



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 2021	9
1.2.3.1	Bauprogramm 2022/23 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 31.12.2021	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	27
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 31.12.2021 von 5.998 Genossenschaftsmitgliedern mit 22.130 Genossenschaftsanteilen im Wert von rund € 6,63 Mio. getragen.

Hauptgeschäftsfeld der Baugenossenschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes mit

3.063	Wohnungen
82	Gewerbbeeinheiten und gewerblich genutzte Einheiten
1.372	Garagen und
271	Abstellplätzen im Freien.

Die Wohnungen verteilen sich auf

Pforzheim	2.481 Wohnungen
Nieferrn-Öschelbronn	463 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 2021 stellte sich wie folgt dar:

1.1. Rahmenbedingungen

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-

Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hatte bis zum Berichtszeitpunkt mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Eine Leitzinserhöhung wird erst für den Sommer 2022 erwartet. Dennoch sind die Bauzinsen von Januar bis Mai 2022 im Durchschnitt um fast zwei Prozentpunkte gestiegen. Für eine Baufinanzierung, bei der die Bank im Januar 2022 einen Zins von 1,0 Prozent angeboten hat, verlangte sie Mitte Mai 2022 einen Zins von etwa 2,9 bis 3,0 Prozent.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20 bis 60jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt seit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben dem unermesslichen Leid für die Bevölkerung vor Ort derzeit zu wachsenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen mit entsprechenden Folgen auch für Deutschland. Diese Folgen können sich bereits kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Arlinger eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei unterschiedlichsten Baumaterialien) oder auch aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggfs. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und der damit verbundenen, operativen Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Kapitel „Prognose-, Chancen und Risikenbericht“.

Wohnungsmarkt in Pforzheim:

Nachdem die Zahl der Zuzüge bereits im Jahr 2020 deutlich niedriger ausfiel als in den Vorjahren, kippte Sie im Jahr 2021 ins Negative. Im Jahr 2021 zogen 458 Personen mehr aus dem Stadtgebiet als zuzogen. Auch die natürliche Bevölkerungsbilanz ist mit 109 Personen negativ. Für das Jahr 2021 ist eine deutliche Übersterblichkeit festzustellen. Dem hingegen erreichte die Zahl der Geburten in Pforzheim mit 1.508 Babys einen Allzeitrekord.

Auch die Zahl der Haushalte ist im Jahr 2021 gesunken, nachdem diese in den vergangenen Jahren analog zur Bevölkerungszahl stets gestiegen war. Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt wie im Vorjahr bei 2,0 Personen. Mit 44,4 % machen weiterhin 1-Personen-Haushalte den größten Anteil der Bevölkerung aus, gefolgt von 2-Personen-Haushalten mit 28,7 %.

Zu einer Entspannung des Wohnungsmarktes hat diese Entwicklung bisher nicht geführt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, vor allem im unteren Preissegment und für Bevölkerungsgruppen die sich nicht oder nicht ausreichend selbst am Markt versorgen können, ist ungebrochen. Ebenfalls ungebrochen stark ist die Nachfrage im mittleren und gehobenen Segment (Wohnungen mit guter Ausstattung in guten Lagen).

Zum 1. April 2021 hat die Stadt Pforzheim einen aktualisierten, qualifizierten Mietspiegel (Stand Oktober 2020) vorgelegt. Die durchschnittliche Miete über alle Baualtersklassen liegt bei 7,51 Euro. Das sind im Vergleich zum Mietspiegel aus dem Jahr 2019 40 Cent pro m² mehr. Allerdings sind die Preisangaben je nach Baualter, Wohnlage und Ausstattung sehr unterschiedlich (6,14 Euro/m² bis 10,11 Euro/m²).

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.

Es wurden Groß-Modernisierungen an zwei Objekten mit zusammen 27 Wohnungen durchgeführt. Neue Wohnungen wurden im Geschäftsjahr nicht fertiggestellt, jedoch befanden sich mit den Projekten CARL, Kirnbachweg 42-46 in Niefern-Öschelbronn, Landhausstraße 17 + 19 und Goebenstraße 6a in Pforzheim am 31.12.2021 insgesamt 109 Wohnungen im Bau.

Die Geschäftsentwicklung des Jahres 2021 verlief wie in den Vorjahren positiv. **Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** erhöhten sich um rund T€ 182 auf nunmehr T€ 23.924. Die Umsatzerlöse insgesamt erhöhten sich um T€ 190 auf T€ 24.272. Der Jahresüberschuss verminderte sich vor allem wegen geringerer Verkäufe von Wohnungen aus dem Anlagevermögen sowie gestiegener Aufwendungen für die Modernisierung gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.231 auf nunmehr T€ 3.858.

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. Nach Verrechnung der planmäßig geleisteten Tilgungen (T€ 3.849) erhöhte sich der Bilanzausweis der langfristigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2021 gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 7.035. Der Zinsaufwand verringerte sich dagegen erneut um rund T€ 80 auf nunmehr T€ 1.301. Die Erträge aus Beteiligungen, Wertpapieren, sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen erhöhten sich um T€ 13,3 auf rund T€ 94,1.

Der gesamte **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 8,3 auf rund T€ 4.295.

1.2.1 Hausbewirtschaftung

Diese erfolgte wieder weitgehend ohne Probleme. Die Zahl von Mieterwechseln ist – mit einer gewissen Schwankungsbreite – schon länger relativ 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.

