungsverband / Vorstand / Aufsichtsrat	25
3.4.3	Haftungsverhältnisse	25
3.4.4	Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmer	26
3.5	Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates	26
3.6	Weitere Angaben	27
3.7	Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes	27
3.8	Bericht des Aufsichtsrates	27
3.9	Entwicklung des Anlagevermögens	28
3.10	Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	30

A. Lagebericht

1 Allgemeines

Die Baugenossenschaft Arlinger eG, am 03.04.1914 in Pforzheim gegründet, wird am 31.12.2018 von 6.036 Genossenschaftsmitgliedern mit 22.638 Genossenschaftsanteilen im Wert von rund € 6,8 Mio. getragen.

Hauptgeschäftsfeld der Baugenossenschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes mit

3.105	Wohnungen
73	Gewerbeeinheiten und gewerblich genutzten Einheiten
1.409	Garagen und
252	Abstellplätzen im Freien.

Die Wohnungen verteilen sich auf

Pforzheim	2.529 Wohnungen
Niefern-Öschelbronn	465 Wohnungen
Keltern	71 Wohnungen
Ispringen	39 Wohnungen
Neuenbürg	1 Wohnung

Die Genossenschaft verwaltet darüber hinaus 46 Wohnungseigentümergeinschaften mit 908 Wohnungen und 35 Gewerberaumeinheiten sowie 167 Wohnungen in Mietobjekten für Dritte und ist im Bauträgergeschäft tätig.

Die Geschäftsentwicklung 2018 war wie folgt geprägt:

1.1. Rahmenbedingungen

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 % bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen

den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunftei Creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+ 6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+ 7,5 %), Mauerarbeiten (+ 7,1 %) und Erdarbeiten (+ 6,9 %)

zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+ 4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+ 7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+ 6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+ 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei rund 11,01 Mio. Personen und hat damit erstmals die 11-Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

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 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit null % 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.

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 01.04.2019 einen aktualisierten, qualifizierten Mietspiegel vorgelegt. Er weist, Stand Oktober 2018, einen Durchschnitt aller Mieten in Pforzheim von € 7,11 je m² Wohnfläche aus. Das sind im Vergleich zum Jahr 2016 22 Cent mehr. Allerdings sind die Preisangaben je nach Baualter, Wohnlage und Ausstattung der einzelnen Wohnungen sehr unterschiedlich (€ 5,74/m² bis € 9,36/m²). Bezogen auf die der Ermittlung zugrunde liegende Befragung von Mietern ergab die versandte Stichprobe einen Rücklauf von lediglich 8,5 %. Inwieweit die Werte deshalb tatsächlich repräsentativ sind, bleibt zu hinterfragen. Wir gehen davon aus, dass sich die Durchschnittsmiete 2018 nochmals erhöht hat.

1.2. Geschäftsentwicklung

Neben unserem Hauptaufgabengebiet – der Bewirtschaftung, Modernisierung und stetigen Verbesserung des Bestandes unserer eigenen Wohnungen – standen Abwicklung und Vorbereitung unseres Bauprogramms, das mit Blick auf unsere strategische Ausrichtung und der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum möglich ist, im Blickpunkt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Wohnungen fertiggestellt, zum Jahresende befanden sich jedoch im Projekt Bahnhofstraße 1 / Pforzheimer Straße 42 in Kieselbronn 8 Wohnungen und 1 gewerbliche Einheit, 5 Wohnungen im Projekt Gravelottestraße 32 in Pforzheim sowie 2 Wohnungen im Projekt Goebenstraße 6 in Pforzheim im Bauüberhang.

Die Geschäftsentwicklung des Jahres 2018 verlief wie in den Vorjahren positiv. Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erhöhten sich, trotz eines beträchtlichen Abgangs durch den Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen, um rund T€ 345 auf nunmehr T€ 23.102. Die **Umsatzerlöse** insgesamt erhöhten sich um T€ 130 auf T€ 23.444. Der **Jahresüberschuss** verringerte sich wegen höherer Aufwendungen für die Modernisierung gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.521 auf nunmehr T€ 4.212.

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€ 3.242), der Bilanzausweis der langfristigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2018 gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 1.338. Der Zinsaufwand verringerte sich um rund T€ 54 auf nunmehr T€ 1.535. Die Zinserträge erhöhten sich um T€ 6,7 auf rund T€ 62.

Der gesamte **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 377 auf rund T€ 4.013.

1.2.1 Hausbewirtschaftung

Diese erfolgte wieder weitgehend ohne Probleme. Nach einer sehr niedrigen Zahl von Mieterwechseln im Vorjahr stellten wir eine wieder höhere Anzahl fest. Wir sehen dies jedoch innerhalb einer normalen Schwankungsbreite. Die Nachfrage nach Wohnraum ist unverändert hoch. 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 großen Flüchtlingsfamilien.

