

2020

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 2020 | 9 |
| 1.2.3.1 | Bauprogramm 2021/22 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

| | | |
|----------|--|-----------|
| | Bilanz zum 31.12.2020 | 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 | 26 |
| 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 | Entwicklung des Anlagevermögens | 28 |
| 3.9 | Fristigkeiten der Verbindlichkeiten | 30 |
| | Bericht des Aufsichtsrates | 31 |

A. Lagebericht**1 Allgemeines**

Die Baugenossenschaft Arlinger eG, am 03.04.1914 in Pforzheim gegründet, wird am 31.12.2020 von 6.029 Genossenschaftsmitgliedern mit 22.399 Genossenschaftsanteilen im Wert von rund € 6,72 Mio. getragen. Hauptgeschäftsfeld der Baugenossenschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes mit

3.072 Wohnungen
 84 Gewerbeeinheiten und gewerblich genutzte Einheiten
 1.396 Garagen und
 270 Abstellplätzen im Freien.

Die Wohnungen verteilen sich auf

| | |
|---------------------|-----------------|
| Pforzheim | 2.489 Wohnungen |
| Niefern-Öschelbronn | 464 Wohnungen |
| Keltern | 71 Wohnungen |
| Ispringen | 39 Wohnungen |
| Kieselbronn | 8 Wohnungen |
| Neuenbürg | 1 Wohnung |

Die Genossenschaft verwaltet in 44 Eigentümergemeinschaften 944 Wohnungen, 865 Garagen, 158 KFZ-Stellplätze im Freien und 35 gewerblich genutzte Einheiten. Außerdem 60 Wohnungen in Mietobjekten für Dritte.

Die Geschäftsentwicklung 2020 war wie folgt geprägt:

1.1. Rahmenbedingungen

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021, trotz beträchtlicher Anlaufschwierigkeiten, überwunden werden könnte. Bedenklich allerdings ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 Prozent. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 Prozent zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 Prozent ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So

wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

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 in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. 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 vollständig in Richtung eines Vermietermarktes gedreht. Von wirklicher Wohnungsnot zu sprechen, ist u.E. jedoch immer noch nicht angebracht.

Im Geschäftsjahr 2020 hatte der zum 01.04.2019 von der Stadt Pforzheim vorgelegte Mietspiegel noch Gültigkeit. Er wies, Stand Oktober 2018, einen Durchschnitt aller Mieten in Pforzheim von € 7,11 je m² Wohnfläche aus. Das waren im Vergleich zum letzten Mietspiegel aus 2016 22 Cent mehr. Allerdings waren 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 waren, blieb zu hinterfragen.

Wir gehen davon aus, dass sich die Durchschnittsmieten 2020 nochmals spürbar erhöht haben. Zum 01.04.2021 ist ein neuer, aktualisierter Mietspiegel mit einer breiteren Datenbasis angekündigt.

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 4 Objekten mit zusammen 78 Wohnungen wurde im Geschäftsjahr 2020 das Neubauprojekt Gravelottestraße 32 in Pforzheim mit 5 Wohnungen und 6 Stellplätzen in einer Tiefgarage fertiggestellt.

Zum Jahresende befanden sich insgesamt **36 Neubauwohnungen** in den Projekten Kirnbachweg 44-46 in Niefern-Öschelbronn sowie Landhausstraße 17-19 und Goebenstraße 6a in Pforzheim im Bauüberhang.

Die Geschäftsentwicklung des Jahres 2020 verlief – trotz Pandemie – wie in den Vorjahren positiv.

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erhöhten sich, trotz des Verkaufs von 24 Wohnungen aus dem Anlagevermögen, um rund T€ 539 auf nunmehr T€ 23.742. Die **Umsatzerlöse insgesamt** erhöhten sich um T€ 479 auf T€ 24.083. Der **Jahresüberschuss** verringerte sich vor allem wegen geringerer Verkäufe von Wohnungen aus dem Anlagevermögen und höherer Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.275 auf nunmehr T€ 5.090.

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. Dennoch verringerte sich, nach Verrechnung der planmäßig geleisteten Tilgungen (T€ 3.643), der Bilanzausweis der langfristigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2020 gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 794.

Der Zinsaufwand verringerte sich erneut um rund T€ 13 auf nunmehr T€ 1.381. Die Erträge aus Beteiligungen, Wertpapieren, sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen verringerten sich um T€ 60,3 auf rund T€ 80,8.

Der gesamte **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 184 auf rund T€ 4.286.

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 2020/2021 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 **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erhöhten sich um T€ 539 auf rund T€ 23.742.

Die **Sollmieten** sind 2020 trotz des erneuten Abgangs durch den Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen vor allem durch die 2020 erstmals voll wirksame, 2019 im ganzen Bestand durchgeführte Anpassung der Nutzungsgebühren und Mieten sowie durch die Anpassungen bei Wieder-Vermietungen und nach Modernisierungen um rund T€ 487 auf nunmehr rund T€ 18.396 (vor Erlösschmälerungen) gestiegen.

Im Berichtsjahr haben wir 259 **Mieterwechsel** bearbeitet (278 im Vorjahr). Bei den Mieterwechseln sind auch wieder 36 Fälle enthalten, in denen Umzüge innerhalb unseres Bestandes stattfanden sowie 27 Vertragsumschreibungen auf in der Wohnung verbleibende Vertragspartner (bspw. nach Tod oder Trennung).

Die um die Vertragsumschreibungen bereinigte Fluktuationsrate beträgt somit rund 7,50%.

