

28
27
28
27
26
25
24
23
22
21
20
19
18
17
16
15
14
13
12
11
10
09

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 2019 | 9 |
| 1.2.3.1 | Bauprogramm 2020/21 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 | 17 |
| 1.6.1 | Risikomanagement | 17 |
| 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

| | | |
|----------|--|-----------|
| | Bilanz zum 31.12.2019 | 20 |
| | 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/innen | 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 31.12.2019 von 6.057 Genossenschaftsmitgliedern mit 22.732 Genossenschaftsanteilen im Wert von rund € 6,81 Mio. getragen.

Hauptgeschäftsfeld der Baugenossenschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes mit

- 3.091 Wohnungen
 - 84 Gewerbeeinheiten und gewerblich genutzte Einheiten
- 1.410 Garagen und
 - 264 Abstellplätzen im Freien.

Die Wohnungen verteilen sich auf

| | |
|--------------------|-----------------|
| Pforzheim | 2.507 Wohnungen |
| Niefen-Öschelbronn | 465 Wohnungen |
| Keltern | 71 Wohnungen |
| Ispringen | 39 Wohnungen |
| Kieselbronn | 8 Wohnungen |
| Neuenbürg | 1 Wohnung |

Die Genossenschaft verwaltet außerdem in 47 Eigentümergemeinschaften 944 Wohnungen, 948 Garagen, 159 KFZ-Stellplätze im Freien und 35 gewerblich genutzte Einheiten. Außerdem 148 Wohnungen in Mietobjekten für Dritte.

Die Geschäftsentwicklung 2019 war wie folgt geprägt:

1.1. Rahmenbedingungen

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 % liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich € 20 Mrd. wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im vierten Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Wohnungsmarkt in Pforzheim:

Anhaltender Zuzug und die sich weiter erhöhende Zahl von Single-Haushalten haben – als wesentlichste Gründe – den Druck auf den lokalen Wohnungsmarkt nochmals erhöht. 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 abermals verstärkt. Ebenfalls ungebrochen stark ist die Nachfrage im mittleren und gehobenen Segment (Wohnungen mit guter Ausstattung in guten Lagen). Der über viele Jahre als ausgeglichen zu bezeichnende Markt hat sich fast vollständig in Richtung eines Vermietermarktes gedreht. Von wirklicher 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 zugrundeliegende 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 2019 nochmals spürbar 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.

Neben den Groß-Modernisierungen an 3 Objekten mit zusammen 71 Wohnungen wurde im Geschäftsjahr 2019 das Neubauprojekt an der Pforzheimer-/Bahnholzstraße in Kieselbronn mit acht Wohnungen, einer Gewerberaumeinheit und Tiefgarage fertiggestellt. Zum Jahresende befanden sich insgesamt 19 Neubaugewohnungen in den Projekten Gravelottestraße 32 und Landhausstraße 19 in Pforzheim im Bauüberhang.

Die Geschäftsentwicklung des Jahres 2019 verlief wie in den Vorjahren positiv. **Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erhöhten sich, trotz eines erneut beträchtlichen Abgangs durch den Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen, um rund T€ 100 auf nunmehr T€ 23.203. **Die Umsatzerlöse insgesamt** erhöhten sich um T€ 160 auf T€ 23.604. Der **Jahresüberschuss** erhöhte sich vor allem wegen geringerer Aufwendungen für die Modernisierung gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.153 auf nunmehr T€ 6.365.

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€ 3.379), der Bilanzausweis der langfristigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2019 gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 2.830. Der Zinsaufwand verringerte sich erneut um rund T€ 140 auf nunmehr T€ 1.395. Die Erträge aus Beteiligungen, Wertpapieren, sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen erhöhten sich um T€ 69,5 auf rund T€ 141,1.

Der gesamte **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 89 auf rund T€ 4.102.

1.2.1 Hausbewirtschaftung

Diese erfolgte wieder weitgehend ohne Probleme. Die Zahl von Mieterwechseln ist – mit einer gewissen Schwankungsbreite – schon länger niedrig. 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 ist 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 2019/2020 leer standen, befanden sich überwiegend in der Modernisierung (siehe „Leerstand“).

Mit den Mieterwechseln stehen z.T. 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 2019 trotz des erneut beträchtlichen Abgangs durch den Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen vor allem durch Anpassungen bei Wieder-Vermietungen und nach Modernisierungen um rund T€ 192 auf nunmehr rund T€ 17.909 (vor Erlösschmälerungen) gestiegen. **Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** insgesamt erhöhten sich um T€ 100 auf rund T€ 23.203.