Die Zahl der grundlegenden Modernisierungen von Wohnungen beim Mieterwechsel hat sich vor allem als Effekt der höheren Fluktuation wieder etwas erhöht, ist aber im langjährigen Vergleich immer noch niedrig. Durch unsere sehr langjährige und intensive Modernisierungstätigkeit ist eine gewisse und erfreuliche „Sättigung“ bei den Modernisierungen festzustellen.

Wohnungen, die zum Jahreswechsel 2018/2019 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 2018 trotz des beträchtlichen Abgangs durch den Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen vor allem durch Anpassungen bei Wiedervermietungen und nach Modernisierungen um rund T€ 162 auf nunmehr rund T€ 17.718 (vor Erlösschmälerungen) gestiegen. Die **Umsatzerlöse** aus der **Hausbewirtschaftung** insgesamt erhöhten sich um T€ 345 auf rund T€ 23.102.

Im Berichtsjahr haben wir 322 **Mieterwechsel** bearbeitet (270 im Vorjahr). Bei den Mieterwechseln sind 4 Fälle enthalten, in denen Umzüge innerhalb unseres Bestandes stattfanden. Die **Fluktuationsrate** beträgt somit rund 7,6 %. In der langjährigen Betrachtung stellt dies wieder einen sehr niedrigen Wert dar. In 68 Wohnungen wurden im Zusammenhang mit Mieterwechseln neue Bäder eingebaut. In den meisten dieser Fälle geht damit auch die Erneuerung der Elektrik, der Türen und Türrahmen, 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** erhöhten sich im Geschäftsjahr 2018 gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 27 auf nunmehr rund T€ 246. Diese resultieren fast ausschließlich aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

Leerstand: Am 31.12.2018 waren 44 Wohnungen noch nicht vermietet (Vorjahr: 44), 23 Wohnungen (Vorjahr: 28) standen wegen laufender Modernisierungsarbeiten leer. Die Leerstandsquote am 31.12.2018 beträgt 1,42 %. „Echter“ Leerstand besteht somit praktisch nicht.

Die notwendigen Abschreibungen auf **uneinbringliche Mietforderungen** ehemaliger Mieter betragen rund T€ 36 und liegen damit bei lediglich 0,16 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Der **Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung** verringerte sich im Geschäftsjahr um T€ 1.073 auf T€ 4.569.

1.2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

(einschl. Anteil BGB-Gesellschaft Salierstraße u. einschl. Arlinger Service Wohnen GmbH)

Stand eigene Wohnungen am 01.01.2018	3.148	
Zugang 2018	0	
	<u>3.148</u>	Wohnungen
Abgang 2018		
Wohnungszusammenlegung Ruhsteinstraße 20	1	
Wohnungszusammenlegung Merkurstraße 12	1	
Veräußerungen:		
ETW Breslauer Straße 12-12b, Stettiner Straße 1-3	10	
ETW Bülowstraße 34-38	2	
MFH Danziger Str. 10-14	12	
ETW Friedenstraße 131	1	
ETW Haidachstraße 14-18	2	
ETW Lisztstraße 31	2	
ETW Schulstraße 2-8, Niefern-Öschelbronn	1	
ETW Stettiner Straße 5, 7-7b	8	
ETW Strietweg 1-7, Breslauer Str. 5-5a	2	
ETW Teinachstraße 10	1	
	<u>43</u>	
Wohnungsbestand am 31.12.2018	3.105	Wohnungen
Dieser Bestand setzt sich zusammen aus:		
Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern:	251	
Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern:	2.854	
Hinzu kommen:	1.409	Einzelgaragen u. Stellplätze in Tiefgaragen
	252	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€ 10.687 aufgewendet.

Folgende Mietwohnungsgebäude mit insgesamt 63 Wohnungen bildeten den Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit 2018:

Antoniusstraße 2-4 (16 Wohnungen Baujahr 1953),
Eutinger Straße 59-63 in Niefern-Öschelbronn
(36 Wohnungen Baujahr 1964) und **Leipziger Str. 58**
(11 Wohnungen Baujahr 1985)

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 wärmegeklämt und z.T. neue Fenster eingebaut, teilweise auch neue Dacheindeckungen. An den Häusern **Antoniusstraße 2-4** wurden 11, zuvor nicht vorhandene, Balkone angebaut.

1.2.3 Neubautätigkeit 2018

Im März 2018 wurde mit dem Neubau von acht Wohnungen, einer gewerblichen Einheit sowie einer Tiefgarage an der **Bahnholzstraße 1 / Pforzheimer Straße 42 in Kieselbronn** begonnen. Das Projekt umfasst rund 800 m² Wohn- und Gewerbefläche und befindet sich am 31.12.2018 im Bau.