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 2021 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€ 107 auf nunmehr rund T€ 18.503 (vor Erlösschmälerungen) gestiegen.

Im Berichtsjahr haben wir 250 **Mieterwechsel** bearbeitet (259 im Vorjahr). Bei den Mieterwechseln sind 33 Fälle enthalten, in denen Umzüge innerhalb unseres Bestandes stattfanden. Die **Fluktuationsrate** beträgt somit **8,16 %**. In der langjährigen Betrachtung stellt dies wieder einen eher niedrigen Wert dar. In (nur) 66 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 und der Fußböden und weitere Arbeiten einher. Auch diese Zahl ist ein im langjährigen Vergleich sehr niedriger Wert. Alle Maßnahmen haben das Ziel, die Wohnungen an moderne Wohnkomfort-Standards und an die Ansprüche der Interessenten anzupassen, dadurch eine langfristige Vermietbarkeit zu gewährleisten und somit unsere Wettbewerbsfähigkeit zu sichern.

Die **Erlösschmälerungen** erhöhten sich im Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 34 auf nunmehr rund T€ 306. Diese resultieren ganz überwiegend aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln.

Leerstand: Am 31.12.2021 waren 45 Wohnungen noch nicht vermietet (Vorjahr: 46), 17 Wohnungen (Vorjahr: 25) standen wegen laufender Modernisierungsarbeiten leer. Die Leerstandsquote am 31.12.2020 beträgt 1,60 %. „Echter“ Leerstand besteht somit praktisch nicht.

Die notwendigen Abschreibungen auf **uneinbringliche Mietforderungen** ehemaliger Mieter betragen rund T€ 19 und liegen damit bei lediglich 0,08 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Der **Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung** verringerte sich im Geschäftsjahr um T€ 862,5 auf T€ 4.695,3.

1.2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

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

Stand eigene Wohnungen am 01.01.2021	3.072	
Zugang 2021		
Erwerb MFH Westliche Karl-Friedrich-Straße 267	7	
Erwerb ZFH Weidenweg 9	2	
Erwerb EFH Hochkopfstraße 31	1	
	3.082	Wohnungen
Abgang 2021		
Veräußerungen:		
EFH Albrecht-Dürer-Straße 7, Niefern-Öschelbronn	1	
ETW Breslauer Straße 5-5b, Strietweg 1-7	4	
ETW Breslauer Straße 12-12b, Stettiner Straße 1-3	2	
ETW Haidachstraße 14-18	1	
ETW Hauptstraße 365-367, Niefern-Öschelbronn	2	
ETW Königsberger Straße 1-1b/Strietweg 19-19b	1	
ETW Königsberger Straße 3-5b/7	5	
ETW Stettiner Straße 5,7-7b	3	
	19	
Wohnungsbestand am 31.12.2021	3.063	Wohnungen
Dieser Bestand setzt sich zusammen aus:		
Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern:	248	
Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern:	2.815	
Hinzu kommen:	1.372	Einzelgaragen u. Stellplätze in Tiefgaragen
	271	KFZ-Stellplätze im Freien
sowie insgesamt 82 gewerblich genutzte Einheiten:	17	Läden
	14	Arzt- und andere Praxen
	21	Büroeinheiten
	14	Lager und Werkstätten
	4	Gaststätten
	3	Bäckereien / Cafés
	2	Banken
	1	Supermarkt
	1	Kindertagesstätte
	1	Speisesaal
	1	Gemeindezentrum
	3	eigengenutzt

1.2.2 Instandhaltung / Modernisierung

Für Instandhaltungsmaßnahmen, Groß- und Einzelmodernisierungen und für Wohnwert-Verbesserungen hat die Baugenossenschaft Arlinger im Geschäftsjahr rund T€ 9.453 aufgewendet.

Folgende Mietwohnungsgebäude mit insgesamt 27 Wohnungen bildeten den Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit 2021:

- **Zeppelinstraße 29-33 in Niefern-Öschelbronn (22 Wohnungen, Baujahr 1956)**
- **Mahlbergstraße 4 in Pforzheim (5 Wohnungen, Baujahr 1950).**

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 wärmegeklämmt und z.T. neue Fenster eingebaut, teilweise auch neue Dach-eindeckungen. Am Objekt Mahlbergstraße 4 wurden fünf bisher nicht vorhandene Balkone angebaut.

1.2.3 Neubautätigkeit 2021

Das generalsanierte Gebäude **Goebenstraße 6** in Pforzheim mit 2 Wohnungen wurde fertiggestellt und die Wohnungen zum 01.10. bzw. 01.11. an die Mieter übergeben. Das im rückwärtigen Bereich entstandene Einfamilienhaus **Goebenstraße 6a** in Holzbauweise befand sich zum Jahreswechsel noch im Bauüberhang.

Im Bau befanden sich am 31.12.2021 die beiden Seeberg-Villen an der **Landhausstraße 17 und 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 31.12.2021 die drei Mehrfamilienhäuser **Kirnbachweg 42-46** in **Niefern-Öschelbronn**. Es entstehen 23 Mietwohnungen und eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen.

Am 25.10.2021 begann mit einem feierlichen Spatenstich 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. Wir rechnen mit der Fertigstellung Anfang 2024.