Im Berichtsjahr haben wir 278 **Mieterwechsel** bearbeitet (286 im Vorjahr). Bei den Mieterwechseln sind 27 Fälle enthalten, in denen Umzüge innerhalb unseres Bestandes stattfanden. Die **Fluktuationsrate** beträgt somit knapp 9%. In der langjährigen Betrachtung stellt dies wieder einen eher niedrigen Wert dar. In (nur) 62 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 sowie 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 Wohnkomfortstandards und an die Ansprüche der Interessenten anzupassen, dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten und somit unsere Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

Die **Erlösschmälerungen** verringerten sich im Geschäftsjahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 11 auf nunmehr rund T€ 235. Diese resultieren fast ausschließlich aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

Leerstand: Am 31.12.2019 waren 41 Wohnungen noch nicht vermietet (Vorjahr: 44), 33 Wohnungen (Vorjahr: 23) standen wegen laufender Modernisierungsarbeiten leer. Die Leerstandsquote am 31.12.2019 beträgt 1,18 %. „Echter“ Leerstand besteht somit praktisch nicht.

Die notwendigen Abschreibungen auf **uneinbringliche Mietforderungen** ehemaliger Mieter betragen rund T€ 34 und liegen damit bei lediglich 0,15 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Der **Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung** erhöhte sich im Geschäftsjahr um T€ 1.175 auf T€ 5.744.

1.2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

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

| | | |
|--|--------------|---|
| Stand eigene Wohnungen am 01.01.2019 | 3.105 | |
| Zugang 2019 | | |
| Neubau MFH Pforzheimer Str. 42/Bahnholzstr. 1, Kieselbronn | 8 | |
| Erwerb August-Kayser-Straße 25 | 16 | |
| | 24 | |
| | 3.129 | Wohnungen |
| Abgang 2019 | | |
| Veräußerungen: | | |
| ETW Breslauer Straße 12-12b, Stettiner Straße 1-3 | 9 | |
| ETW Bülowstraße 34-38 | 1 | |
| ETW Haidachstraße 14-18 | 3 | |
| ETW Hauptstraße 365, Niefern-Öschelbronn | 1 | |
| ETW Königsberger Straße 3-5b/7 | 14 | |
| ETW Stettiner Straße 5, 7-7b | 4 | |
| ETW Strietweg 1-7, Breslauer Str. 5-5a | 5 | |
| ETW Strietweg 19, Königsberger Straße 1b | 1 | |
| | 38 | |
| Wohnungsbestand am 31.12.2019 | 3.091 | Wohnungen |
| Dieser Bestand setzt sich zusammen aus: | | |
| Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern: | 251 | |
| Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern: | 2.840 | |
| Hinzu kommen: | 1.410 | Einzelgaragen u. Stellplätze in Tiefgaragen |
| | 264 | KFZ-Stellplätze im Freien |
| sowie insgesamt 84 gewerblich genutzte Einheiten: | 18 | Läden |
| | 19 | Arzt- und andere Praxen |
| | 19 | Büroeinheiten |
| | 13 | Lager und Werkstätten |
| | 3 | Gaststätten |
| | 3 | Bäckereien / Cafés |
| | 2 | Banken |
| | 1 | Supermarkt |
| | 1 | Bürgerhaus Arlinger |
| | 1 | Kindertagesstätte |
| | 1 | Speisesaal |
| | 1 | Gemeindezentrum |
| | 2 | eigengenutzt |

1.2.2 Instandhaltung / Modernisierung

Für Instandhaltungsmaßnahmen, Groß- und Einzelmodernisierungen und für Wohnwert-Verbesserungen hat die Baugenossenschaft Arlinger im Geschäftsjahr rund T€ 9.458 aufgewendet.

Folgende Mietwohnungsgebäude mit insgesamt 71 Wohnungen bildeten den Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit 2019:

Antoniusstraße 6-10

(16 Wohnungen Baujahr, 1953)

Reihenbaumweg 7 + 7/1 in Niefern-Öschelbronn

(11 Wohnungen, Baujahr 1965)

Frankstraße 135-139

(44 Wohnungen, Baujahr 1983)

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 wärmegeämmt und z.T. neue Fenster eingebaut, teilweise auch neue Dacheindeckungen. An den Häusern Antoniusstraße 6-10 wurden 27, zuvor nicht vorhandene, Balkone angebaut.

1.2.3 Neubautätigkeit 2019

Im Zeitraum von September bis November 2019 wurde schrittweise der Neubau von 8 Wohnungen, 1 gewerblichen Einheit sowie einer Tiefgarage an der **Bahnholzstraße 1 / Pforzheimer Straße 42 in Kieselbronn** fertiggestellt. Das Projekt umfasst rund 800 m² Wohn- und Gewerbefläche.

Zur Arrondierung der im Jahre 2016 fertiggestellten Bebauung Straßburger-/Kirchbachstraße wurde 2017 das Grundstück **Gravelottestraße 32** erworben. Am 31.12.2019 befindet sich das Projekt im Bau. Es entstehen 5 Wohnungen mit 412 m² Wohnfläche in bester Lage sowie 6 Tiefgaragen-Stellplätze.