Zur Arrondierung der im Jahre 2016 fertiggestellten Bebauung **Straßburger-/Kirchbachstraße** wurde 2017 das Grundstück **Gravelottestraße 32** erworben. Im Dezember 2018 wurde mit dem Bau eines Mietwohnungsgebäudes mit 5 Wohnungen und 6 Tiefgaragen-Stellplätzen geplant. Es entstehen 412 m² Wohnfläche in bester Lage.

Bereits 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 m² große Grundstück lässt im rückwärtigen Bereich noch eine

Bebauung zu. Dort wird ein Einfamilienhaus in Holzbauweise errichtet. Mit den Arbeiten im Bestand wurde 2018 begonnen, Baubeginn für das Einfamilienhaus ist im Sommer 2019.

1.2.3.1 Bauprogramm 2019 /2020 ff

Inzwischen liegt uns die Baugenehmigung für die Errichtung von 2 Stadtvillen an der **Landhausstraße in Pforzheim** vor. Es entstehen 12 Wohnungen mit ca. 1.200 m² Wohnfläche und eine Tiefgarage mit 21 KFZ-Stellplätzen in bevorzugter Lage. Der Baubeginn soll im Sommer 2019 erfolgen.

Am **Kirnbachweg 42-46 in Niefern-Öschelbronn** sollen auf einem bereits in unserem Eigentum befindlichen Grundstück 3 Mehrfamilienwohnhäuser mit 22 Mietwohnungen und eine Tiefgarage entstehen. Baubeginn möglichst noch 2019.

Im April 2018 wurde von Aufsichtsrat und Vorstand der Beschluss zur Realisierung des Projektes CARL an der **Carl-Hölzle-Straße in Pforzheim** gefasst. Geplant ist die Errichtung eines Wohnhochhauses in Holzbauweise und 2 weiterer Gebäude in konventioneller Bauweise mit insgesamt 73 Wohnungen, einer Kindertagesstätte und einer gewerblichen Einheit. Das Baugesuch soll in der 2. Jahreshälfte 2019 eingereicht werden, der Baubeginn ist für den Sommer 2020 vorgesehen. Der Beschluss zur Veräußerung des Grundstückes an die Baugenossenschaft Arlinger erging inzwischen im zuständigen Liegenschaftsausschuss des Gemeinderates der Stadt Pforzheim und der vorhabenbezogene Bebauungsplan steht zum Berichtszeitpunkt vor der Offenlage.

Witzenmann-Areal: die denkmalgerechte Sanierung der Villa mit 2 Einheiten wurde zum Jahresende 2017 abgeschlossen und den Mietern übergeben. Für den ergänzenden Bau von 3 Stadtvillen an der **Nuitsstraße 26-34** mit voraussichtlich 12 Wohnungen und Tiefgarage soll im Sommer 2019 das Baugesuch eingereicht werden.

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 wird eingereicht, sobald der Bebauungsplan rechtskräftig ist.

1.2.4 Grundstückserwerb

Im Dezember 2018 wurde das rund 24 ar große Grundstück Landhausstraße 19 in Pforzheim für Wohnungsbau-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 167 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 € 2.619.285,03. Nennenswerte Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht.

1.2.6 Personal

Der Vorstand bestand am 31.12.2018 aus einem haupt- und einem nebenamtlichen Mitglied. Diese wurden von zwei Prokuristen, 23 Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich und 11 Mitarbeiter/innen in den Abteilungen Planung/Bau und Instandhaltung unterstützt. Im Regiebetrieb wurden 6 Mitarbeiter beschäftigt. Weiterhin bestanden 4 kaufmännische Ausbildungsverhältnisse. Von den o.g. Angestellten sind 4 Mitarbeiterinnen teilzeitbeschäftigt.

Bereits 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 ganz 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 23. Juni 2018 die nach der Satzung vorgesehenen Beschlüsse gefasst und dem Gewinn-Verteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt. Danach wurden aus dem Bilanzgewinn 2017 in Höhe von € 559.486,87 als Dividende € 347.820,33 ausgeschüttet, was einer Verzinsung von unverändert 5,0 % entspricht. In andere Ergebnisrücklagen wurde der Rest von € 211.666,54 eingestellt. Der Jahresabschluss wurde festgestellt und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet.

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

1.3 Lage der Genossenschaft

1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um 5.422.983,80 € erhöht.