An der **Pforzheimer Straße in Niefern-Öschelbronn** wird sehr erfolgreich ein EDEKA-Markt als Vollsortimenter in unseren 2012 errichteten Räumen betrieben. Im Berichtsjahr haben wir eine Erweiterung von rund 60 m² zur Realisierung eines Gastronomie-Konzepts durchgeführt.

Am **Kirnbachweg in Niefern-Öschelbronn** waren als Baurägermaßnahme auf einem 134 m² großen Grundstück 4 Garagen im Bau. Die Übergabe an den Erwerber erfolgt im Mai 2022.

1.2.3.1 Bauprogramm 2022 /2023 ff

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 wird im Laufe des Jahres 2022 der Fall sein.

Auf dem schon vor Jahren erworbenen, an das Grundstück unserer Geschäftsstelle angrenzendes Nachbargrundstück **Hohlohstraße 8** soll ein Neubau in Holzbauweise mit 5 Wohnungen und einer Tiefgarage entstehen. Einreichung des Baugesuches im Laufe des Jahres 2022.

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 2022 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. 10 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 9** 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 fünf Wohnungen entstehen. Zum Berichtszeitpunkt ist die Genehmigungsplanung in Arbeit.

1.2.4 Grundstückserwerb

Im April 2021 haben wir von einem privaten Eigentümer das Mehrfamilienhaus **Westliche Karl-Friedrich-Straße 267** in Pforzheim-Brötzingen mit 7 vermieteten Wohnungen, 1 leerstehenden Gewerberaumeinheit und 3 Garagen erworben.

Ebenfalls im April 2021 wurde das Grundstück **Weidenweg 9** in einer Größe von 1.134 m² mit 2 leerstehenden Wohnungen als Erbbaurecht von der evangelischen Kirche Pforzheim erworben.

Im November 2021 haben wir von privaten Eigentümern das Einfamilienhaus **Hochkopfstraße 31** im Pforzheimer Stadtteil Arlinger 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. Die Jahresabrechnungen wurden genehmigt und der Verwaltung für die Verwaltungstätigkeit die Entlastung erteilt. Das verwaltete Vermögen beträgt am

Jahresende € **2.735.921,59**. Nennenswerte Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht.

1.2.6 Personal

Der Vorstand bestand am 31.12.2021 aus einem haupt- und einem nebenamtlichen Mitglied. Eine Mitarbeiterin und ein Mitarbeiter haben Prokura. Insgesamt wurden 24 Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich und 11 Mitarbeiter/innen in den Abteilungen Planung/Bau und Instandhaltung beschäftigt. Im Regiebetrieb wurden 7 Mitarbeiter beschäftigt. Weiterhin bestanden am Ende des Jahres 2 kaufmännische Auszubildende sowie 1 duales Studium. Von den o.g. Angestellten sind 8 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 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 Vertreterversammlung hat am 24. Juni 2021 die nach der Satzung vorgesehenen Beschlüsse gefasst und dem Gewinn-Verteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt.

Danach wurden aus dem **Bilanzgewinn 2020** in Höhe von € 480.936,25 als **Dividende** € 339.656,34 ausgeschüttet, was einer Verzinsung von unverändert 5,0% entspricht. In **andere Ergebnisrücklagen** wurde der Rest von € 141.279,91 eingestellt.

Der Jahresabschluss wurde festgestellt und der Vorstand mit einer Gegenstimme und der Aufsichtsrat einstimmig entlastet.

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

Gemäß § 22 der Satzung endete 2021 turnusgemäß die Amtszeit folgender Aufsichtsratsmitglieder:

Die o.g. Mitglieder des Aufsichtsrates wurden ohne Gegenstimmen wiedergewählt.

1.3 Lage der Genossenschaft

1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um € 10.569.882,26 erhöht.

Die Vermögensstruktur ergibt sich im Einzelnen gemäß folgender Aufstellung:

	31. Dez. 2021 T€	v.H.	31. Dez. 2020 T€	v.H.	Veränderung T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen:					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	166.621	89,9	156.466	89,6	10.155
Finanzanlagen	555	0,3	518	0,3	37
Umlaufvermögen:					
Grundstücke mit unfertigen Bauten	103	0,1	0	0,0	103
Unfertige Leistungen	5.509	3,0	5.352	3,1	157
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.242	1,2	2.190	1,3	52
Flüssige Mittel	7.174	3,9	6.865	3,9	309
übriges Umlaufvermögen	2.921	1,6	3.184	1,8	- 263
Rechnungsabgrenzungsposten und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	50	0,0	30	0,0	20
Gesamtvermögen	185.175	100,0	174.605	100,0	10.570
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	96.138	51,9	92.718	53,1	3.420
Fremdkapital:					
Rückstellungen	904	0,5	988	0,5	- 84
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	80.699	43,6	73.663	42,2	7.036
Erhaltene Anzahlungen	5.934	3,2	5.883	3,4	51
Übrige Verbindlichkeiten	1.499	0,8	1.353	0,8	146
Rechnungsabgrenzungsposten	1	0,0	0	0,0	1
Gesamtkapital	185.175	100,0	174.605	100,0	10.570

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 Goebenstr. 6 von Anlagen im Bau umgebucht.

Für das im Vorjahr fertiggestellte Projekt Gravelottestr. 32 in Pforzheim wurden nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

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

Im Wohngebiet Haidach, in der Hauptstr. 365 - 367 sowie in der Albrecht-Dürer-Str. 7 in Niefern-Öschelbronn wurden insgesamt 18 Eigentumswohnungen und 1 Einfamilienhaus aus dem Bestand veräußert.