Begonnen wurde mit dem Neubau von 2 Stadtvillen an der Landhausstraße 19 in Pforzheim. Es entstehen 12 Wohnungen mit ca. 1.200 m² Wohnfläche sowie eine Tiefgarage mit 21 KFZ-Stellplätzen in bevorzugter Lage.

1.2.3.1 Bauprogramm 2020 /2021 ff

Am **Kirnbachweg 42-46** in Niefern-Öschelbronn sollen auf einem bereits in unserem Eigentum befindlichen Grundstück drei Mehrfamilienwohnhäuser mit 23 Mietwohnungen und eine Tiefgarage entstehen. Der Baubeginn erfolgt im Frühjahr 2020.

Im März 2020 wurde von Aufsichtsrat und Vorstand der endgültige Beschluss zur Realisierung des Projektes **CARL** 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 71 Wohnungen, einer Kindertagesstätte und einer gewerblichen Einheit. Das Baugesuch soll nunmehr in der 2. Jahreshälfte 2020 eingereicht werden, der Baubeginn könnte bei optimalem Verlauf noch im Herbst 2020 erfolgen. Der Beschluss zur Veräußerung des Grundstückes an die Baugenossenschaft Arlinger liegt seitens der Stadt Pforzheim vor, der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll im Herbst 2020 gefasst werden.

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 bereits 2018 begonnen, Baubeginn für das Einfamilienhaus ist im Frühjahr 2020.

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 Herbst 2020 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.

Trotz zweimaliger Erweiterung durch Anbau innerhalb der letzten 15 Jahre ist unsere Geschäftsstelle jetzt an ihren Grenzen angelangt. Veränderte Geschäftsprozesse und gestiegene Anforderungen an Beratung und Aufenthaltsqualität machen eine maßvolle Erweiterung erforderlich. Auf dem schon vor Jahren erworbenen Nachbargrundstück **Hohllohstraße 8** entsteht ein Neubau mit Tiefgarage, der mit dem Altbau verbunden wird. Im EG werden ca. 300 m² neue Arlinger-Flächen und im 1. OG 3 Wohnungen mit ca. 220 m² Wohnfläche errichtet.

An der **Kallhardtstraße** wollen wir zusammen mit der Stadtbau GmbH Pforzheim als Ergebnis eines Architektenwettbewerbs ein Projekt realisieren, das neben „normalen“ Wohnungen auch besondere Wohnformen wie bspw. Clusterwohnungen umfasst. Außerdem eine 5-gruppige Kita, ein Café, Gemeinschaftsräume, eine TG mit rund 100 Stellplätzen sowie ein Mobilitätskonzept. Derzeit werden die Grundlagen für die konkrete Planung und den Bebauungsplan erarbeitet.

1.2.4 Grundstückserwerb

Im Frühjahr 2019 wurde das Anwesen **August-Kayser-Straße 25** in Pforzheim mit 16 Wohnungen, einem Speisesaal und weiterer, von der August-Kayser-Stiftung gemieteter Flächen erworben.

1.2.5 WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft verwaltet in 47 Eigentümergemeinschaften 944 Wohnungen, 948 Garagen, 159 KFZ-Stellplätze im Freien und 35 gewerblich genutzte Einheiten. Außerdem 148 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 € 2.671.714,26. Nennenswerte Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht.

1.2.6 Personal

Der Vorstand bestand am 31.12.2019 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 bestand am Ende des Jahres noch 2 von 4 kaufmännischen Ausbildungsverhältnissen. Von den o.g. Angestellten sind 7 Mitarbeiterinnen teilszeitbeschäftigt.

Bereits 2009 wurde damit begonnen, unsere Wohnquartiere 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 25. Juni 2019 die nach der Satzung vorgesehenen Beschlüsse gefasst und dem Gewinn-Verteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt. Danach wurden aus dem **Bilanzgewinn** 2018 in Höhe von € 490.786,73 als Dividende € 343.906,88 ausgeschüttet, was einer Verzinsung von unverändert 5,0 % entspricht. In **andere Ergebnisrücklagen** wurde der Rest von € 146.879,85 eingestellt. Der Jahresabschluss wurde festgestellt und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet.

1.3 Lage der Genossenschaft

1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um € 9.379.346,07 erhöht.

Die Vermögensstruktur ergibt sich im Einzelnen gemäß folgender Aufstellung:

| | 31. Dez. 2019 T€ | v.H. | 31. Dez. 2018 T€ | v.H. | Veränderung T€ |
|--|---------------------|--------------|---------------------|--------------|-------------------|
| <u>Vermögensstruktur</u> | | | | | |
| Anlagevermögen: | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 152.183 | 89,1 | 141.897 | 87,9 | 10.286 |
| Finanzanlagen | 590 | 0,4 | 673 | 0,4 | - 83 |
| Umlaufvermögen: | | | | | |
| Unfertige Leistungen | 5.402 | 3,2 | 5.298 | 3,3 | 104 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 2.020 | 1,2 | 1.977 | 1,2 | 43 |
| Flüssige Mittel | 7.234 | 4,2 | 8.187 | 5,1 | - 953 |
| übriges Umlaufvermögen | 3.270 | 1,9 | 3.298 | 2,1 | - 28 |
| Rechnungsabgrenzungsposten und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung | 46 | 0,0 | 35 | 0,0 | 11 |
| Gesamtvermögen | 170.745 | 100,0 | 161.365 | 100,0 | 9.380 |
| <u>Kapitalstruktur</u> | | | | | |
| Eigenkapital | | | | | |
| Eigenkapital | 88.016 | 51,5 | 82.021 | 50,8 | 5.995 |
| Fremdkapital: | | | | | |
| Rückstellungen | 1.061 | 0,6 | 904 | 0,6 | 157 |
| Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern | 74.457 | 43,6 | 71.627 | 44,4 | 2.830 |
| Erhaltene Anzahlungen | 5.785 | 3,4 | 5.758 | 3,6 | 27 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 1.426 | 0,9 | 1.055 | 0,6 | 371 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 |
| Gesamtkapital | 170.745 | 100,0 | 161.365 | 100,0 | 9.380 |

Erläuterungen zur Vermögensstruktur**Anlagevermögen**

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen
Die Baugenossenschaft Arlinger hat im Geschäftsjahr wiederum hohe Investitionen getätigt.

Nach Fertigstellung wurden die Baukosten des Projekts Pforzheimer- / Bahnhofstraße in Kieselbronn von Anlagen im Bau umgebucht.

Für die in den Vorjahren fertiggestellten Projekte Brendstr. 77a, Martin-Luther-Str. 7, Kirchenstr. 17+19 und Etivalstr. 33 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 Modernisierung einzelner Wohnungen und Objekte investiert.

Im Wohngebiet Haidach, in der Bülowstraße 34, sowie in der Hauptstr. 365-367 in Niefern-Öschelbronn wurden insgesamt 38 Eigentumswohnungen aus dem Bestand veräußert.

Insgesamt erhöhte sich das Sachanlagevermögen um rund T€ 10.321.

Finanzanlagen

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

Weitere Veränderungen ergaben sich durch den Kauf von 18 GmbH-Anteilen an der Pforzheimer Bau und Grund GmbH.

Umlaufvermögen**Grundstücke ohne Bauten**

Der Zugang betrifft ein Baugrundstück in Pforzheim.

Unfertige Leistungen

Die gestiegenen Betriebs- und Heizkosten führten zu einer Erhöhung der unfertigen Leistungen um T€ 104.

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€ 6.389 an Guthaben bei Kreditinstituten und T€ 845 an Bausparguthaben ausgewiesen.

Eigenkapital

Ein erhöhter Bestand an Genossenschaftsanteilen führte zu einer Zuführung bei den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von rund T€ 26. Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss 2019 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 2019 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€ 27.

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:

| | 2019 T€ | 2018 T€ |
|--|-----------------|----------------|
| Jahresüberschuss | 6.364,9 | 4.211,9 |
| + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 5.264,6 | 5.259,1 |
| - Aktivierte Eigenleistungen | -17,0 | - 51,5 |
| + Veränderung langfristiger Rückstellungen | 0,1 | 0,9 |
| + Abschreibungen auf Mietforderungen | 43,5 | 36,2 |
| + Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten | 2,9 | 6,6 |
| - Sonstige nicht zahlungswirksame Vorgänge | 0,0 | 0,0 |
| Cash Flow nach DVFA/SG | 11.659,0 | 9.463,2 |

Die Baugenossenschaft Arlinger eG verfügt über ausreichend freie Beleihungsspielräume.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

1.3.3 Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht auf Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsfunktionen dargestellt. Die Ergebnisse stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird, wie folgt dar:

| | 2019 T€ | 2018 T€ | Veränderung T€ |
|---|------------|------------|-------------------|
| Deckungsbeitrag aus | | | |
| Hausbewirtschaftung | 5.744,2 | 4.569,1 | 1.175,1 |
| Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit | 287,1 | 238,7 | 48,4 |
| Kapitaldienst | 96,2 | 24,4 | 71,8 |
| Deckungsbeiträge insgesamt | 6.127,5 | 4.832,2 | 1.295,3 |
| ./. Gesamter Verwaltungsaufwand | - 4.102,5 | - 4.013,5 | - 89,0 |
| Betriebsergebnis | 2.025,0 | 818,7 | 1.206,3 |
| Übrige Rechnung | 4.500,7 | 3.550,5 | 950,2 |
| Jahresüberschuss vor Steuern | 6.525,7 | 4.369,2 | 2.156,5 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | - 160,8 | - 157,3 | - 3,5 |
| Jahresüberschuss | 6.364,9 | 4.211,9 | 2.153,0 |

Auf Grund verringerter Betriebskosten erhöhte sich der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** um T€ 1.175,1.

