



A. Lagebericht

1	Allgemeines	4
1.1	Rahmenbedingungen	4
1.2	Geschäftsentwicklung	5
1.2.1	Hausbewirtschaftung	6
1.2.1.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes	7
1.2.2	Instandhaltung / Modernisierung	8
1.2.3	Neubautätigkeit 2022	9
1.2.3.1	Bauprogramm 2023/24 ff	9
1.2.4	Grundstückserwerb	9
1.2.5	WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte	9
1.2.6	Personal	9
1.2.7	Vertreterversammlung	10
1.3	Lage der Genossenschaft	11
1.3.1	Vermögenslage	11
1.3.2	Finanzlage	13
1.3.3	Ertragslage	14
1.3.4	Mitglieder / Geschäftsanteile	14
1.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	15
1.5	Prognosebericht	16
1.6	Chancen- und Risikenbericht	17
1.6.1	Risikomanagement	17
1.6.2	Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder	18
1.6.2.1	Hausbewirtschaftung	18
1.6.2.2	Bauträgergeschäft und Baubetreuungen	18
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 31.12.2022	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 31.12.2022 von 6.044 Genossenschaftsmitgliedern mit 22.094 Genossenschaftsanteilen im Wert von rund € 6,62 Mio. getragen.

Hauptgeschäftsfeld der Baugenossenschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes mit

3.093	Wohnungen
82	Gewerblich genutzte Einheiten
1.415	Garagen und
277	Abstellplätzen im Freien.

Die Wohnungen verteilen sich auf

Pforzheim	2.492 Wohnungen
Niefern-Öschelbronn	482 Wohnungen
Keltern	71 Wohnungen
Ispringen	39 Wohnungen
Kieselbronn	8 Wohnungen
Neuenbürg	1 Wohnung

Die Genossenschaft verwaltet in 43 Eigentümergemeinschaften 946 Wohnungen, 847 Garagen, 158 KFZ-Stellplätze im Freien und 35 gewerblich genutzte Einheiten. Außerdem 59 Wohnungen in Mietobjekten für Dritte.

Die Geschäftsentwicklung 2022 stellte sich wie folgt dar:

1.1 Rahmenbedingungen

Mit dem am 24. Februar 2022 begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des

Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z.B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast € 102 Mrd., dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrag der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 % stieg er bis Jahresende auf fast 4 %. Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquarter um 0,4 %, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio.

Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württembergs lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquarter waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen. 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. Februar 2022 neben dem unermesslichen Leid für die Bevölkerung vor Ort zu wachsenden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen mit entsprechenden Folgen auch für Deutschland. Diese Folgen können sich negativ auf die Vermögensfinanz- 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 zeigen die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland. 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:

Die Statistikstelle der Stadt Pforzheim hat – entgegen der langjährigen Praxis – zum 31.12.2022 keine Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung vorgelegt.

Eine Entspannung am Wohnungsmarkt ist nicht erkennbar. 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 2023 hat die Stadt Pforzheim einen aktualisierten, qualifizierten Mietspiegel (Stand Oktober 2022) vorgelegt. Die durchschnittliche Miete über alle Baualtersklassen liegt bei 7,87 Euro/m². Das sind im Vergleich zum Mietspiegel aus dem Jahr 2021 57 Cent pro m² mehr. Allerdings sind die Preisangaben je nach Baualter, Wohnlage und Ausstattung sehr unterschiedlich (7,28 Euro/m² bis 10,14 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.

Fertiggestellt wurden die Neubauprojekte Landhausstraße 17-19 in Pforzheim mit 12 Wohnungen, 1 Einfamilienhaus in der Goebenstraße 6a in Pforzheim sowie 23 Wohnungen im Kirnbachweg 42-46 in Niefern-Öschelbronn, daneben eine kleine Baukörpermaßnahme mit 4 Garagen in Niefern-Öschelbronn. Das Projekt Carl-Hölzle-Str. 3-7 mit insgesamt 73 Wohnungen, 73 Tiefgaragen-Stellplätzen, einer Kita und einer gewerblichen Einheit befand sich am 31.12.2022 im Bauüberhang.