Insgesamt erhöhte sich das Sachanlagevermögen um rund T€ 10.178

Finanzanlagen

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

Weitere Veränderungen ergaben sich durch den Kauf von 26 GmbH-Anteilen an der Pforzheimer Bau und Grund GmbH.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Die gestiegenen Betriebs- und Heizkosten führten zu einer Erhöhung der unfertigen Leistungen um T€ 157.

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€ 6.321 an Guthaben bei Kreditinstituten und T€ 853 an Bausparguthaben ausgewiesen.

Eigenkapital

Ein rückläufiger Bestand an Genossenschaftsanteilen führte zu einem Abbau bei den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von rund T€ 81. Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss 2021 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 valutiert.

Erhaltene Anzahlungen

Die Vorauszahlungen der Mieter auf die abzurechnenden Betriebskosten erhöhten sich um rund T€ 50.

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:

	2021 T€	2020 T€
Jahresüberschuss	3.858,5	5.089,9
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.659,3	4.526,8
- Aktivierte Eigenleistungen	- 24,0	- 45,6
- Veränderung langfristiger Rückstellungen	- 8,9	- 10,4
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	25,9	9,5
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	2,4	2,9
- Sonstige nicht zahlungswirksame Vorgänge	0,0	0,0
Cash Flow nach DVFA/SG	8.513,2	9.573,1

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:

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Deckungsbeitrag aus			
Hausbewirtschaftung	4.695,3	5.557,8	- 862,5
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	242,9	265,8	- 22,9
Kapitaldienst	34,4	19,4	15,0
Deckungsbeiträge insgesamt	4.972,6	5.843,0	- 870,4
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	- 4.294,7	- 4.286,4	- 8,3
Betriebsergebnis	677,9	1.556,6	- 878,7
Übrige Rechnung	3.180,6	3.533,3	-352,7
Jahresüberschuss	3.858,5	5.089,9	-1.231,4

Auf Grund höherer Betriebskosten verringerte sich der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** um T€ 862,5.

Der Deckungsbeitrag aus der **Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit** ist – durch höhere Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke – um T€ 22,9 auf T€ 242,9 zurückgegangen.

Durch höhere Beteiligungsergebnisse und Nachholungen von Corona bedingten Verschiebungen von Ausschüttungen erhöhte sich der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** um T€ 15,0.

Der **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 8,3. Ursächlich dafür waren u.a gestiegene EDV-Kosten.

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€ 677,9

und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 878,7 verringert.

Die **Hausbewirtschaftung** erfolgte weitgehend ohne Probleme. Die Erlösschmälerungen haben sich im Geschäftsjahr 2021 pandemiebedingt erhöht und resultieren im Wesentlichen aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln. Die erforderlichen Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen ehemaliger Mieter betragen nur 0,08 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

1.3.4 Mitglieder / Geschäftsanteile

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 31 Mitglieder auf 5.998 Mitglieder verringert. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 269 Anteile auf 22.130 Anteile zurückgegangen. Die Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder haben sich um € 80.921,27 auf € 6.633.976,33 vermindert. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

1.4. Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		2021 %	2020 %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,8	3,7
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	4,0	5,5
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,1	2,9
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	90,3	89,9
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	89,9	89,6
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	9,7	10,1
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	83,9	79,4
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	43,6	42,2
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	106,0	106,2
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	106,4	106,6
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	51,9	53,1
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	T€ 8.513	T€ 9.573

Für das Jahr 2022 erwarten wir zum Berichtszeitpunkt folgende Leistungsindikatoren:

Gesamtkapitalrentabilität:	2,3 %
Eigenkapitalrentabilität:	3,1 %
Return On Investment:	1,5 %
Eigenkapitalquote:	50,8 %

Vorbemerkung

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt seit seinem Ausbruch am 24.02.2022, neben großem Leid für die Bevölkerung vor Ort, derzeit zu wachsenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen mit entsprechenden Folgen – auch für Deutschland. Diese Folgen können sich bereits kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Arlinger eG, in Gestalt von beispielsweise

- Mietausfällen,
- nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken),
- gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger,
- der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei unterschiedlichsten Baumaterialien) oder aus
- Cyberangriffen

niederschlagen. Darüber hinaus sind ggfs. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und der damit verbundenen, operativen Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen auch in Deutschland Auswirkungen haben. Die nach dem vorläufigen Ende der Corona-Pandemie erwartete wirtschaftliche Erholung hat sich durch den Ukraine-Krieg eingetrübt. Mit der Erreichung der prognostizierten Wachstumszahlen ist vorerst nicht mehr zu rechnen.

Im Mai 2022 wurden bundesweit fast alle einschränkende Maßnahmen gegen die Verbreitung des Corona-Virus aufgehoben, obwohl die sog. Inzidenzen sich immer noch auf den höchsten Ständen seit Ausbruch der Pandemie befanden. Grund für die Lockerung der Maßnahmen war die zu diesem Zeitpunkt vorherrschende Virus-Variante „Omikron“, die bei Infektionen i.d.R. einen nur milden Krankheitsverlauf zur Folge hatte. „Corona“ verschwand deshalb – auch unter dem Eindruck des Krieges in der Ukraine – aus den Schlagzeilen und aus dem Bewusstsein der Bevölkerung. Gleichzeitig kämpft China mit einer neuerlichen Welle. Durch die Null-Covid-Politik des dortigen Regimes werden ganze Städte abgeriegelt. Dies wird sehr wahrscheinlich – mit einer gewissen Verzögerung – die hier schon bekannten und vorhandenen Lieferkettenprobleme verstärken. Diese wiederum können Auswirkungen auf die Verfügbarkeit unterschiedlichster Güter, auf Preise und auf den Arbeitsmarkt haben.