Der Deckungsbeitrag aus der **Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit** ist – vor allem durch gestiegene Erlöse bei der Baubetreuung – um T€ 48,4 auf T€ 287,1 gestiegen.

Durch Ergebnisverbesserungen bei unseren Beteiligungen konnte der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** um T€ 71,8 erhöht werden.

Der **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 89,0. 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€ 2.025,0 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.206,3 erhöht.

Die Hausbewirtschaftung erfolgte weitgehend ohne Probleme. Die Erlösschmälerungen haben sich im Geschäftsjahr 2019 weiter verringert und resultieren im Wesentlichen aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln. Die erforderlichen Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen ehemaliger Mieter betragen nur 0,15 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

1.3.4 Mitglieder / Geschäftsanteile

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 21 Mitglieder auf 6.057 Mitglieder erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 94 Anteile auf 22.732 Anteile gestiegen. Die Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder haben sich um € 25.928,00 auf € 6.810.846,76 erhöht. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

| Rentabilitätskennzahlen | | 2019 % | 2018 % |
|---|--|-----------|-----------|
| Gesamtkapitalrentabilität | $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 4,5 | 3,6 |
| Eigenkapitalrentabilität | $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$ | 7,2 | 5,1 |
| Return On Investment | $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 3,7 | 2,6 |
| Vermögens- und Finanzierungskennzahlen | | | |
| Anlagenintensität | $\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$ | 89,5 | 88,4 |
| Sachanlagenintensität | $\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$ | 89,1 | 87,9 |
| Umlaufintensität | $\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$ | 10,5 | 11,6 |
| Langfristiger Verschuldungsgrad | $\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$ | 84,6 | 87,3 |
| Langfristiger Fremdkapitalanteil | $\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 43,6 | 44,4 |
| Anlagendeckungsgrad | $\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$ | 106,6 | 108,0 |
| Sachanlagendeckungsgrad | $\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$ | 107,0 | 108,6 |
| Eigenkapitalquote | $\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 51,5 | 50,8 |
| Cash Flow | Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten | T€ 11.659 | T€ 9.463 |

Seit Anfang 2020 hat sich das sog. Corona-Virus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Von einer erheblichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen – insbesondere zum Berichtszeitpunkt – zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft zu rechnen.

Zu nennen sind

- Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen,
- verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.
- Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Dies betrifft die im Folgenden dargestellten Prognose-, Chancen- und Risiken-Berichte gleichermaßen. Eine seriöse und mit gewisser Eintrittswahrscheinlichkeit versehene Einschätzung ist zum Berichtszeitpunkt jedoch unmöglich.

Insoweit gehen die Berichte von der Situation am 31.12.2019 und zu Beginn des Jahres 2020 aus, stehen jedoch insgesamt unter einem „Corona-Vorbehalt“.

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 fast vollständig 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 höherwertigen 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.

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 Nachholungspotentiale. Die Mieten bei Erstvermietungen in entsprechender Qualität erreichen für Pforzheimer Verhältnisse beachtliche Größenordnungen. Unsere Unternehmensmiete hat am Ende des Jahres 2019 den Wert von € 6,61 je m² Wohnfläche erreicht. Gemessen an dem sich aus dem Mietspiegel ergebenden Mittelwert für alle Wohnungen in Pforzheim mit € 7,11 je m² Wohnfläche (Stand Oktober

2018) befinden wir uns noch unter dem Stadtdurchschnitt, der zwischenzeitlich noch höher geworden sein dürfte. So ergeben sich nach den geltenden Kriterien wieder für größer gewordene Teile unserer Bestände Mieterhöhungs-Spielräume, von denen wir jedoch – stets – 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, 2016 und 2019 konnten die in den davor liegenden Jahren unterlassenen Erhöhungen nachgeholt werden. Für die Folgejahre sehen wir eine stetige Entwicklung. Geringere Erlöse durch Verkäufe von Wohnungen aus dem Anlagevermögen können 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 aufrechterhaltene 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 hohen Aufwendungen im Bereich von Wohnungs- und Einfamilienhaus-Modernisierungen hat sich, insbesondere in den beiden letzten Jahren, verlangsamt.

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 – durch hohe, planmäßige Tilgungen und durch das niedrige Zinsniveau – im dritten Jahr hintereinander gesunken.

Zusammenfassung Prognosebericht

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2020 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 den in Aussicht stehenden Neubaumaßnahmen weiter arbeiten.

Insgesamt erwarten wir für das Geschäftsjahr 2020 einen Jahresüberschuss von € 3,0 Mio. bis € 3,5 Mio. und für das Geschäftsjahr 2021 einen Jahresüberschuss von € 1,0 Mio. bis € 1,5 Mio..