50 Wohnungen (= rund 1,60 % des Bestandes) wurden anlässlich der Mieterwechsel modernisiert. Dies bedeutet in erster Linie den Einbau eines neuen Bades, meist aber auch die Erneuerung der Elektrik, der Türen und Türrahmen, der Fußböden sowie weitere Arbeiten. Alle Maßnahmen haben das Ziel, die Wohnungen an den heutigen Wohnkomfort anzupassen, dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten und somit unsere Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

Die **Erlösschmälerungen** erhöhten sich im Geschäftsjahr 2020 gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 36 auf nunmehr rund T€ 272. Diese resultieren fast ausschließlich aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln. Die Erhöhung ergab sich vor allem aus den pandemiebedingten Verzögerungen.

Am 31.12.2020 waren 46 Wohnungen noch nicht vermietet (Vorjahr: 41), 25 Wohnungen (Vorjahr: 33) standen wegen laufender Modernisierungsarbeiten leer. Die Leerstandsquote am 31.12.2020 beträgt 1,50 %. „Echter“ Leerstand besteht somit praktisch nicht.

Die notwendigen Abschreibungen auf **uneinbringliche Mietforderungen** ehemaliger Mieter betragen rund T€ 9 und liegen damit bei lediglich 0,04% der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Der **Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung** verringerte sich im Geschäftsjahr um rund T€ 186 auf T€ 5.558.

1.2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

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

| | | |
|---|--------------|---|
| Stand eigene Wohnungen am 01.01.2020 | 3.091 | |
| Zugang 2020 | | |
| Neubau MFH Gravelottestraße 32 | 5 | |
| | 3.096 | Wohnungen |
| Abgang 2020 | | |
| Veräußerungen: | | |
| ETW Breslauer Straße 5-5b, Strietweg 1-7 | 2 | |
| ETW Breslauer Straße 12-12b, Stettiner Straße 1-3 | 7 | |
| ETW Bülowstraße 34-38 | 2 | |
| ETW Haidachstraße 14-18 | 4 | |
| ETW Schulstraße 2-8, Niefern-Öschelbronn | 1 | |
| ETW Königsberger Straße 3-5b/7 | 6 | |
| EFH Arlingerstraße 63 | 1 | |
| EFH Am Langen Hof 5 | 1 | |
| | 24 | |
| Wohnungsbestand am 31.12.2020 | 3.072 | Wohnungen |
| Dieser Bestand setzt sich zusammen aus: | | |
| Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern: | 248 | |
| Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern: | 2.824 | |
| Hinzu kommen: | 1.396 | Einzelgaragen u. Stellplätze in Tiefgaragen |
| | 270 | 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€ 8.942 aufgewendet.

Folgende Mietwohnungsgebäude mit insgesamt 78 Wohnungen bildeten den Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit 2020:

- **Kaiser-Friedrich-Straße 96-98 (32 Wohnungen, Baujahr 1958)**
- **Pestalozzistraße 1-3 /Westliche Karl-Friedrich Str. 124 (20 Wohnungen, Baujahr 1955)**
- **Reihenbaumweg 9 + 9/1 in Niefern-Öschelbronn (8 Wohnungen, Baujahr 1965)**
- **Ellmendinger Weg 24 in Keltern-Dietlingen (18 Wohnungen, Baujahr 1964).**

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 wärmegeklärt und z.T. neue Fenster eingebaut, teilweise auch neue Dach-eindeckungen. An den Objekten Reihenbaumweg 7+7/1 sowie 9+9/1 entstanden 6 neue Fertiggaragen.

1.2.3 Neubautätigkeit 2020

Zur Arrondierung der im Jahre 2016 fertiggestellten Bebauung Straßburger-/Kirchbachstraße wurde 2017 das Grundstück **Gravelottestraße 32** erworben. Ab November 2020 wurden bis zum Jahresende die 5 fertiggestellten Wohnungen mit 412 m² Wohnfläche in bester Lage sowie die 6 zugehörigen Tiefgaragen-Stellplätze bezogen.

Zum Jahreswechsel im Bau befanden sich 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.

Ebenfalls im Bau befanden sich am 31.12.2020 die 3 Häuser **Kirnbachweg 42-46** in Niefern-Öschelbronn. Es entstehen 23 Mietwohnungen und eine Tiefgarage.

Das Einfamilienhaus **Goebenstraße 6a** in Pforzheim befindet sich am 31.12.2020 ebenfalls im Bauüberhang.

1.2.3.1 Bauprogramm 2021 /2022 ff

Im Herbst 2021 beginnt die Realisierung des Projektes **CARL** an der **Carl-Hölzle-Straße** in Pforzheim. Es entsteht ein 14-geschossiges Wohnhochhaus in Holzbauweise und zwei weitere Gebäude in konventioneller Bauweise mit insgesamt 73 Wohnungen, 1 Kindertagesstätte und 1 gewerblichen Einheit. Zum Berichtszeitpunkt ist die Baugenehmigung erteilt, der Durchführungsvertrag unterzeichnet, der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst und das Grundstück von der Stadt Pforzheim erworben. Wir rechnen mit einer Bauzeit von ca. 26 Monaten.

Auf dem Grundstück **Schönbergstraße 1** im Stadtteil Arlinger werden 2 Gebäude mit voraussichtlich 10 Wohnungen und Tiefgarage entstehen. Der Grundstücksteil wurde miterworben, als vor einigen 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. Dies könnte in der 2. Jahreshälfte 2021 der Fall sein.

Auf dem schon vor Jahren erworbenen, an das Grundstück unserer Geschäftsstelle angrenzenden Nachbargrundstück **Hohlohstraße 8** soll ein Neubau in Holzbauweise mit 5 Wohnungen und einer Tiefgarage entstehen. Einreichung des Baugesuches noch in 2021.

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 2021 das Baugesuch eingereicht werden.

An der Pforzheimer **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.