Darüber, ob und in welcher Form und Intensität die Pandemie im Herbst wieder zurückkehrt, kann zum Berichtszeitpunkt nur spekuliert werden. Ob durch die hohen Infektionszahlen eine Art Herdenimmunität mit den gewünschten Effekten tatsächlich eintritt, bleibt zum Berichtszeitpunkt ebenfalls abzuwarten.

Auf die coronaspezifischen Risiken haben wir bereits im Bericht des vergangenen Jahres hingewiesen. Diese gelten unverändert.

Der Krieg in der Ukraine und die Corona-Pandemie betreffen die im Folgenden dargestellten Prognose-, Chancen- und Risiken-Berichte gleichermaßen. Eine seriöse und mit gewisser Eintrittswahrscheinlichkeit versehene Einschätzung über die Folgen ist zum Berichtszeitpunkt nicht möglich.

Insoweit stehen die folgenden Ausführungen insgesamt unter einem gewissen „Kriegs- und Corona-Vorbehalt“. Es ist mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft zu rechnen.

1.5 Prognosebericht

Gegenüber dem von Vorstand und Aufsichtsrat im Dezember 2020 für 2021 verabschiedeten Wirtschaftsplan ergaben sich vor allem durch geringere Umsatzerlöse bei gleichzeitig höheren Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung, durch höhere Abschreibungen und höhere Personalaufwendungen tatsächlich ein um rund T€ 950 geringeres Ergebnis.

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 – die geeigneten Rahmenbedingungen vorausgesetzt.

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 inzwischen erhebliche Teile des bestehenden Portfolios gute Möglichkeiten. Alle Maßnahmen im Bestand sind daran ausgerichtet.

Die Mieten in der Stadt und der Region entwickeln sich entlang der Nachfrage und der allgemeinen Preisentwicklung weiter spürbar nach oben. Bei Erst- und Anschlussvermietungen werden „für Pforzheimer Verhältnisse“ inzwischen beachtliche Größenordnungen erreicht. Unsere Unternehmensmiete hat am Ende des Jahres 2021 den Wert von € 6,83 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 deutlich unter dem Stadt-Durchschnitt. So ergeben sich nach den geltenden Kriterien wieder für größer gewordene Teile unserer Bestände Mieterhöhungs-Spielräume, von denen wir jedoch – wie stets – und nicht zuletzt unter Berücksichtigung der zu erwartenden Aufwendungen für (Heiz-)Energie unserer Mieter nur maßvoll Gebrauch machen. Bei Anschlussvermietungen von modernisierten und gut ausgestatteten Wohnungen können allerdings (fast) lageunabhängig Preise von inzwischen deutlich über € 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 € 14,00 je m² erreichbar.

In den Mietanpassungsmaßnahmen der Jahre 2007, 2010, 2013, 2016 und 2019 konnten die in den davorliegenden Jahren unterlassenen Erhöhungen nachgeholt werden. Für die Folgejahre sehen wir eine moderate, aber 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 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, als Ergebnis der langjährigen Intensität, verlangsamt.

Ein weiterer Aspekt bei den künftigen Aufwendungen in die Bestände ist die Erfordernis der Klima-Neutralität. Wir untersuchen derzeit IT-gestützte Methoden einer systematischen Kategorisierung unserer Bestände und einer Quantifizierung der erforderlichen Maßnahmen, die sich natürlich über Jahre erstrecken und ganz erhebliche Mittel beanspruchen werden. Die Ergebnisse unserer Untersuchungen werden wir in eine lang angelegte Klima-Strategie der Genossenschaft überführen.

Finanzierungskosten

Soweit Darlehen aufgenommen werden, dienen diese in erster Linie der Finanzierung der Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand, in Teilen auch für Großmodernisierungen und Ankäufe. 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 fünften Jahr hintereinander gesunken.

Im Frühjahr 2022 stellt sich allerdings vor dem Hintergrund der zuvor beschriebenen Krisen – und einer seit 40 Jahren nicht mehr gesehenen Entwicklung der Inflation – eine Entwicklung am Geldmarkt ein, die unmittelbaren Einfluss auf den Geschäftsverlauf der Genossenschaft haben kann: in den letzten Jahren waren signifikante Preissteigerungen bei Baumaterialien und auch am Grundstücksmarkt durch historisch niedrige Kapital-

kosten wenigstens annähernd kompensiert worden. Bei weiter steigenden Baupreisen – u.U. auch getrieben durch Verknappung infolge von Lieferkettenproblemen – und steigenden Zinsen fallen Projekte aus der Wirtschaftlichkeit. Es ist daher vorstellbar, dass wir projektierte Bauvorhaben vorerst nicht beginnen werden. Der zum Berichtszeitpunkt noch junge Trend bleibt hinsichtlich einer Verstetigung oder einer Umkehr abzuwarten.

Zusammenfassung Prognosebericht

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2022 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.