Die Geschäftsentwicklung des Jahres 2022 verlief trotz einer Reihe von negativen Vorzeichen im Ganzen positiv.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um rund T€ 518 auf nunmehr T€ 24.442. Die Umsatzerlöse insgesamt erhöhten sich um T€ 731 auf T€ 25.004. Der Jahresüberschuss verminderte sich vor allem wegen geringerer Verkäufe von Wohnungen aus dem Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr um T€ 948 auf nunmehr T€ 2.910.

Für die umfangreich durchgeführten Neubau- und Modernisierungsinvestitionen, sowie für die Ankäufe von Bestandsimmobilien, wurden aus verschiedenen KfW-Darlehensprogrammen und bei anderen Banken und Bausparkassen Darlehen neu valutiert.

Nach Verrechnung aller Tilgungen in Höhe von T€ 4.101 erhöhte sich der Bilanzausweis der langfristigen Verbindlichkeiten zum 31.12.2022 um rund T€ 14.830.

Der Zinsaufwand erhöhte sich um T€ 87 auf T€ 1.388.

Die Erträge aus Beteiligungen, sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen erhöhten sich um T€ 9,0 auf T€ 103,1.

Der gesamte **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 346 auf rund T€ 4.641.

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 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 2022 trotz des Abgangs durch den Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen vor allem durch die Erstvermietungen im Neubau, durch die 2022 wieder turnusmäßig durchgeführten Mietanpassungen im ganzen Bestand und durch Anpassungen bei

Wieder-Vermietungen und nach Modernisierungen um rund T€ 493 auf nunmehr rund T€ 18.997 (vor Erlösschmälerungen) gestiegen.

Im Berichtsjahr haben wir 290 **Mieterwechsel** bearbeitet (250 im Vorjahr). Bei den Mieterwechseln sind 38 Fälle enthalten, in denen Umzüge innerhalb unseres Bestandes stattfanden. Die **Fluktuationsrate** beträgt somit 9,37 %. In der langjährigen Betrachtung stellt dies wieder einen höheren Wert dar. In 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 2022 gegenüber dem Vorjahr um T€ 88 auf nunmehr rund T€ 394. Diese resultieren ganz überwiegend aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln. Allerdings ergibt sich ein wesentlicher Teil der Erhöhung aus den Leerständen bei der Erstvermietung der beiden Neubauprojekte Landhausstraße 17-19 und Kirnbachweg 42-46, da mit Übergabe der jeweils ersten Wohnung zu einem frühen Zeitpunkt auch alle noch nicht vermieteten Wohnungen ins Soll gestellt wurden und die Vermietung sich über einen Zeitraum von ca. 3 Monaten erstreckte. Insoweit handelt es sich um einen Sondereffekt.

Leerstand: Am 31.12.2022 waren 51 Wohnungen noch nicht vermietet (Vorjahr: 45), 25 Wohnungen (Vorjahr: 17) standen wegen laufender Modernisierungsarbeiten leer. Die Leerstandsquote am 31.12.2022 beträgt 1,98 %. „Echter“ Leerstand besteht praktisch nicht.

Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund **T€ 7** und liegen damit bei lediglich **0,03 %** der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Der **Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung** erhöhte sich im Geschäftsjahr um T€ 190,4 auf T€ 4.885,7.