Auf einem Grundstück der katholischen Kirche an der **Brend-, Merkur- und Ruhsteinstraße** im Stadtteil Arlinger sollen nach dem Abbruch der Altsubstanz 3 Gebäude mit ca. 12 Wohnungen, einer 4-gruppigen Kindertagesstätte, einer Einheit für Tagespflege und eine Tiefgarage entstehen. Das Grundstück soll uns in Erbpacht übertragen werden. Zunächst muss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan auf den Weg gebracht werden.

Am **Weidenweg** in Pforzheim haben wir im Wege der Erbpacht ein Grundstück der evangelischen Kirche erworben. Es ist mit einem nicht mehr benötigten Pfarrhaus bebaut, das wir modernisieren, aufstocken und anbauen wollen. Es werden voraussichtlich 5 Wohnungen entstehen. Zum Berichtszeitpunkt ist die Entwurfsplanung in Arbeit.

1.2.4 Grundstückserwerb

Im Februar 2020 wurden im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Kirnbachweg 42-46 im Rahmen eines Kauf- und Tauschvertrages von der Gemeinde Niefern-Öschelbronn 244 m² Arrondierungsfläche erworben.

1.2.5 WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft verwaltet in 44 Eigentümergemeinschaften **944 Wohnungen, 865 Garagen, 158 KFZ-Stellplätze im Freien** und **35 gewerblich genutzte Einheiten**. Außerdem **60 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 € **2.579.452,24**. Nennenswerte Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht.

1.2.6 Personal

Der Vorstand bestand am 31.12.2020 aus einem haupt- und einem nebenamtlichen Mitglied. Diese wurden von zwei Prokuristen, 24 Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich und 12 Mitarbeiter/innen in den Abteilungen Planung/Bau und Instandhaltung unter-

stützt. Im Regiebetrieb wurden 7 Mitarbeiter beschäftigt. Weiterhin bestanden am Ende des Jahres 2 kaufmännische Auszubildende. Von den o.g. Angestellten sind 7 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 – trotz Pandemie – 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. Insbesondere dankt der Vorstand für die Bereitschaft, pandemiebedingt erschwerte Arbeitsbedingungen mitzutragen.

1.2.7 Vertreterversammlung

Die gemäß Satzung im ersten Halbjahr abzuhaltende und für Ende Juni 2020 geplante Vertreterversammlung wurde wegen der Pandemie frühzeitig verschoben. Sie fand schließlich am 13. Oktober 2020 statt.

Die nach der Satzung vorgesehenen Beschlüsse wurden gefasst und dem Gewinn-Verteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt. Danach wurden aus dem **Bilanzgewinn** 2019 in Höhe von € 528.428,06 als **Dividende** € 337.214,66 ausgeschüttet, was einer Verzinsung von unverändert 5,0 % entspricht. In die **freie Rücklage** wurde der Rest von € 191.213,40 eingestellt. Der Jahresabschluss wurde festgestellt und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet.

Gemäß § 22 der Satzung endete 2020 turnusgemäß die Amtszeit folgender Aufsichtsratsmitglieder:

- Herr Karl Röckinger, Engelsbrand
- Herr Hans Jochen von Tresckow, Neuenbürg
- Herr Eberhard Vaas, Pforzheim

Die o.g. Mitglieder des Aufsichtsrates wurden einstimmig wiedergewählt.

Für das verstorbene Mitglied des Aufsichtsrates, Herrn Wolfgang Kummer, wurde nach persönlicher Vorstellung einstimmig Herr Prof. Dr. Martin Erhardt gewählt.

1.3 Lage der Genossenschaft

1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um € 3.860.447,09 erhöht.

Die Vermögensstruktur ergibt sich im Einzelnen gemäß folgender Aufstellung:

| | 31. Dez. 2020 T€ | v.H. | 31. Dez. 2019 T€ | v.H. | Veränderung T€ |
|--|---------------------|--------------|---------------------|--------------|-------------------|
| Vermögensstruktur | | | | | |
| Anlagevermögen: | | | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 156.466 | 89,6 | 152.183 | 89,1 | 4.283 |
| Finanzanlagen | 518 | 0,3 | 590 | 0,4 | - 72 |
| Umlaufvermögen: | | | | | |
| Unfertige Leistungen | 5.352 | 3,1 | 5.402 | 3,2 | - 50 |
| Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 2.190 | 1,3 | 2.020 | 1,2 | 170 |
| Flüssige Mittel | 6.865 | 3,9 | 7.234 | 4,2 | - 369 |
| übriges Umlaufvermögen | 3.184 | 1,8 | 3.270 | 1,9 | - 86 |
| Rechnungsabgrenzungsposten und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung | 30 | 0,0 | 46 | 0,0 | - 16 |
| Gesamtvermögen | 174.605 | 100,0 | 170.745 | 100,0 | 3.860 |
| Kapitalstruktur | | | | | |
| Eigenkapital | | | | | |
| 92.718 | 53,1 | 88.016 | 51,5 | 4.702 | |
| Fremdkapital: | | | | | |
| Rückstellungen | 988 | 0,5 | 1.061 | 0,6 | - 73 |
| Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern | 73.663 | 42,2 | 74.457 | 43,6 | - 794 |
| Erhaltene Anzahlungen | 5.883 | 3,4 | 5.785 | 3,4 | 98 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 1.353 | 0,8 | 1.426 | 0,9 | - 73 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 0 | 0,0 | 0 | 0,0 | 0 |
| Gesamtkapital | 174.605 | 100,0 | 170.745 | 100,0 | 3.860 |

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 Gravelottestr. 32 von Anlagen im Bau umgebucht.