Gleichwohl stehen mit den Themen Krieg und Pandemie und den zu erwartenden Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse und bei den Kapitalkosten möglicherweise grundlegende Veränderungen an.

Gemäß von Vorstand und Aufsichtsrat im Dezember 2021 verabschiedetem Wirtschaftsplan haben wir für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von rund 5,4 Mio. € erwartet. Zum Berichtszeitpunkt ist allerdings bereits erkennbar, dass wegen der zuvor beschriebenen Veränderungen – insbesondere beim Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen – geringere Erträge zu erwarten sind. Wir rechnen nunmehr nur noch mit einem Jahresüberschuss von rund 2,5 bis 3,0 Mio. €.

1.6. Chancen- und Risikenbericht

1.6.1. Risikomanagement

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

1.6.2. Chancen- und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.

1.6.2.1. Hausbewirtschaftung

Zuletzt gab es eine Stagnation bei der Entwicklung der Bevölkerungszahlen zu vermelden. Ob die Dynamik durch die Pandemiefolgen unterbrochen wurde oder ob es sich um einen anhaltenden Trend handelt, bleibt abzuwarten. Wir gehen jedoch davon aus, dass die hohe Nachfrage nach Wohnungen, vorwiegend im unteren Preissegment, anhält.

Nach der Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik, trotz der zuvor beschriebenen Risiken, fortzuführen. Sollten wir aus o.g. Gründen in naher und mittlerer Zukunft keine Neubauten mehr realisieren können, konzentrieren wir uns ohne Schaden auf die weitere Verbesserung unserer Bestände.

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 eine in der Breite verändertes 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 6,83 € betragenden Kaltmiete pro m² Wohnfläche (Unternehmensmiete) und steigender Nachfrage ergeben sich auf Sicht weitere Erhöhungspotentiale. 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 **Baupreientwicklung**. In einzelnen Gewerker haben sich in den letzten Jahren die Preise um zum Teil mehr als 50 % erhöht. Kompensiert wurde diese Entwicklung in erster Linie durch niedrige Zinsen, weniger durch höhere Mieten. Sollten sich, was aktuell tatsächlich geschieht, 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 und der Finanzierung 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 beitragen.

1.6.2.2. Bauträgergeschäft und Baubetreuungen

Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine sind 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, einer lange anhaltenden Niedrigzinsphase und Euro-Misstrauen haben Sachwerte,

namentlich Immobilien, an neuer Attraktivität gewonnen. Ob dies so bleibt, wird man angesichts der jüngsten Entwicklungen sehen. 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, Mieterinteressenten 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.

Gleichwohl stehen mit den Themen Krieg und Pandemie und den zu erwartenden Veränderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse und bei den Kapitalkosten möglicherweise grundlegende Veränderungen an.

2. Sonstige Angaben

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Bilanz zum 31. Dezember 2021 / Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		66.907,00	90.587,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.456.811,72		127.003.931,35
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	15.408.598,27		15.084.333,27
3. Grundstücke ohne Bauten	1.894.877,56		2.112.919,62
4. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00		77.245,44
5. Technische Anlagen und Maschinen	415.100,00		484.027,00
6. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.035.926,00		1.100.458,00
7. Anlagen im Bau	21.243.123,38		7.571.168,22
8. Bauvorbereitungskosten	1.095.419,90		2.937.728,47
9. Geleistete Anzahlungen	<u>3.808,48</u>		<u>3.808,48</u>
		166.553.665,31	156.375.619,85
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
2. Beteiligungen	503.541,54		467.241,54
3. Andere Finanzanlagen	<u>974,02</u>		<u>967,84</u>
		<u>554.515,56</u>	<u>518.209,38</u>
		167.175.087,87	156.984.416,23
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	103.181,06		0,00
2. Unfertige Leistungen	5.509.192,49		5.351.984,52
3. Andere Vorräte	<u>29.683,82</u>		<u>22.527,04</u>
		5.642.057,37	5.374.511,56
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	45.654,02		46.836,39
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		8.274,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.959,79		14.781,02
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.242.276,64		2.189.631,94
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.827.911,42</u>		<u>3.091.509,97</u>
		5.133.801,87	5.351.033,32
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	6.320.950,69		6.015.761,04
2. Bausparguthaben	<u>853.436,86</u>		<u>849.213,03</u>
		<u>7.174.387,55</u>	<u>6.864.974,07</u>
		17.950.246,79	17.590.518,95
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	226,00		2.635,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>49.448,79</u>		<u>27.557,01</u>
		49.674,79	30.192,01
Bilanzsumme		185.175.009,45	174.605.127,19