1.2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

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

Stand eigene Wohnungen am 01.01.2022	3.063	
Zugang 2022		
Neubau EFH Gobenstraße 6a	1	
Neubau MFH Kirnbachweg 42-46, Niefern-Öschelbronn	23	
Neubau MFH Landhausstraße 17-19	12	
Erwerb EFH Arlingerstraße 33	2	
Erwerb EFH Brendstraße 23	1	
Erwerb MFH Friedenstraße 30	3	
Erwerb MFH Nuitsstaffel 2	3	
Wohnungsteilung Lutzenrain 7, Niefern-Öschelbronn	1	
	<hr/>	
	46	
	3.109	Wohnungen
Abgang 2022		
Veräußerungen:		
ETW Breslauer Straße 5-5b, Strietweg 1-7	3	
ETW Breslauer Straße 12-12b, Stettiner Straße 1-3	3	
ETW Haidachstraße 14-18	2	
ETW Königsberger Straße 3-5b/7	2	
ETW Schulstraße 2-8, Niefern-Öschelbronn	4	
ETW Stettiner Straße 5,7-7b	1	
	<hr/>	
	16	
Wohnungsbestand am 31.12.2022	3.093	Wohnungen
Dieser Bestand setzt sich zusammen aus:		
Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern:	250	
Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern:	2.855	
Hinzu kommen:	1.415	Einzelgaragen u. Stellplätze in Tiefgaragen
	277	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	Eigengenutzte Einheiten

1.2.2 Instandhaltung / Modernisierung

Für Instandhaltungsmaßnahmen, Groß- und Einzelmodernisierungen und für Wohnwert-Verbesserungen hat die Baugenossenschaft Arlinger im Geschäftsjahr rund T€ 8.996 aufgewendet.

Folgende Mietwohnungsgebäude mit insgesamt 36 Wohnungen bildeten den Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit 2022:

- **Hans-Sachs-Straße 27-29 in Pforzheim**
(19 Wohnungen, Baujahr 1960)
- **Steubenstraße 63 + 64 in Pforzheim**
(17 Wohnungen, Baujahr 1961).

Bei den genannten Objekten wurden in unterschiedlicher Art und Intensität Modernisierungsarbeiten mit dem Schwerpunkt auf der energetischen Sanierung vorgenommen. Im Einzelnen wurde ausgeführt: Fassaden-sanierung mit Wärmedämmverbundsystem, Dachsanierung einschließlich neuer Dämmung, Anbau von Vorstellbalkonen, Erneuerung der Hauseingangstüren, Erneuerung der Briefkastenanlage und Einbau einer digitalen Klingelanlage, Überarbeitung der Außenanlagen, Errichtung von Photovoltaik-Anlagen.

1.2.3 Neubautätigkeit 2022

Fertiggestellt wurde das Nachverdichtungsprojekt **Goebenstraße 6a** in Pforzheim als Einfamilienhaus in Holzbauweise nebst Garage zum 01.06.2022. Zum selben Termin erfolgte die Übergabe an die Mieter. Die Seeberg-Villen an der **Landhausstraße 17 und 19** in Pforzheim wurden im Zeitraum zwischen dem 01.08. und 31.10.2022 fertiggestellt und bezogen. Es entstanden 12 Mietwohnungen mit rund 1.200 m² Wohnfläche sowie eine Tiefgarage mit 21 KFZ-Stellplätzen in bevorzugter Lage.

Ebenfalls fertiggestellt und zwischen dem 01.06. und 31.07.2022 bezogen wurden 3 Mehrfamilienhäuser am **Kirnbachweg 42-46** in **Niefern-Öschelbronn**. Es entstanden 23 Mietwohnungen und eine Tiefgarage mit 24 Stellplätzen.

Fertiggestellt wurden ebenfalls am Kirnbachweg in **Niefern-Öschelbronn** als Bauträgermaßnahme auf einem 134 m² großen Grundstück 4 Garagen. Die

Übergabe an den Erwerber erfolgte im Mai 2022.

Zum Jahreswechsel befand sich das Projekt „**CARL**“ an der **Carl-Hölzle-Straße** in Pforzheim im Bauüberhang. Es entstehen ein 14-geschossiges Wohnhochhaus als Holz-Hybrid-Bau und zwei weitere Gebäude in konventioneller Bauweise mit insgesamt 73 Wohnungen, 1 Kindertagesstätte und 1 gewerblichen Einheit. Wir rechnen mit der Fertigstellung im Mai 2024.