Die Vermögensstruktur ergibt sich im Einzelnen gemäß folgender Aufstellung:

	31. Dez. 2018 T€	v.H.	31. Dez. 2017 T€	v.H.	Veränderung T€
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen:					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	141.897	87,9	140.935	90,4	962
Finanzanlagen	673	0,4	667	0,4	6
Umlaufvermögen:					
Unfertige Leistungen	5.298	3,3	5.402	3,5	- 104
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.977	1,2	1.909	1,2	68
Flüssige Mittel	8.187	5,1	3.903	2,5	4.284
übriges Umlaufvermögen	3.298	2,1	3.079	2,0	219
Rechnungsabgrenzungsposten und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	35	0,0	47	0,0	- 12
Gesamtvermögen	161.365	100,0	155.942	100,0	5.423
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital					
	82.021	50,8	78.238	50,2	3.783
Fremdkapital:					
Rückstellungen	904	0,6	893	0,6	11
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	71.627	44,4	70.290	45,1	1.337
Erhaltene Anzahlungen	5.758	3,6	5.691	3,6	67
Übrige Verbindlichkeiten	1.055	0,6	830	0,5	225
Rechnungsabgrenzungsposten	0	0,0	0	0,0	0
Gesamtkapital	161.365	100,0	155.942	100,0	5.423

Erläuterungen zur Vermögensstruktur

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Baugenossenschaft Arlinger hat im Geschäftsjahr wiederum hohe Investitionen getätigt.

Nach Fertigstellung wurden die Baukosten des Anwesens Brendstraße 77a von Anlagen im Bau umgebucht.

Für die in den Vorjahren fertiggestellten Projekte Hauptstraße 42, Straßburgerstraße 8 / Kirchbachstraße 3-9, Kirchenstraße 17+19 und Etivalstraße 33 wurden nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Wie in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr erhebliche Mittel in die weitere Verbesserung der Bausubstanz und Wohnqualität durch Balkon- und Aufzugsanbauten, energetische Sanierungen und umfassende Modernisierung einzelner Wohnungen und Objekte investiert.

Im Wohngebiet Haidach, in der Bülowstraße 34, Lisztstraße 31-33, Friedenstraße 131 und Teinachstraße 10 in Pforzheim sowie in der Schulstraße 2-8 in Niefern-Öschelbronn wurden insgesamt 41 Eigentumswohnungen aus dem Bestand veräußert. Des Weiteren wurde 1 Garagenplatz in der Haidachstraße 14-18 verkauft. In der Blauenstraße wurde eine Landwirtschaftsfläche und im Bräuningsrain in Niefern ein Baugrundstück verkauft.

Insgesamt erhöhte sich das Sachanlagevermögen um rund T€ 908.

Finanzanlagen

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

Weitere Veränderungen ergaben sich durch den Kauf von 5 GmbH-Anteilen an der Pforzheimer Bau und Grund GmbH.

Umlaufvermögen

Grundstücke ohne Bauten

Der Abgang betrifft eine Landwirtschaftsfläche in Pforzheim sowie ein Baugrundstück in Niefern.

Unfertige Leistungen

Die niedrigeren Betriebs- und Heizkosten führten zu einer Reduzierung der unfertigen Leistungen um T€ 105.

Übriges Umlaufvermögen

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

Flüssige Mittel

Zum Bilanzstichtag werden T€ 7.346 an Guthaben bei Kreditinstituten und T€ 840 an Bausparguthaben ausgewiesen.

Eigenkapital

Der rückläufige Bestand an Genossenschaftsanteilen führte zu einem Abbau bei den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von rund T€ 117. Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss 2018 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 2018 eingestellt.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

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

Erhaltene Anzahlungen

Die Vorauszahlungen der Mieter auf die abzurechnenden Betriebskosten erhöhten sich um rund T€ 67.

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:

	2018 T€	2017 T€
Jahresüberschuss	4.211,9	5.732,8
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.259,1	4.970,5
- Aktivierte Eigenleistungen	- 51,5	- 26,6
+ Veränderung langfristiger Rückstellungen	0,9	30,9
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	36,2	37,4
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	6,6	13,5
- Sonstige nicht zahlungswirksame Vorgänge	0,0	0,0
Cash Flow nach DVFA/SG	9.463,2	10.758,5

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:

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Deckungsbeitrag aus			
Hausbewirtschaftung	4.569,1	5.641,7	- 1.072,6
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	238,7	277,8	- 39,1
Kapitaldienst	24,4	3,3	21,1
Deckungsbeiträge insgesamt	4.832,2	5.922,8	- 1.090,6
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	- 4.013,5	- 3.636,8	- 376,7
Betriebsergebnis	818,7	2.286,0	1.467,3
Übrige Rechnung	3.550,5	3.617,3	- 66,8
Jahresüberschuss vor Steuern	4.369,2	5.903,3	- 1.534,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 157,3	- 170,5	13,2
Jahresüberschuss	4.211,9	5.732,8	- 1.520,9

Durch höhere Betriebskosten und Abschreibungen verringerte sich der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** um T€ 1.072,6.

Der Deckungsbeitrag aus der **Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit** ist – vor allem durch geringere Erlöse beim Verkauf von Grundstücken – um T€ 39,1 auf T€ 238,7 zurückgegangen.