Für das im Vorjahr fertiggestellte Projekt Pforzheimer Straße 40 in Kieselbronn wurden nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

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

Im Wohngebiet Haidach, in der Bülowstraße 34, Am Langen Hof 5, in der Arlingerstr. 63 sowie in der Schulstraße 2-8 in Niefern-Öschelbronn wurden insgesamt 22 Eigentumswohnungen und 2 Häuser aus dem Bestand veräußert.

Insgesamt erhöhte sich das Sachanlagevermögen um rund T€ 4.243.

Finanzanlagen

Der Ausweis „Anteile an verbundenen Unternehmen“ betrifft die Kapitaleinlage an der Arlinger Service Wohnen GmbH. Weitere Veränderungen ergaben sich durch den Kauf von 12 GmbH-Anteilen an der Pforzheimer Bau und Grund GmbH.

Umlaufvermögen**Unfertige Leistungen**

Die gesunkenen Betriebs- und Heizkosten führten zu einer Minderung der unfertigen Leistungen um T€ 50.

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€ 6.016 an Guthaben bei Kreditinstituten und T€ 849 an Bausparguthaben ausgewiesen.

Eigenkapital

Ein rückläufiger Bestand an Genossenschaftsanteilen führte zu einem Abbau bei den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von rund T€ 96. Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss 2020 brachten eine Erhöhung der Rücklagen und eine Stärkung des Eigenkapitals.

Fremdkapital**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern**

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

Erhaltene Anzahlungen

Die Vorauszahlungen der Mieter auf die abzurechnenden Betriebskosten erhöhten sich um rund T€ 98.

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:

| | 2020 T€ | 2019 T€ |
|--|----------------|-----------------|
| Jahresüberschuss | 5.089,9 | 6.364,9 |
| + Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 4.526,8 | 5.264,6 |
| - Aktivierte Eigenleistungen | -45,6 | -17,0 |
| + Veränderung langfristiger Rückstellungen | -10,4 | 0,1 |
| + Abschreibungen auf Mietforderungen | 9,5 | 43,5 |
| + Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten | 2,9 | 2,9 |
| - Sonstige nicht zahlungswirksame Vorgänge | 0,0 | 0,0 |
| Cash Flow nach DVFA/SG | 9.573,1 | 11.659,0 |

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:

| | 2020 T€ | 2019 T€ | Veränderung T€ |
|---|------------|------------|-------------------|
| Deckungsbeitrag aus | | | |
| Hausbewirtschaftung | 5.557,8 | 5.744,2 | -186,4 |
| Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit | 265,8 | 287,1 | - 21,3 |
| Kapitaldienst | 19,4 | 96,2 | - 76,8 |
| Deckungsbeiträge insgesamt | 5.843,0 | 6.127,5 | - 284,5 |
| ./. Gesamter Verwaltungsaufwand | - 4.286,4 | - 4.102,5 | - 183,9 |
| Betriebsergebnis | 1.556,6 | 2.025,0 | - 468,4 |
| Übrige Rechnung | 3.533,3 | 4.500,7 | - 967,4 |
| Jahresüberschuss vor Steuern | 5.089,9 | 6.525,7 | - 1.435,8 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | 0,0 | - 160,8 | 160,8 |
| Jahresüberschuss | 5.089,9 | 6.364,9 | - 1.275,0 |

Auf Grund höherer Betriebskosten verringerte sich der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** um T€ 186,4.

Der Deckungsbeitrag aus der **Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit** ist – durch geringere Erlöse bei der Baubetreuung und WEG-Verwaltung – um T€ 21,3 auf T€ 265,8 zurückgegangen.

Durch geringere Beteiligungsergebnisse und pandemiebedingte Verschiebungen von Ausschüttungen reduzierte sich der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** um T€ 76,8.

Der **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 183,9. Ursächlich dafür waren u.a. gestiegene Personalkosten.

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

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

T€ 1.556,6 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 468,4 verringert.

Die **Hausbewirtschaftung** erfolgte weitgehend ohne Probleme. Die Erlösschmälerungen haben sich im Geschäftsjahr 2020 pandemiebedingt erhöht, resultieren jedoch im Wesentlichen aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln. Die erforderlichen Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen ehemaliger Mieter betragen nur 0,04 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

1.3.4 Mitglieder / Geschäftsanteile

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 28 Mitglieder auf 6.029 Mitglieder verringert. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 333 Anteile auf 22.399 Anteile zurückgegangen. Die Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder haben sich um € 95.949,16 auf € 6.714.897,60 vermindert. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

| Rentabilitätskennzahlen | | 2020 % | 2019 % |
|---|--|-----------|-----------|
| Gesamtkapitalrentabilität | $\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 3,7 | 4,5 |
| Eigenkapitalrentabilität | $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$ | 5,5 | 7,2 |
| Return On Investment | $\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 2,9 | 3,7 |
| Vermögens- und Finanzierungskennzahlen | | | |
| Anlagenintensität | $\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$ | 89,9 | 89,5 |
| Sachanlagenintensität | $\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$ | 89,6 | 89,1 |
| Umlaufintensität | $\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$ | 10,1 | 10,5 |
| Langfristiger Verschuldungsgrad | $\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$ | 79,4 | 84,6 |
| Langfristiger Fremdkapitalanteil | $\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 42,2 | 43,6 |
| Anlagendeckungsgrad | $\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$ | 106,2 | 106,6 |
| Sachanlagendeckungsgrad | $\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$ | 106,6 | 107,0 |
| Eigenkapitalquote | $\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$ | 53,1 | 51,5 |
| Cash Flow | Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten | T€ 9.573 | T€ 11.659 |