1.2.3.1 Bauprogramm 2023 /2024 ff

Durch die im Laufe des Jahres 2022 stetig gestiegenen Zinsen für Baudarlehen sind bei unverändert hohen Baukosten wegen nicht darstellbarer Wirtschaftlichkeit derzeit keine Baubeginne möglich. Wir planen jedoch weiter, um zu gegebener Zeit mit baureifen Projekten bereit zu stehen.

Dies gilt für alle nachfolgend aufgeführten Bauvorhaben. Abweichend hiervon können wir uns – wegen der überschaubaren Größe des Projektes – am Weidenweg 9 vorstellen, noch in 2023 zu beginnen.

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 4 Wohnungen entstehen. Zum Berichtszeitpunkt ist das Baugesuch soeben eingereicht.

Auf dem Grundstück **Schönbergstraße 1** im Stadtteil Arlinger sollen 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 2023 der Fall sein.

Auf dem schon vor Jahren erworbenen, an das Grundstück unserer Geschäftsstelle angrenzende Nachbargrundstück **Hohlohstraße 8** soll ein Neubau in Holzbauweise mit 5 Wohnungen und einer Tiefgarage entstehen. Einreichung des Baugesuches im Laufe des Jahres 2023.

1.2.5 WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte

Die Genossenschaft verwaltet in 43 Eigentümergemeinschaften 946 Wohnungen, 847 Garagen, 158 KFZ-Stellplätze im Freien und 35 gewerblich genutzte Einheiten. Außerdem 59 Wohnungen in Mietobjekten für Dritte. Die Jahresabrechnungen wurden genehmigt und der Verwaltung für die Verwaltungstätigkeit die Entlastung erteilt. Das verwaltete Vermögen beträgt am Jahresende € 2.478.370,90. Nennenswerte Probleme bei der Verwaltung ergaben sich nicht.

1.2.6 Personal

Der Vorstand bestand am 31.12.2022 aus einem haupt- und einem nebenamtlichen Mitglied. Eine Mitarbeiterin und ein Mitarbeiter haben Prokura. Insgesamt wurden 22 Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich und 10 Mitarbeiter/innen in den Abteilungen Planung/Bau und Instandhaltung unterstützt. Im Regiebetrieb wurden 6 Mitarbeiter beschäftigt. Weiterhin bestanden am Ende des Jahres 3 kaufmännische Ausbildungsverhältnisse. Von den o.g. Angestellten sind 10 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.

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 9 Wohnungen und Tiefgarage soll im Sommer 2023 das Baugesuch eingereicht werden.

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. Das Bebauungsplanverfahren läuft.

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.

1.2.4 Grundstückserwerb

Zum 15.06.2022 haben wir von einem privaten Eigentümer das leerstehende und zur Sanierung vorgesehene 2-Familien-Haus **Brendstraße 23** in unserem Stadtteil Arlinger erworben.

Das Mehrfamilienhaus mit 3 Wohnungen in der **Friedenstraße 30** in Pforzheim wurde ebenfalls von Privat zum 01.08.2022 erworben. 1 Wohnung steht leer. Das Haus muss modernisiert werden.

Zum 01.11.2022 haben wir das 2-Familien-Haus **Arlingerstraße 33** in unserem Heimat-Stadtteil von einer Erbengemeinschaft erworben. Auch hier steht eine umfassende Modernisierung mit Konzeptänderung an.

Zum 01.12.2022 schließlich haben wir das Mehrfamilienhaus **Nuitsstaffel 2** in Pforzheim mit 3 vermieteten Wohnungen übernommen. Das 1911 errichtete Haus ist bereits weitgehend modernisiert.

1.2.7 Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung hat am 29. Juni 2022 die nach der Satzung vorgesehenen Beschlüsse gefasst und dem Gewinn-Verteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt.