Durch Ergebnisverbesserungen bei unseren Beteiligungen konnte der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** um T€ 21,1 erhöht werden.

Der **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 376,7. Ursächlich dafür waren u.a gestiegene EDV- sowie Fortbildungskosten im Rahmen der Digitalisierung.

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€ 818,7 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.467,3 verringert.

Die **Hausbewirtschaftung** erfolgte weitgehend ohne Probleme. Die Erlösschmälerungen haben sich im Geschäftsjahr 2018 weiter verringert und resultieren im Wesentlichen aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln. Die erforderlichen Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen ehemaliger Mieter betragen nur 0,16 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

1.3.4 Mitglieder / Geschäftsanteile

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 29 Mitglieder auf 6.036 Mitglieder verringert. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 407 Anteile auf 22.638 Anteile zurückgegangen. Die Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder haben sich um € 116.617,57 auf € 6.784.918,76 vermindert. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		2018	2017
		%	%
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,6	4,7
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	5,1	7,3
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,6	3,7
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	88,4	90,8
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	87,9	90,4
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	11,6	9,2
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	87,3	89,8
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	44,4	45,1
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	108,0	105,2
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	108,6	105,7
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	50,8	50,2
Cash Flow	$\begin{aligned} &\text{Jahresüberschuss} + \text{Abschreibungen} \\ &- \text{Zuschreibungen} - \text{akt. Eigenleistungen} \\ &+ \text{Veränderung langfristige Rückstellungen} \\ &+ \text{Veränderungen Sonderposten} \end{aligned}$	TE 9.463	TE 10.759

1.5. Prognosebericht

Mietentwicklung

Wir gehen davon aus, dass die starke Nachfrage nach Wohnraum in Pforzheim und der Region insbesondere im Segment niedriger Mieten und von Bevölkerungsschichten, die sich nicht oder nicht ausreichend am Markt versorgen können, anhält.

Der über viele Jahre als weitgehend ausgeglichen zu bezeichnende Markt ist inzwischen ein Vermietermarkt. Von wirklicher Wohnungsnot kann u.E. jedoch noch immer nicht gesprochen werden.

Um einen Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage zu leisten, plant die Baugenossenschaft Arlinger für die nächsten Jahre den Bau von Mietwohnungen in erheblichem Umfang.

Neubaumaßnahmen und Zukäufe der Baugenossenschaft bewegten sich in den vergangenen Jahren mit dem Wohnraumangebot vor allem im Marktsegment eines hochwertigen Miet-Angebots 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.

Insbesondere mit den Projekten an der Carl-Hölzle-Straße und am Kirnbachweg in Niefern wollen wir jedoch einen Beitrag im Segment des sog. „bezahlbaren Wohnraums“ leisten.

Nach einer, einige Jahre andauernden, dynamischen Entwicklung bei den Mieten in der Stadt bewegten sich diese einige Zeit zwar langsamer aber dennoch weiter nach oben. Das Tempo beim Anstieg der Mieten hat sich jedoch jüngst wieder verschärft. Im Rahmen der allgemeinen, aktuellen Preisentwicklung für Wohnraum scheint ein wieder dynamisch werdender Prozess begonnen. Nach den Erkenntnissen aus dem seit dem 01.04.2019 gültigen Mietspiegel der Stadt Pforzheim bestehen am ehesten bei den älteren Baujahren noch Nachholpotentiale. Die Mieten bei Erstvermietungen in entsprechender Qualität erreichen für Pforzheimer Verhältnisse beachtliche Größenordnungen. Unsere Unternehmensmiete hat am Ende des Jahres 2018 den Wert von € 6,38 je m² Wohnfläche erreicht. Gemessen an dem sich aus dem Mietspiegel ergebenden Mittelwert für alle Wohnungen in Pforzheim mit € 7,11 je m² Wohnfläche befinden wir uns noch unter dem Stadt-Durchschnitt, der zwischenzeitlich noch höher geworden sein dürfte. So ergeben sich nach den geltenden Kriterien wieder für weite Teile unserer Bestände Mieterhöhungs-Spielräume, von denen wir jedoch jeweils nur maßvoll Gebrauch machen. Bei Wiedervermietungen für modernisierte und gut ausgestattete Wohnungen können allerdings (fast) lageunabhängig Preise von € 7,00 pro m² Wohnfläche und darüber erzielt werden – Tendenz steigend. In sehr guten Lagen, beispielsweise im Stadtteil Arlinger oder im Rodgebiet sind Werte zwischen € 9,00 und neuerdings € 10,00 bis € 12,00 je m² 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. 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 spielen auch der energetische Standard, Barrierefreiheit, Balkone und das Wohnumfeld eines Gebäudes eine wichtige Rolle. Durch die frühzeitig begonnene und über Jahrzehnte bis heute aufrecht erhaltene Konstanz bei den hohen Investitionen in die Bestände ist die Baugenossenschaft Arlinger hier sehr gut aufgestellt. So etwas wie ein Instandhaltungstau ist nicht ansatzweise erkennbar.