Seit Anfang 2020 hat sich das sog. Corona-Virus (SARS-CoV-2) weltweit ausgebreitet. Hatte es im Sommer 2020 noch den Anschein, es könnte sich um ein vorübergehendes Phänomen handeln, kehrte noch im Herbst/Winter 2020 das Infektionsgeschehen mit weitaus größerer Wucht und dem Auftreten von Virus-Varianten zurück. Seither befindet sich Deutschland mal mehr, mal weniger intensiv im sog. Lockdown, der vor allem die Schließung von Kitas, Schulen, Handel, Gastronomie und Kultur bedeutet hat. Dies hat zu deutlichen und anhaltenden, zuvor nicht gekannten Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Erst seit der im Frühjahr 2021 erkennbaren Beschleunigung des Impf-Tempos besteht Aussicht auf eine sog. Herdenimmunität in der Bevölkerung und auf eine damit einhergehende Normalisierung in allen Lebensbereichen. Ob diese mit den gewünschten Effekten tatsächlich eintritt, bleibt zum Berichtszeitpunkt allerdings abzuwarten.

Erwartungsgemäß hat sich die gesamtwirtschaftliche Lage – mit einem bereits gemessenen Rückgang der Wirtschaftsleistung in 2020 – ganz erheblich eingetrübt. Dennoch gibt es Hoffnung machende Anzeichen für die Zeit nach Eintreten einer Normalisierung.

Es ist unverändert schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Bisher ist die Baugenossenschaft Arlinger vergleichsweise unbeschadet durch die Pandemie gekommen. Der nur geringe Anteil an gewerblichen Mietverhältnissen hat in der Relation zu den Gesamterträgen keine größeren Ausfälle ergeben.

Es ist jedoch nach wie vor 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 insbesondere dann zu rechnen, wenn bspw. durch Firmen-Insolvenzen unsere Mieter in Teilen ihre Arbeitsplätze verlieren.

Dies betrifft die im Folgenden dargestellten Prognose-, Chancen- und Risiken-Berichte gleichermaßen. Eine seriöse und mit gewisser Eintrittswahrscheinlichkeit versehene Einschätzung ist zum Berichtszeitpunkt immer noch nur schwer möglich.

Insoweit stehen die folgenden Ausführungen insgesamt unter einem gewissen „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 vollständig zum Vermietermarkt geworden. 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 01.04.2021 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 2020 den Wert von € 6,71 je m² Wohnfläche erreicht. Gemessen an dem sich aus dem Mietspiegel ergebenden Mittelwert für alle Wohnungen in Pforzheim mit € 7,51 je m² Wohnfläche (Stand Oktober 2020) befinden wir uns noch unter dem Stadt-Durchschnitt, 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 € 11,00 bis € 13,00 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 aufrech-

terhaltene Konstanz bei den hohen Investitionen in die Bestände ist die Baugenossenschaft Arlinger hier sehr gut aufgestellt. So etwas wie ein Instandhaltungsstau ist nicht ansatzweise erkennbar.

Dennoch sehen wir die weitere und stetige Verbesserung der Wohnungsausstattungen, der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehüllen 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 letzten drei 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.

Die Aufwendungen für Zinsen sind – durch hohe, planmäßige Tilgungen und durch das niedrige Zinsniveau – im vierten Jahr hintereinander gesunken.

Zusammenfassung Prognosebericht

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2021 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 2021 einen Jahresüberschuss von 3,0 Mio. € bis 3,5 Mio. € und für das Geschäftsjahr 2022 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, sieht man von den pandemiebedingten Risiken ab, fortzuführen. Das Risikopotential beschränkt sich für uns auf das eigentliche Vermietungsgeschäft, also Mietausfälle oder Leerstände im Bestand, vermehrt aber auch durch die Baupreis-Entwicklung und Liefer-Engpässe bei Baumaterialien. Die Strategie, unsere Wohnungsbestände weiter zu verbessern und durch qualitativ hochwertigen Neubau und Zukauf eine verbesserte Durchmischung zu erreichen, vermindert vor allem die Ausfall-Risiken. 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 freierwerdender Wohnungen gibt es nach wie vor 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 6,71 € 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.

Unverändert mit Sorge sehen wir die Baupreisentwicklung. In einzelnen Gewerke haben sich in den letzten Jahren die Preise um zum Teil mehr als 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. Inzwischen besteht die u.E. reale Gefahr, dass die sich aus den Baupreisen ergebenden Mieten am Pforzheimer Markt nicht mehr erzielt werden können.

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 beiträgt.

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 2020 / Aktiva

| | Geschäftsjahr Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 90.587,00 | 50.268,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 127.003.931,35 | | 126.159.208,30 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 15.084.333,27 | | 15.483.335,27 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 2.112.919,62 | | 3.858.942,01 |
| 4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter | 77.245,44 | | 77.245,44 |
| 5. Technische Anlagen und Maschinen | 484.027,00 | | 552.954,00 |
| 6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 1.100.458,00 | | 1.135.610,00 |
| 7. Anlagen im Bau | 7.571.168,22 | | 1.608.404,23 |
| 8. Bauvorbereitungskosten | 2.937.728,47 | | 3.253.007,40 |
| 9. Geleistete Anzahlungen | <u>3.808,48</u> | | <u>3.808,48</u> |
| | | 156.375.619,85 | 152.132.515,13 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen | 50.000,00 | | 50.000,00 |
| 2. Beteiligungen | 467.241,54 | | 453.391,54 |
| 3. Wertpapiere des Anlagevermögens | 0,00 | | 86.000,00 |
| 4. Andere Finanzanlagen | <u>967,84</u> | | <u>967,84</u> |
| | | 518.209,38 | 590.359,38 |
| | | <u>156.984.416,23</u> | <u>152.773.142,51</u> |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 5.351.984,52 | | 5.402.119,23 |
| 2. Andere Vorräte | <u>22.527,04</u> | | <u>27.684,21</u> |
| | | 5.374.511,56 | 5.429.803,44 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 46.836,39 | | 36.594,97 |
| 2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken | 8.274,00 | | 157.000,00 |
| 3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit | 14.781,02 | | 33.899,46 |
| 4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen | 2.189.631,94 | | 2.020.336,77 |
| 5. Sonstige Vermögensgegenstände | <u>3.091.509,97</u> | | <u>3.014.441,09</u> |
| | | 5.351.033,32 | 5.262.272,29 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 6.015.761,04 | | 6.389.247,81 |
| 2. Bausparguthaben | <u>849.213,03</u> | | <u>844.858,66</u> |
| | | 6.864.974,07 | 7.234.106,47 |
| | | <u>17.590.518,95</u> | <u>17.926.182,20</u> |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten | 2.635,00 | | 5.489,00 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | <u>27.557,01</u> | | <u>39.866,39</u> |
| | | 30.192,01 | 45.355,39 |
| Bilanzsumme | | 174.605.127,19 | 170.744.680,10 |