Bilanz zum 31. Dezember 2021 / Passiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	271.575,05		291.925,67
2. der verbleibenden Mitglieder	6.633.976,33		6.714.897,60
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>3.000,00</u>		<u>600,00</u>
		6.908.551,38	7.007.423,27
· Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 317,35			(906,40)
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	11.810.350,00		11.424.350,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 386.000,00			(509.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	6.135.502,57		6.135.502,57
3. Andere Ergebn isrücklagen	<u>70.911.191,51</u>		<u>67.669.911,60</u>
		88.857.044,08	85.229.764,17
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 141.279,91			(191.213,40)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 3.100.000,00			(4.100.000,00)
III. Jahresüberschuss	3.858.455,50		5.089.936,25
1. Einstellung in Ergebn isrücklagen	<u>3.486.000,00</u>		<u>4.609.000,00</u>
IV. Bilanzgewinn		<u>372.455,50</u>	<u>480.936,25</u>
		96.138.050,96	92.718.123,69
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	350.626,40		359.531,92
2. Steuerrückstellungen	0,00		147.393,50
3. Sonstige Rückstellungen	<u>553.840,59</u>		<u>480.903,41</u>
		904.466,99	987.828,83
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.713.209,49		67.389.675,48
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.985.334,27		6.273.731,13
3. Erhaltene Anzahlungen	5.933.544,46		5.883.274,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.820,01		84.719,60
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.351.002,07		1.242.266,95
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>55.066,20</u>		<u>25.506,79</u>
		88.131.976,50	80.899.174,67
davon aus Steuern: Euro 32.528,83			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten	515,00	515,00	0,00
Bilanzsumme		185.175.009,45	174.605.127,19

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	23.923.828,21		23.741.674,88
b) aus Betreuungstätigkeit	239.033,46		227.118,06
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>109.599,75</u>		<u>113.807,87</u>
		24.272.461,42	24.082.600,81
2. Erhöhung / Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		260.389,03	- 50.134,71
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		23.966,00	45.587,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		3.245.116,24	3.789.407,92
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.234.978,03		12.056.466,01
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	114.415,14		18,56
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>8.881,95</u>		<u>6.899,90</u>
		<u>13.358.275,12</u>	<u>12.063.384,47</u>
6. Rohergebnis		14.443.657,57	15.804.076,55
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.579.674,21		2.586.227,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	<u>578.218,21</u>		<u>562.124,17</u>
davon für Altersversorgung € 84.379,66		3.157.892,42	3.148.352,16 (85.607,62)
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.659.293,14	4.526.865,55
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		967.856,32	1.138.645,53
10. Erträge aus Beteiligungen	47.135,85		31.290,79
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	14,39		1.083,30
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>46.939,61</u>		<u>48.450,36</u>
davon aus Verwahrungs-entgelten € - 7.541,74		94.089,85	80.824,45
davon aus verbundenen Unternehmen € 39.819,44			(- 9.907,60)
			(40.116,87)
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	47.584,06		49.779,60
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.301.340,14</u>		<u>1.381.469,07</u>
		1.348.924,20	1.431.248,67
15. Ergebnis nach Steuern		<u>4.403.781,34</u>	<u>5.639.789,09</u>
16. Sonstige Steuern		<u>545.325,84</u>	<u>549.852,84</u>
17. Jahresüberschuss		3.858.455,50	5.089.936,25
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>3.486.000,00</u>	<u>4.609.000,00</u>
19. Bilanzgewinn		372.455,50	480.936,25

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.

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

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 1,87 % (Stand Monatsende 12.2021, 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 € 14.766,00 (i.V. € 21.072). 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€ 115,1 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag T€ 130,3. In der Gewinn- und Verlustrechnung wurde

der Ertrag aus der Höherbewertung der Lebensversicherung (T€ 15,4) mit dem Zuführungsbetrag zur Pensionsrückstellung (T€ 7,6) 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 1,87 % (Stand Monatsende 12.2021, 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	- 127.904,51
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Salier-/Philippstraße in Pforzheim	47,00	4.463.316,75	54.722,89
Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH in Pforzheim	100,00	- 507.497,67	- 45.106,00
Arlinger Service Wohnen GmbH in Pforzheim	100,00	- 44.710,18	- 47.584,06

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 5.509.192,49 (Vorjahr: € 5.351.984,52) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen € 23.055,05 (i.V. € 17.108,17) und betreffen Forderungen aus Vermietung sowie Sonstige Vermögensgegenstände über € 493.879,85 (i.V. € 532.495,58).

Die in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Darlehensgewährungen	2.241.286,77	2.189.631,94
Forderungen	989,87	0,00

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	€ 40.000,00
Prüfungskosten	€ 31.000,00
Bilanzierungskosten	€ 15.000,00
Urlaubsrückstellungen	€ 95.000,00
Altersteilzeit	€ 128.440,00
Archivierungskosten	€ 12.887,00
Verpflichtung aus Patronats-Erklärung Paul Gerhardt GmbH	€ 231.513,59

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinserträge	2.036,77	3.027,17
Zinsaufwendungen	11.674,78	11.594,00

Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen:

Außerplanmäßige Abschreibungen € 101.000,00 (Vorjahr € 0,00). Die Abschreibung war notwendig zur Anpassung der Objekte Hochkopfstr. 31 und Westliche 267 auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

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

Erträge aus Anlageverkäufen – Grundstücke – € 3.005.524,06 (Vorjahr € 3.657.184,44)

3.4 Sonstige Angaben**3.4.1 Mitgliederbewegung**

Anfang	2021	6.029	Mitglieder
Zugang	2021	286	Mitglieder
Abgang	2021	317	Mitglieder
Ende	2021	5.998	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 80.921,27 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 € 47.584,06 übernommen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von € 997.000,00 (i.V. € 1.187.000,00) 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. € 13.600.000,00 (i.V. € 9.450.000,00).

Aus Erbbaurechten bestehen finanzielle Verpflichtungen von jährlich T€ 36,7 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	19	5
Technische Mitarbeiter/innen	8	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	7	0
	<u>34</u>	<u>8</u>
	=====	

Außerdem wurden 2 Auszubildende und 1 Studentin beschäftigt.