Dennoch sehen wir die weitere und stetige Verbesserung der Wohnungsausstattungen, 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.

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 sind die Aufwendungen für Zinsen – u.a. durch hohe, planmäßige Tilgungen – im zweiten Jahr hintereinander gesunken.

Zusammenfassung Prognosebericht

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2019 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 2019 einen Jahresüberschuss von € 3,5 Mio. bis € 4,0 Mio. und für das Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von € 1,5 Mio. bis € 2,0 Mio.

1.6. Chancen- und Risikenbericht

1.6.1. Risikomanagement

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

1.6.2. Chancen- und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.

1.6.2.1. Hausbewirtschaftung

Insbesondere durch den Zuzug von Menschen nach Deutschland, aber auch durch Wanderungsbewegungen innerhalb des Landes wird die Zahl der Einwohner und der Haushalte weiter 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.

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 die sich mehr und mehr in der Breite verändernde Mieterklientel, die 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 € 6,38 betragenden Kaltmiete pro m² 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.

Mit zunehmender Sorge sehen wir die Baupreisentwicklung. In einzelnen Gewerken haben sich in den letzten Jahren die Preise um bis zu 50 % erhöht. Kompensiert wird diese Entwicklung in erster Linie durch niedrige Zinsen, weniger durch steigende Mieten. Sollten sich, was derzeit zwar nicht erkennbar ist, die Zinsen auch nur maßvoll um 1-2 % erhöhen, werden viele Projekte aus der Wirtschaftlichkeit fallen.

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 neuerlich drohenden Finanz- und Wirtschaftskrisen, anhaltender Niedrigzinsphase und Euro-Mistrauen 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 2018 / Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		85.580,00	31.429,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	118.142.144,77		117.865.737,27
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.786.999,68		15.164.760,74
3. Grundstücke ohne Bauten	2.647.269,95		3.012.015,56
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	77.245,44		77.245,44
5. Technische Anlagen und Maschinen	621.881,00		544.345,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	902.683,00		704.146,00
7. Anlagen im Bau	2.754.971,46		2.158.300,52
8. Bauvorbereitungskosten	1.319.693,14		1.377.044,97
9. Geleistete Anzahlungen	<u>558.843,55</u>		<u>0,00</u>
		141.811.731,99	140.903.595,50
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
2. Beteiligungen	430.891,54		424.641,54
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	191.000,00		191.000,00
4. Andere Finanzanlagen	<u>965,00</u>		<u>950,00</u>
		<u>672.856,54</u>	<u>666.591,54</u>
		142.570.168,53	141.601.616,04
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.297.893,14		5.402.481,56
2. Andere Vorräte	<u>22.462,42</u>		<u>30.124,99</u>
		5.320.355,56	5.432.606,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	42.753,00		35.236,65
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	107.000,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	35.144,29		41.012,26
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.977.137,36		1.908.788,29
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.091.149,16</u>		<u>2.973.209,19</u>
		5.253.183,81	4.958.246,39
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.346.451,20		3.231.663,73
2. Bausparguthaben	<u>840.330,04</u>		<u>671.433,76</u>
		<u>8.186.781,24</u>	<u>3.903.097,49</u>
		18.760.320,61	14.293.950,43
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	8.343,00		14.935,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>26.501,89</u>		<u>31.848,76</u>
		34.844,89	46.783,76
Bilanzsumme		161.365.334,03	155.942.350,23