Bilanz zum 31. Dezember 2020 / Passiva

| | Geschäftsjahr Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 291.925,67 | | 245.459,67 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 6.714.897,60 | | 6.810.846,76 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | <u>600,00</u> | | <u>1.395,00</u> |
| | | 7.007.423,27 | 7.057.701,43 |
| · Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 906,40 | | | (1.226,39) |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 11.424.350,00 | | 10.915.350,00 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 509.000,00 | | | (636.500,00) |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 6.135.502,57 | | 6.135.502,57 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | <u>67.669.911,60</u> | | <u>63.378.698,20</u> |
| | | 85.229.764,17 | 80.429.550,77 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 191.213,40 | | | (146.879,85) |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 4.100.000,00 | | | (5.200.000,00) |
| III. Jahresüberschuss | 5.089.936,25 | | 6.364.928,06 |
| 1. Einstellung in Ergebnisrücklagen | <u>4.609.000,00</u> | | <u>5.836.500,00</u> |
| IV. Bilanzgewinn | | <u>480.936,25</u> | <u>528.428,06</u> |
| | | 92.718.123,69 | 88.015.680,26 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 359.531,92 | | 369.964,74 |
| 2. Steuerrückstellungen | 147.393,50 | | 298.392,01 |
| 3. Sonstige Rückstellungen | <u>480.903,41</u> | | <u>392.542,98</u> |
| | | 987.828,83 | 1.060.899,73 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 67.389.675,48 | | 67.902.899,29 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 6.273.731,13 | | 6.554.357,64 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 5.883.274,72 | | 5.785.246,83 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 84.719,60 | | 86.156,91 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.242.266,95 | | 1.297.861,96 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | <u>25.506,79</u> | | <u>41.452,48</u> |
| | | 80.899.174,67 | 81.667.975,11 |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | 0,00 | 125,00 |
| Bilanzsumme | | 174.605.127,19 | 170.744.680,10 |

| | Geschäftsjahr Euro | Geschäftsjahr Euro | Vorjahr Euro |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 23.741.674,88 | | 23.202.631,28 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | 227.118,06 | | 276.279,07 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>113.807,87</u> | | <u>125.070,48</u> |
| | | 24.082.600,81 | 23.603.980,83 |
| 2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen | | - 50.134,71 | 104.226,09 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 45.587,00 | 17.034,00 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 3.789.407,92 | 5.565.781,17 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 12.056.466,01 | | 11.515.718,56 |
| b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke | 18,56 | | 2.734,34 |
| c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen | <u>6.899,90</u> | | <u>3.536,19</u> |
| | | <u>12.063.384,47</u> | <u>11.521.989,09</u> |
| 6. Rohergebnis | | 15.804.076,55 | 17.769.033,00 |
| 7. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 2.586.227,99 | | 2.304.791,65 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung | <u>562.124,17</u> | | <u>538.949,87</u> |
| davon für Altersversorgung € 85.607,62 | | 3.148.352,16 | 2.843.741,52 (92.535,12) |
| 8. Abschreibungen | | | |
| a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 4.526.865,55 | 5.264.629,79 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 1.138.645,53 | 1.303.005,43 |
| 10. Erträge aus Beteiligungen | 31.290,79 | | 70.932,55 |
| 11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen | 1.083,30 | | 5.616,68 |
| 12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | <u>48.450,36</u> | | <u>64.646,46</u> |
| davon aus Verwahrungs-entgelten € -9.907,60 | | 80.824,45 | 141.195,69 |
| davon aus verbundenen Unternehmen € 40.116,87 | | | (35.914,85) |
| 13. Aufwendungen aus Verlustübernahme | 49.779,60 | | 30.973,83 |
| 14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | <u>1.381.469,07</u> | 1.431.248,67 | <u>1.394.784,83</u> 1.425.758,66 |
| 15. Steuern vom Einkommen und Ertrag | | <u>0,00</u> | <u>160.831,87</u> |
| 16. Ergebnis nach Steuern | | 5.639.789,09 | 6.912.261,42 |
| 17. Sonstige Steuern | | <u>549.852,84</u> | <u>547.333,36</u> |
| 18. Jahresüberschuss | | 5.089.936,25 | 6.364.928,06 |
| 19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen | | <u>4.609.000,00</u> | <u>5.836.500,00</u> |
| 20. Bilanzgewinn | | 480.936,25 | 528.428,06 |

3 Anhang

Anhang zum Jahresabschluss 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.