3.5 Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates:

Mitglieder des Vorstandes:

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

Wolfgang Glatz
Immobilienfachwirt

Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Katrin Regelman
Dipl. Betriebswirtin (FH)

Hans-Jochen von Tresckow
Bankdirektor i.R.

Eberhard Vaas
Dipl. Ing. (FH)

Marion Wolfarth
Bankbetriebswirtin i.R.

3.6 Weitere Angaben

Durch den Ukraine-Krieg ergab sich nach Schluss des Geschäftsjahres ein Vorgang von besonderer Bedeutung, der weder in der Gewinn- und Verlustrechnung noch in der Bilanz ersichtlich ist. Wir verweisen auf die Ausführungen im Prognosebericht.

3.7 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von € 372.455,50 wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die freie Rücklage	€ 37.745,64
Ausschüttung Dividende	€ 334.709,86
	<u>€ 372.455,50</u>

Pforzheim, den 24. Mai 2022
Baugenossenschaft Arlinger eG



– Der Vorstand –

gez. v. Zepelin

gez. Glatz

3.8 Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand am 01.01.2021 Euro	Kumulierte Abschreibungen				Buchwert		
	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2021 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2021 Euro		Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Zuschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Stand am 31.12.2021 Euro	Stand am 31.12.2021 Euro	Stand am 31.12.2020 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	433.838,33	24.297,42	16.930,76		441.204,99	343.251,33	47.975,42	16.928,76		374.297,99	66.907,00	90.587,00	
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	230.022.408,71	1.756.009,79	841.431,95	876.469,27	231.813.455,82	103.018.477,36	3.768.343,74	430.177,00		106.356.644,10	125.456.811,72	127.003.931,35	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.898.457,38			880.294,39	24.778.751,77	8.814.124,11	556.029,39			9.370.153,50	15.408.598,27	15.084.333,27	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.112.919,62	0,00	218.042,06	0,00	1.894.877,56	0,00				0,00	1.894.877,56	2.112.919,62	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	77.245,44		77.245,44	0,00	0,00	0,00				0,00	0,00	77.245,44	
Technische Anlagen und Maschinen	1.241.080,42				1.241.080,42	757.053,42	68.927,00			825.980,42	415.100,00	484.027,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.260.797,45	153.507,59	447.316,49		2.966.988,55	2.160.339,45	218.017,59	447.294,49		1.931.062,55	1.035.926,00	1.100.458,00	
Anlagen im Bau	7.571.168,22	13.348.711,71		323.243,45	21.243.123,38	0,00				0,00	21.243.123,38	7.571.168,22	
Bauvorbereitungskosten	3.049.496,59	237.698,54	111.768,12	-2.080.007,11	1.095.419,90	111.768,12		111.768,12		0,00	1.095.419,90	2.937.728,47	
Geleistete Anzahlungen	3.808,48	0,00	0,00	0,00	3.808,48	0,00				0,00	3.808,48	3.808,48	
	271.237.382,31	15.495.927,63	1.695.804,06	0,00	285.037.505,88	114.861.762,46	4.611.317,72	989.239,61	0,00	0,00	118.483.840,57	166.553.665,31	156.375.619,85
Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00				50.000,00	0,00				0,00	50.000,00	50.000,00	
Beteiligungen	467.241,54	36.300,00			503.541,54	0,00				0,00	503.541,54	467.241,54	
Andere Finanzanlagen	967,84	6,18			974,02	0,00				0,00	974,02	967,84	
Summe Finanzanlagen	518.209,38	36.306,18	0,00	0,00	554.515,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	554.515,56	518.209,38	
Anlagevermögen insgesamt	272.189.430,02	15.556.531,23	1.712.734,82	0,00	286.033.226,43	115.205.013,79	4.659.293,14	1.006.168,37	0,00	0,00	118.858.138,56	167.175.087,87	156.984.416,23

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	Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.713.209,49 (67.389.675,48)	3.773.370,26 (3.698.073,25)	14.952.296,02 (13.607.709,72)	55.987.543,21 (50.083.892,51)	74.713.209,49 (67.389.675,48)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.985.334,27 (6.273.731,13)	301.179,96 (293.190,79)	1.270.580,76 (1.236.078,23)	4.413.573,55 (4.744.462,11)	5.985.334,27 (6.273.731,13)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	5.933.544,46 (5.883.274,72)	5.933.544,46 (5.883.274,72)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	93.820,01 (84.719,60)	93.820,01 (84.719,60)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.351.002,07 (1.242.266,95)	1.351.002,07 (1.242.266,95)				
Sonstige Verbindlichkeiten	55.066,20 (25.506,79)	55.066,20 (25.506,79)				
Gesamtbetrag	88.131.976,50 (80.899.174,67)	11.507.982,96 (11.227.032,10)	16.222.876,78 (14.843.787,95)	60.401.116,76 (54.828.354,62)	80.698.543,76 (73.663.406,61)	

* 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.

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 2020 betrafen, führten zu keinen wesentlichen Beanstandungen. Dies trifft auch für die Prüfung gemäß § 16 MaBV zu.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand erfolgte vertrauensvoll und konstruktiv. Für die erfolgreiche Arbeit sprechen wir dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unseren Dank und unsere Anerkennung aus.

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

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

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

Pforzheim, den 24. Mai 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:
gez. Jürgen Kurz