Bilanz zum 31. Dezember 2018 / Passiva

A. Eigenkapital	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
I Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	298.272,29		263.603,20
2. der verbleibenden Mitglieder	6.784.918,76		6.901.536,33
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>600,00</u>		<u>0,00</u>
		7.083.791,05	7.165.139,53
· Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 10,30			(674,59)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	10.278.850,00		9.857.650,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 421.200,00			(573.300,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	6.135.502,57		6.135.502,57
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>58.031.818,35</u>		<u>54.520.151,81</u>
		74.446.170,92	70.513.304,38
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 211.666,54			(142.241,78)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 3.300.000,00			(4.600.000,00)
III. Jahresüberschuss	4.211.986,73		5.732.786,87
1. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>3.721.200,00</u>		<u>5.173.300,00</u>
IV. Bilanzgewinn		<u>490.786,73</u>	<u>559.486,87</u>
		82.020.748,70	78.237.930,78
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	369.914,67		369.002,00
2. Steuerrückstellungen	304.320,32		296.966,63
3. Sonstige Rückstellungen	<u>229.807,03</u>		<u>227.294,00</u>
		904.042,02	893.262,63
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.804.382,40		63.316.493,68
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.822.951,21		6.973.141,91
3. Erhaltene Anzahlungen	5.758.066,91		5.691.131,78
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.582,85		94.285,89
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	811.275,65		704.661,14
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>147.184,29</u>		<u>31.342,42</u>
		78.440.443,31	76.811.056,82
davon aus Steuern: Euro 57.500,00			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten	100,00	100,00	100,00
Bilanzsumme		<u>161.365.334,03</u>	<u>155.942.350,23</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.102.432,64		22.757.659,01
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		140.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	229.203,53		298.537,39
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>112.372,68</u>		<u>117.948,77</u>
		23.444.008,85	23.314.145,17
2. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 104.588,42	- 44.870,15
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		51.501,00	26.607,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		4.709.977,06	4.817.509,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.371.400,92		11.230.859,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	17.552,52		160.796,78
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>24.410,71</u>		<u>26.777,54</u>
		<u>12.413.364,15</u>	<u>11.418.433,33</u>
6. Rohergebnis		15.687.534,34	16.694.958,26
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.219.484,03		2.030.186,49
b) soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	<u>512.197,42</u>		<u>504.539,76</u>
davon für Altersversorgung € 88.014,82		2.731.681,45	2.534.726,25 (115.167,41)
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.259.091,04	4.970.537,62
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.266.403,51	1.156.795,20
10. Erträge aus Beteiligungen	9.938,71		9.782,23
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	9.069,40		9.008,58
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>52.652,30</u>		<u>46.017,48</u>
davon aus verbundenen Unternehmen € 34.082,85		71.660,41	64.808,29 (34.219,76)
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	32.128,76		45.053,24
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.535.142,81</u>		<u>1.589.193,40</u>
		1.567.271,57	1.634.246,64
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>157.262,62</u>	<u>170.490,12</u>
16. Ergebnis nach Steuern		4.777.484,56	6.292.970,72
17. Sonstige Steuern		<u>565.497,83</u>	<u>560.183,85</u>
18. Jahresüberschuss		4.211.986,73	5.732.786,87
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnsrücklagen		<u>3.721.200,00</u>	<u>5.173.300,00</u>
20. Bilanzgewinn		490.786,73	559.486,87

3 Anhang

Anhang zum Jahresabschluss per 31.12.2018 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 10 bis 20 Jahren
- Betriebs- und Geschäftsausstattung linear auf eine Gesamtnutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren
- Bis 2017 wurden Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 150 und € 1.000 in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Ab 2018 werden geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten zwischen € 250 und € 800 im Jahr der Anschaffung in voller Höhe 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 2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,21 % bzw. 3,25% (Stand Monatsende 12.2018 bzw. 11.2018, Restlaufzeit 15 Jahre). Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0% angesetzt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt € 28.635,00. 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€ 71 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag T€ 100. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Ertrag aus der Höherbewertung der Lebensversicherung (T€ 13,2) mit dem Zuführungsbetrag zur Pensionsrückstellung (T€ 4,8) verrechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafel 2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungssatz von 3,21 % (Stand Monatsende 12.2018, 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 Anlagenspiegel 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	4.631.513,90	-161.646,86
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Lion-Feuchtwanger- Allee in Pforzheim	25,00	- 262.270,61	-269.072,65
Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH in Pforzheim	100,00	- 195.394,52	- 113.111,38
Arlinger Service Wohnen GmbH in Pforzheim	100,00	- 44.710,18	- 32.128,76

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind € 5.297.893,14 (Vorjahr: € 5.402.481,56) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen € 16.027,17 (i.V. € 34.280,74) und betreffen Forderungen aus Vermietung sowie Sonstige Vermögensgegenstände über € 496.979,45 (i.V. € 467.135,92).

Die in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Darlehensgewährungen	1.977.137,36	1.908.788,29

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

Veröffentlichung des Jahresabschlusses	€ 40.000,00
Prüfungskosten	€ 31.500,00
Bilanzierungskosten	€ 13.700,00
Urlaubsrückstellungen	€ 54.200,00
Archivierungskosten	€ 12.573,00
Verpflichtung aus Patronats-Erklärung Paul Gerhardt GmbH	€ 77.834,03

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

Geschäftsjahr €	Vorjahr €
15.162,00	16.369,00

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen

Außerplanmäßige Abschreibungen € 1.100.000,00 (Vorjahr € 1.150.000,00). Die Abschreibung war notwendig zur Anpassung der Objekte Brendstr, 77, Arlinger Str. 3 + 5 und Etivalstr. 33 auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Es ergaben sich folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlageverkäufen – Grundstücke – € 4.596.644,20 (Vorjahr € 4.626.819,77)

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung

Anfang	2018	6.065	Mitglieder
Zugang	2018	302	Mitglieder
Abgang	2018	331	Mitglieder
Ende	2018	6.036	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 116.617,57 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 € 32.128,76 übernommen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von € 1.076.000,00 (i.V. € 2.158.000,00) 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. € 4.500.000,00 (i.V. € 340.000,00).