1.6. Chancen- und Risikenbericht

1.6.1. Risikomanagement

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

1.6.2. Chancen- und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.

1.6.2.1. Hausbewirtschaftung

Insbesondere durch den Zuzug von Menschen nach Deutschland, aber auch durch Wanderungsbewegungen innerhalb des Landes wird die Zahl der Einwohner und der Haushalte 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 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 € 6,61 betragenden Kaltmiete pro m² Wohnfläche (Unternehmensmiete) und steigender Nachfrage ergeben sich auf Sicht weitere Erhöhungspotentiale. In den Mietanpassungsmaßnahmen der Jahre 2007, 2010, 2013, 2016 und 2019 konnten in erheblichem Umfang die in den davor liegenden 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.

Weiterhin mit 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-Misträuen 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.

Bilanz zum 31. Dezember 2019 / Aktiva

| | Geschäftsjahr Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 50.268,00 | 85.580,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 126.159.208,30 | | 118.142.144,77 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 15.483.335,27 | | 14.786.999,68 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 3.858.942,01 | | 2.647.269,95 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 77.245,44 | | 77.245,44 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 552.954,00 | | 621.881,00 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.135.610,00 | | 902.683,00 |
| 7. Anlagen im Bau | 1.608.404,23 | | 2.754.971,46 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 3.253.007,40 | | 1.319.693,14 |
| 9. Geleistete Anzahlungen | <u>3.808,48</u> | | <u>558.843,55</u> |
| | | 152.132.515,13 | 141.811.731,99 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 50.000,00 | | 50.000,00 |
| 2. Beteiligungen | 453.391,54 | | 430.891,54 |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens | 86.000,00 | | 191.000,00 |
| 4. Andere Finanzanlagen | <u>967,84</u> | | <u>965,00</u> |
| | | 590.359,38 | 672.856,54 |
| | | <u>152.773.142,51</u> | <u>142.570.168,53</u> |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 5.402.119,23 | | 5.297.893,14 |
| 2. Andere Vorräte | <u>27.684,21</u> | | <u>22.462,42</u> |
| | | 5.429.803,44 | 5.320.355,56 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 36.594,97 | | 42.753,00 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 157.000,00 | | 107.000,00 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 33.899,46 | | 35.144,29 |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 2.020.336,77 | | 1.977.137,36 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | <u>3.014.441,09</u> | | <u>3.091.149,16</u> |
| | | 5.262.272,29 | 5.253.183,81 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 6.389.247,81 | | 7.346.451,20 |
| 2. Bausparguthaben | <u>844.858,66</u> | | <u>840.330,04</u> |
| | | 7.234.106,47 | 8.186.781,24 |
| | | <u>17.926.182,20</u> | <u>18.760.320,61</u> |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 5.489,00 | | 8.343,00 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | <u>39.866,39</u> | | <u>26.501,89</u> |
| | | 45.355,39 | 34.844,89 |
| Bilanzsumme | | 170.744.680,10 | 161.365.334,03 |

Bilanz zum 31. Dezember 2019 / Passiva

| | Geschäftsjahr Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 245.459,67 | | 298.272,29 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 6.810.846,76 | | 6.784.918,76 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | <u>1.395,00</u> | | <u>600,00</u> |
| | | 7.057.701,43 | 7.083.791,05 |
| · Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 1.226,39 | | | (10,30) |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 10.915.350,00 | | 10.278.850,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 636.500,00 | | | (421.200,00) |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 6.135.502,57 | | 6.135.502,57 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | <u>63.378.698,20</u> | | <u>58.031.818,35</u> |
| | | 80.429.550,77 | 74.446.170,92 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 146.879,85 | | | (211.666,54) |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 5.200.000,00 | | | (3.300.000,00) |
| III. Jahresüberschuss | 6.364.928,06 | | 4.211.986,73 |
| 1. Einstellung in Ergebnisrücklagen | <u>5.836.500,00</u> | | <u>3.721.200,00</u> |
| | | 528.428,06 | 490.786,73 |
| IV. Bilanzgewinn | | <u>88.015.680,26</u> | <u>82.020.748,70</u> |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 369.964,74 | | 369.914,67 |
| 2. Steuerrückstellungen | 298.392,01 | | 304.320,32 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | <u>392.542,98</u> | | <u>229.807,03</u> |
| | | 1.060.899,73 | 904.042,02 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 67.902.899,29 | | 64.804.382,40 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 6.554.357,64 | | 6.822.951,21 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 5.785.246,83 | | 5.758.066,91 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 86.156,91 | | 96.582,85 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.297.861,96 | | 811.275,65 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>41.452,48</u> | | <u>147.184,29</u> |
| | | 81.667.975,11 | 78.440.443,31 |
| davon aus Steuern: Euro 0,00 | | | (57.500,00) |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | 125,00 | 125,00 | 100,00 |
| Bilanzsumme | | 170.744.680,10 | 161.365.334,03 |