Im Vorjahr war letztmalig unter dem GuV-Posten „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ die körperschaftsteuerliche Ausschüttungsbelastung nach § 34 Abs. 16 KStG auszuweisen (€ 155.494,34). Insofern ist der Vorjahresausweis des Postens „Steuern vom Einkommen und Ertrag“ nicht mit dem Ausweis des laufenden Jahres vergleichbar.

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 hinausgehenden 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 Abzinsungs-Sätzen abgezinst.

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurde gemäß Sachverständigen-gutachten 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 2,3 % (Stand Monatsende 12.2020, 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 € 21.072,00 (i.V. € 23.285). 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€ 99,8 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag T€ 119,7. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde

der Ertrag aus der Höherbewertung der Lebensversicherung (T€ 14,7) mit dem Zuführungsbetrag zur Pensionsrückstellung (T€ 4,9) 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 2,3 % (Stand Monatsende 12.2020, 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 | 4.808.593,86 | 58.223,64 |
| ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Lion-Feuchtwanger-Allee in Pforzheim | 25,00 | 26.566,83 | -13.587,26 |
| Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH in Pforzheim | 100,00 | - 462.391,67 | - 87.526,31 |
| Arlinger Service Wohnen GmbH in Pforzheim | 100,00 | - 44.710,18 | - 49.779,60 |

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 5.351.984,52 (Vorjahr: € 5.402.119,23) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen € 17.108,17 (i.V. € 13.351,11) und betreffen Forderungen aus Vermietung sowie Sonstige Vermögensgegenstände über € 532.495,58 (i.V. € 520.602,04).

Die in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Beträge betreffen:

| | Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|----------------------|-----------------|--------------|
| Darlehensgewährungen | 2.189.631,94 | 2.020.336,77 |

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

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

| | |
|--|--------------|
| Veröffentlichung des Jahresabschlusses | € 35.000,00 |
| Prüfungskosten | € 33.500,00 |
| Bilanzierungskosten | € 14.700,00 |
| Urlaubsrückstellungen | € 92.000,00 |
| Altersteilzeit | € 79.816,41 |
| Archivierungskosten | € 12.787,00 |
| Verpflichtung aus Patronats-Erklärung Paul Gerhardt GmbH | € 213.100,00 |

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

| Geschäftsjahr € | Vorjahr € |
|-----------------|-----------|
| 11.594,00 | 13.851,00 |

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

Sonstige betriebliche Erträge
Erträge aus Anlageverkäufen – Grundstücke – € 3.657.184,44 (Vorjahr € 5.417.352,43)

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung

| | | |
|-------------|-------|------------|
| Anfang 2020 | 6.057 | Mitglieder |
| Zugang 2020 | 284 | Mitglieder |
| Abgang 2020 | 312 | Mitglieder |
| Ende 2020 | 6.029 | Mitglieder |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 95.949,16 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 € 49.779,60 übernommen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von € 1.187.000,00 (i.V. € 501.000,00) 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. € 9.450.000,00 (i.V. € 1.800.000,00).

Aus Erbbaurechten bestehen finanzielle Verpflichtungen von jährlich T€ 24,1 bis zum Auslauf der Erbbaurechte.

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

3.4.4 Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmer/innen nach Gruppen

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

| | Vollzeit | Teilzeit |
|---------------------------------|-----------|----------|
| Kaufmännische Mitarbeiter/innen | 20 | 4 |
| Technische Mitarbeiter/innen | 9 | 3 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb | 7 | 0 |
| | <u>36</u> | <u>7</u> |
| | ===== | ===== |

Außerdem wurden 3 Auszubildende beschäftigt.

3.5 Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates:

Mitglieder des Vorstands:

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

Wolfgang Glatz
Immobilienfachwirt

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Jürgen Kurz (Vorsitzender)
Bürgermeister a.D.

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

Ulrike Scholz (Schriftführerin)
Steuerberaterin

Rüdiger Drollinger
Dipl. Betriebswirt (FH)

Prof. Dr. Martin Erhardt

Steuerberater
ab 13.10.2020

Wolfgang Kummer †

Kreisamtsrat a.D.
bis 24. 09.2020

Katrin Regelmann

Dipl. Betriebswirtin (FH)

Hans-Jochen von Tresckow

Bankdirektor i.R.

Eberhard Vaas

Dipl. Ing. (FH)

Marion Wolfarth

Bankbetriebswirtin i.R.

3.6. Weitere Angaben

Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz ersichtlich sind.

3.7 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von € 480.936,25 wie folgt zu verwenden:

| | |
|-----------------------------------|---------------------|
| Einstellung in die freie Rücklage | € 141.279,91 |
| Ausschüttung Dividende | € 339.656,34 |
| | <u>€ 480.936,25</u> |