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	21	1
Technische Mitarbeiter/innen	7	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5	0
	<hr/>	<hr/>
	33	4
	=====	=====

Außerdem wurden 4 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)

Katrin Regelmann
Dipl. Betriebswirtin (FH)

Wolfgang Kummer
Kreisamtsrat a.D.

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 folgende Vorgänge von besonderer Bedeutung, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz ersichtlich sind:

Kauf eines Wohngebäudes zum 01.07.2019 für € 6.400.000,00.

3.7 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von € 490.786,73 wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die freie Rücklage	€ 146.879,85
Ausschüttung Dividende	€ 343.906,88
	<u>€ 490.786,73</u>

Pforzheim, den 14. Mai 2019



– Der Vorstand –

gez. v. Zepelin

gez. 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 2017 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:

- Frau Katrin Regelman, Neulingen
- Herr Rüdiger Drollinger, Keltern
- Herr Jürgen Kurz, Niefern-Öschelbronn

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

Pforzheim, 14. Mai 2019

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:
gez. Jürgen Kurz

3.9 Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 01.01.2018 Euro	
	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2018 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro		Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2018 Euro
Immaterielle Vermögensgegen- stände	273.576,88	77.602,91			351.179,79	242.147,88
Sachanlagen						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	211.523.625,81	3.418.823,64	2.390.786,14	2.934.221,80	215.485.885,11	93.657.888,54
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	21.707.768,87	193.764,10		- 11.016,81	21.890.516,16	6.543.008,13
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	3.012.015,56		60.195,61	- 304.550,00	2.647.269,95	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	77.245,44				77.245,44	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.103.770,66	137.309,76			1.241.080,42	559.425,66
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.306.901,24	379.758,91			2.686.660,15	1.602.755,24
Anlagen im Bau	2.158.300,52	2.565.768,90		- 1.969.097,96	2.754.971,46	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.377.044,97	592.205,20		- 649.557,03	1.319.693,14	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	558.843,55			558.843,55	0,00
	243.266.673,07	7.846.474,06	2.450.981,75	0,00	248.662.165,38	102.363.077,57
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00				50.000,00	0,00
Beteiligungen	424.641,54	6.250,00			430.891,54	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	191.000,00				191.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	950,00	15,00			965,00	0,00
	666.591,54	6.265,00	0,00	0,00	672.856,54	0,00
Anlagevermögen insgesamt	244.206.841,49	7.930.341,97	2.450.981,75	0,00	249.686.201,71	102.605.225,45

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert	
Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2018	Stand am 31.12.2017
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
23.451,91				265.599,79	85.580,00	31.429,00
4.434.135,11	748.283,31			97.343.740,34	118.142.144,77	117.865.737,27
560.508,35				7.103.516,48	14.786.999,68	15.164.760,74
				0,00	2.647.269,95	3.012.015,56
				0,00	77.245,44	77.245,44
59.773,76				619.199,42	621.881,00	544.345,00
181.221,91				1.783.977,15	902.683,00	704.146,00
				0,00	2.754.971,46	2.158.300,52
				0,00	1.319.693,14	1.377.044,97
				0,00	558.843,55	0,00
5.235.639,13	748.283,31	0,00	0,00	106.850.433,39	141.811.731,99	140.903.595,50
				0,00	50.000,00	50.000,00
				0,00	430.891,54	424.641,54
				0,00	191.000,00	191.000,00
				0,00	965,00	950,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	672.856,54	666.591,54
5.259.091,04	748.283,31	0,00	0,00	107.116.033,18	142.570.168,53	141.601.616,04

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	64.804.382,40	3.233.157,35 (3.250.539,59)	12.761.409,81 (11.904.751,62)	48.809.815,24	64.804.382,40	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.822.951,21	273.431,85 (150.539,06)	1.170.073,21 (1.138.510,22)	5.379.446,15	6.822.951,21	GPR*
Erhaltene Anzahlungen **	5.758.066,91	5.758.066,91 (5.691.131,78)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.582,85	96.582,85 (94.285,89)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	811.275,65	811.275,65 (704.661,14)				
Sonstige Verbindlichkeiten	147.184,29	147.184,29 (31.342,42)				
Gesamtbetrag	78.440.443,31 (76.811.056,82)	10.319.698,90 (9.922.499,88)	13.931.483,02 (13.043.261,84)	54.189.261,39	71.627.333,61	

* Grundpfandrecht

** steht zur Verrechnung an