| | Geschäftsjahr Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 23.202.631,28 | | 23.102.432,64 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 276.279,07 | | 229.203,53 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>125.070,48</u> | | <u>112.372,68</u> |
| | | 23.603.980,83 | 23.444.008,85 |
| 2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | 104.226,09 | - 104.588,42 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 17.034,00 | 51.501,00 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 5.565.781,17 | 4.709.977,06 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 11.515.718,56 | | 12.371.400,92 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 2.734,34 | | 17.552,52 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | <u>3.536,19</u> | | <u>24.410,71</u> |
| | | <u>11.521.989,09</u> | <u>12.413.364,15</u> |
| 6. Rohergebnis | | 17.769.033,00 | 15.687.534,34 |
| 7. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 2.304.791,65 | | 2.219.484,03 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung | <u>538.949,87</u> | | <u>512.197,42</u> |
| davon für Altersversorgung € 92.535,12 | | 2.843.741,52 | 2.731.681,45 (88.014,82) |
| 8. Abschreibungen | | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 5.264.629,79 | 5.259.091,04 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.303.005,43 | 1.266.403,51 |
| 10. Erträge aus Beteiligungen | 70.932,55 | | 9.938,71 |
| 11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen | 5.616,68 | | 9.069,40 |
| 12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | <u>64.646,46</u> | | <u>52.652,30</u> |
| davon aus verbundenen Unternehmen € 35.914,85 | | 141.195,69 | 71.660,41 (34.082,85) |
| 13. Aufwendungen aus Verlustübernahme | 30.973,83 | | 32.128,76 |
| 14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | <u>1.394.784,83</u> | | <u>1.535.142,81</u> |
| | | 1.425.758,66 | 1.567.271,57 |
| 15. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | <u>160.831,87</u> | <u>157.262,62</u> |
| 16. Ergebnis nach Steuern | | 6.912.261,42 | 4.777.484,56 |
| 17. Sonstige Steuern | | <u>547.333,36</u> | <u>565.497,83</u> |
| 18. Jahresüberschuss | | 6.364.928,06 | 4.211.986,73 |
| 19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | <u>5.836.500,00</u> | <u>3.721.200,00</u> |
| 20. Bilanzgewinn | | 528.428,06 | 490.786,73 |

3 Anhang

Anhang zum Jahresabschluss per 31.12.2019 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 2,71 % (Stand Monatsende 12.2019, 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 € 23.285,00 (i.V. € 28.635). 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€ 85 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag T€ 112. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde der Ertrag aus der Höherbewertung der Lebensversicherung (T€ 14,0) mit dem Zuführungsbetrag zur Pensionsrückstellung (T€ 9,6) 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 2,71% (Stand Monatsende 12.2019, 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-/Philippstraße in Pforzheim | 47,00 | 4.750.370,22 | 118.856,32 |
| ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Lion-Feuchtwanger-Allee in Pforzheim | 25,00 | - 65.135,91 | - 2.865,30 |
| Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH in Pforzheim | 100,00 | - 374.865,36 | - 179.470,84 |
| Arlinger Service Wohnen GmbH in Pforzheim | 100,00 | - 44.710,18 | - 30.973,83 |

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 5.402.119,23 (Vorjahr: € 5.297.893,14) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen € 13.351,11 (i.V. € 16.027,17) und betreffen Forderungen aus Vermietung sowie Sonstige Vermögensgegenstände über € 520.602,04 (i.V. € 496.979,45).

Die in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Beträge betreffen:

| | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|----------------------|-----------------|--------------|
| Darlehensgewährungen | 2.020.336,77 | 1.977.137,36 |

Angaben über die Fristigkeit und Besicherung von Darlehen ergeben sich aus dem in der Anlage beigefügten Verbindlichkeiten-Spiegel.

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

| | |
|--|--------------|
| Veröffentlichung des Jahresabschlusses | € 42.000,00 |
| Prüfungskosten | € 31.500,00 |
| Bilanzierungskosten | € 14.300,00 |
| Urlaubsrückstellungen | € 68.800,00 |
| Archivierungskosten | € 12.891,00 |
| Verpflichtung aus Patronats-Erklärung Paul Gerhardt GmbH | € 223.051,98 |

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

| Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|-----------------|-----------|
| 13.851,00 | 15.162,00 |

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen: Außerplanmäßige Abschreibungen € 921.000,00 (Vorjahr € 1.100.000,00). Die Abschreibung war notwendig zur Anpassung der Objekte August-Kayser-Str. 25 und Pforzheimer Str. 42 auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Es ergaben sich folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlageverkäufen – Grundstücke – € 5.417.352,43 (Vorjahr € 4.596.644,20)

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung

| | | | |
|--------|------|-------|------------|
| Anfang | 2019 | 6.036 | Mitglieder |
| Zugang | 2019 | 317 | Mitglieder |
| Abgang | 2019 | 296 | Mitglieder |
| Ende | 2019 | 6.057 | Mitglieder |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 25.928,00 erhöht. 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 € 30.973,83 übernommen.