Pforzheim, den 19. Mai 2021



Arlinger
Baugenossenschaft

– Der Vorstand –

gez. v. Zepelin

gez. Glatz

3.8 Entwicklung des Anlagevermögens

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | Stand am 01.01.2020 Euro | Kumulierte Abschreibungen | | | | Buchwert | | |
|---|---|--|--|------------------------------|---|--------------------------------|---|--|------------------------------|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2020 Euro | Zugänge des Geschäftsjahres Euro | Abgänge des Geschäftsjahres Euro | Umbuchungen (+/-) Euro | Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2020 Euro | | Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro | Abgänge des Geschäftsjahres Euro | Umbuchungen (+/-) Euro | Zuschreibungen des Geschäftsjahres Euro | Stand am 31.12.2020 Euro | Stand am 31.12.2020 Euro | Stand am 31.12.2019 Euro |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 355.345,98 | 78.492,35 | | | 433.838,33 | 305.077,98 | 38.173,35 | | | | 343.251,33 | 90.587,00 | 50.268,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 226.376.277,66 | 2.263.703,37 | 1.599.535,54 | 2.981.963,22 | 230.022.408,71 | 100.217.069,36 | 3.557.662,59 | 756.254,59 | | 103.018.477,36 | 127.003.931,35 | 126.159.208,30 | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 23.765.798,50 | 132.658,88 | | | 23.898.457,38 | 8.282.463,23 | 531.660,88 | | | 8.814.124,11 | 15.084.333,27 | 15.483.335,27 | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten | 3.858.942,01 | | 407.288,44 | -1.338.733,95 | 2.112.919,62 | 0,00 | | | | 0,00 | 2.112.919,62 | 3.858.942,01 | |
| 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 | 688.126,42 | 68.927,00 | | | 757.053,42 | 484.027,00 | 552.954,00 | |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 3.090.273,84 | 183.522,61 | 12.999,00 | | 3.260.797,45 | 1.954.663,84 | 218.673,61 | 12.998,00 | | 2.160.339,45 | 1.100.458,00 | 1.135.610,00 | |
| Anlagen im Bau | 1.608.404,23 | 6.476.030,02 | | -513.266,03 | 7.571.168,22 | 0,00 | | | | 0,00 | 7.571.168,22 | 1.608.404,23 | |
| Bauvorbereitungskosten | 3.253.007,40 | 1.085.123,49 | 158.671,06 | -1.129.963,24 | 3.049.496,59 | 0,00 | 111.768,12 | | | 111.768,12 | 2.937.728,47 | 3.253.007,40 | |
| Geleistete Anzahlungen | 3.808,48 | | | | 3.808,48 | 0,00 | | | | 0,00 | 3.808,48 | 3.808,48 | |
| | 263.274.837,98 | 10.141.038,37 | 2.178.494,04 | 0,00 | 271.237.382,31 | 111.142.322,85 | 4.488.692,20 | 769.252,59 | 0,00 | 0,00 | 114.861.762,46 | 156.375.619,85 | 152.132.515,13 |
| Finanzanlagen | | | | | | | | | | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | 50.000,00 | | | | 50.000,00 | 0,00 | | | | 0,00 | 50.000,00 | 50.000,00 | |
| Beteiligungen | 453.391,54 | 13.850,00 | | | 467.241,54 | 0,00 | | | | 0,00 | 467.241,54 | 453.391,54 | |
| Wertpapiere des Anlagevermögens | 86.000,00 | | 86.000,00 | | 0,00 | 0,00 | | | | 0,00 | 0,00 | 86.000,00 | |
| Andere Finanzanlagen | 967,84 | | | | 967,84 | 0,00 | | | | 0,00 | 967,84 | 967,84 | |
| | 590.359,38 | 13.850,00 | 86.000,00 | 0,00 | 518.209,38 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 518.209,38 | 590.359,38 | |
| Anlagevermögen insgesamt | 264.220.543,34 | 10.233.380,72 | 2.264.494,04 | 0,00 | 272.189.430,02 | 111.447.400,83 | 4.526.865,55 | 769.252,59 | 0,00 | 0,00 | 115.205.013,79 | 156.984.416,23 | 152.773.142,51 |

3.9 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 | Euro | Restlaufzeit | | | gesichert |
| | | | unter 1 Jahr Euro | 1 bis 5 Jahre Euro | über 5 Jahre Euro | Euro |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 67.389.675,48 (67.902.899,29) | 3.698.073,25 (3.527.562,83) | 13.607.709,72 (13.566.247,78) | 50.083.892,51 (50.809.088,68) | 67.389.675,48 (67.902.899,29) | GPR* |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 6.273.731,13 (6.554.357,64) | 293.190,79 (285.434,97) | 1.236.078,23 (1.202.586,12) | 4.744.462,11 (5.066.336,55) | 6.273.731,13 (6.554.357,64) | GPR* |
| Erhaltene Anzahlungen | 5.883.274,72 (5.785.246,83) | 5.883.274,72 (5.785.246,83) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 84.719,60 (86.156,91) | 84.719,60 (86.156,91) | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.242.266,95 (1.297.861,96) | 1.242.266,95 (1.297.861,96) | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 25.506,79 (41.452,48) | 25.506,79 (41.452,48) | | | | |
| Gesamtbetrag | 80.899.174,67 (81.667.975,11) | 11.227.032,10 (11.023.715,98) | 14.843.787,95 (14.768.833,90) | 54.828.354,62 (55.875.425,23) | 73.663.406,61 (74.457.256,93) | |

* Grundpfandrecht
Vorjahreszahlen in Klammern

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. Allerdings mussten pandemiebedingt Präsenz-Sitzungen teilweise entfallen, so wurde bspw. der Jahresabschluss 2019 im Umlaufverfahren festgestellt. Der Vorstand hat darüber hinaus die Mitglieder des Aufsichtsrats immer wieder schriftlich über die besondere Situation der Genossenschaft in der Pandemie unterrichtet.

Den Jahresabschluss, den Geschäftsbericht und den Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes hat der Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

Die Prüfungen des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes (vbw), die den Jahresabschluss 2019 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.

Für das am 24.09.2020 verstorbene Mitglied des Aufsichtsrates, Herr Wolfgang Kummer, wurde in der Vertreterversammlung am 13.10.2020 Herr Prof. Dr. Martin Erhardt in das Gremium gewählt. Er ist für die verbleibende Amtszeit seines Vorgängers gewählt.

Gemäß § 22 der Satzung endet in diesem Jahr turnusgemäß die Amtszeit folgender Aufsichtsratsmitglieder:

- Herr Prof. Dr. Martin Erhardt, Pforzheim
- Frau Ulrike Scholz, Niefern-Öschelbronn
- Frau Marion Wolfarth, Pforzheim

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

Pforzheim, den 19. Mai 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:
gez. Jürgen Kurz