3.9 Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | Stand am 01.01.2019 Euro | Kumulierte Abschreibungen | | | | Buchwert | | |
|---|---|--|--|------------------------------|---|--------------------------------|---|--|------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2019 Euro | Zugänge des Geschäftsjahres Euro | Abgänge des Geschäftsjahres Euro | Umbuchungen (+/-) Euro | Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2019 Euro | | Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro | Abgänge des Geschäftsjahres Euro | Umbuchungen (+/-) Euro | Zuschreibungen des Geschäftsjahres Euro | Stand am 31.12.2019 Euro | Stand am 31.12.2019 Euro | Stand am 31.12.2018 Euro |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 351.179,79 | 4.166,19 | | | 355.345,98 | 265.599,79 | 39.478,19 | | | 305.077,98 | 50.268,00 | 85.580,00 | |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 215.485.885,11 | 8.784.824,70 | 1.534.978,73 | 3.640.546,58 | 226.376.277,66 | 97.343.740,34 | 3.752.966,46 | 879.637,44 | | 100.217.069,36 | 126.159.208,30 | 118.142.144,77 | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 21.890.516,16 | 1.050.161,61 | | 825.120,73 | 23.765.798,50 | 7.103.516,48 | 1.178.946,75 | | | 8.282.463,23 | 15.483.335,27 | 14.786.999,68 | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 2.647.269,95 | 1.214.843,55 | | - 3.171,49 | 3.858.942,01 | 0,00 | | | | 0,00 | 3.858.942,01 | 2.647.269,95 | |
| Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 77.245,44 | | | | 77.245,44 | 0,00 | | | | 0,00 | 77.245,44 | 77.245,44 | |
| Technische Anlagen und Maschinen | 1.241.080,42 | | | | 1.241.080,42 | 619.199,42 | 68.927,00 | | | 688.126,42 | 552.954,00 | 621.881,00 | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 2.686.660,15 | 459.628,39 | 56.014,70 | | 3.090.273,84 | 1.783.977,15 | 224.311,39 | 53.624,70 | | 1.954.663,84 | 1.135.610,00 | 902.683,00 | |
| Anlagen im Bau | 2.754.971,46 | 2.820.177,26 | | - 3.966.744,49 | 1.608.404,23 | 0,00 | | | | 0,00 | 1.608.404,23 | 2.754.971,46 | |
| Bauvorbereitungskosten | 1.319.693,14 | 1.928.754,54 | | 4.559,72 | 3.253.007,40 | 0,00 | | | | 0,00 | 3.253.007,40 | 1.319.693,14 | |
| Geleistete Anzahlungen | 558.843,55 | 3.808,48 | 58.532,50 | - 500.311,05 | 3.808,48 | 0,00 | | | | 0,00 | 3.808,48 | 558.843,55 | |
| | 248.662.165,38 | 16.262.198,53 | 1.649.525,93 | 0,00 | 263.274.837,98 | 106.850.433,39 | 5.225.151,60 | 933.262,14 | 0,00 | 0,00 | 111.142.322,85 | 152.132.515,13 | 141.811.731,99 |
| Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 50.000,00 | | | | 50.000,00 | 0,00 | | | | 0,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | |
| Beteiligungen | 430.891,54 | 22.500,00 | | | 453.391,54 | 0,00 | | | | 0,00 | 453.391,54 | 430.891,54 | |
| Wertpapiere des Anlagevermögens | 191.000,00 | | 105.000,00 | | 86.000,00 | 0,00 | | | | 0,00 | 86.000,00 | 191.000,00 | |
| Andere Finanzanlagen | 965,00 | 2,84 | | | 967,84 | 0,00 | | | | 0,00 | 967,84 | 965,00 | |
| | 672.856,54 | 22.502,84 | 105.000,00 | 0,00 | 590.359,38 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 590.359,38 | 672.856,54 | |
| Anlagevermögen insgesamt | 249.686.201,71 | 16.288.867,56 | 1.754.525,93 | 0,00 | 264.220.543,34 | 107.116.033,18 | 5.264.629,79 | 933.262,14 | 0,00 | 0,00 | 111.447.400,83 | 152.773.142,51 | 142.570.168,53 |

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 | 67.902.899,29 | 3.527.562,83 (3.233.157,35) | 13.566.247,78 (12.761.409,81) | 50.809.088,68 | 67.902.899,29 | GPR* |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 6.554.357,64 | 285.434,97 (273.431,85) | 1.202.586,12 (1.170.073,21) | 5.066.336,55 | 6.554.357,64 | GPR* |
| Erhaltene Anzahlungen | 5.785.246,83 | 5.785.246,83 (5.758.066,91) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 86.156,91 | 86.156,91 (96.582,85) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.297.861,96 | 1.297.861,96 (811.275,65) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 41.452,48 | 41.452,48 (147.184,29) | | | | |
| Gesamtbetrag | 81.667.975,11 (78.440.443,31) | 11.023.715,98 (10.319.698,90) | 14.768.833,90 (13.931.483,02) | 55.875.425,23 | 74.457.256,93 | |

* Grundpfandrecht