Danach wurden aus dem **Bilanzgewinn** 2021 in Höhe von € 372.455,50 als **Dividende** € 334.709,86 ausgeschüttet, was einer Verzinsung von unverändert 5,0 % entspricht. In **andere Ergebnisrücklagen** wurde der Rest von € 37.745,64 eingestellt.

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

Gemäß § 22 der Satzung endete 2022 turnusgemäß die Amtszeit folgender Aufsichtsratsmitglieder:

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

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

1.3 Lage der Genossenschaft

1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um € 18.568.883,16 erhöht.

Die Vermögensstruktur ergibt sich im Einzelnen gemäß folgender Aufstellung:

	31. Dez. 2022 T€	v.H.	31. Dez. 2021 T€	v.H.	Veränderung T€
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen:					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	182.346	89,4	166.621	89,9	15.725
Finanzanlagen	559	0,3	555	0,3	4
Umlaufvermögen:					
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0	0,0	103	0,1	- 103
Unfertige Leistungen	5.741	2,8	5.509	3,0	- 213
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.383	1,2	2.242	1,2	141
Flüssige Mittel	9.633	4,7	7.174	3,9	2.459
übriges Umlaufvermögen	3.024	1,5	2.921	1,6	103
Rechnungsabgrenzungsposten und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	58	0,0	50	0,0	- 8
Gesamtvermögen	203.743	100,0	185.175	100,0	18.108
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital					
	98.691	48,4	96.138	51,9	2.108
Fremdkapital:					
Rückstellungen	853	0,4	904	0,5	- 51
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	95.529	46,9	80.699	42,2	14.830
Erhaltene Anzahlungen	7.158	3,5	5.934	3,4	1.224
Übrige Verbindlichkeiten	1.429	0,7	1.499	0,8	- 85
Rechnungsabgrenzungsposten	83	0,0	1	0,0	82
Gesamtkapital	203.743	100,0	185.175	100,0	18.108

Erläuterungen zur Vermögensstruktur

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Baugenossenschaft Arlinger hat im Geschäftsjahr wiederum hohe Investitionen getätigt.

Nach Fertigstellung wurden die Baukosten der Neubauprojekte Goebenstraße 6a, Landhausstraße 17-19 und Kirnbachweg 42-46 in Niefern-Öschelbronn von Anlagen im Bau umgebucht.

Für die bereits fertiggestellten Projekte Goebenstraße 6 und Pforzheimer Straße 40 in Kieselbronn 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 und in der Schulstraße in Niefern-Öschelbronn wurden insgesamt 15 Eigentumswohnungen aus dem Bestand veräußert.

Insgesamt erhöhte sich das Sachanlagevermögen um rund T€ 15.748.

Finanzanlagen

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

Weitere Veränderungen ergaben sich durch den Kauf von 3 weiteren 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€ 232.

Übriges Umlaufvermögen

Zur Finanzierung eines laufenden Bauvorhabens wurde an die Arlinger Service Wohnen GmbH ein Darlehen auf der Basis eines Kontokorrentkredits vergeben. Dieses hat sich im Geschäftsjahr um rund T€ 129 erhöht. Ursache hierfür ist die Erweiterung des Geschäftszweckes um den Bereich der sog. „Selbstabrechnung“ für Heizung, Warm- und Kaltwasser als Dienstleistung für die Genossenschaft. Der Geschäftsbereich befindet sich im Aufbau.

Flüssige Mittel

Zum Bilanzstichtag werden T€ 8.777 an Guthaben bei Kreditinstituten und T€ 856 an Bausparguthaben ausgewiesen.

Eigenkapital

Ein rückläufiger Bestand an Genossenschaftsanteilen führte zu einem Abbau bei den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von rund T€ 11. Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss 2022 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.

Für den Grundstückserwerb wurden Immobiliendarlehen von der Volksbank pur, Sparkasse Pforzheim Calw und der Bausparkasse Wüstenrot aufgenommen.

Erhaltene Anzahlungen

Die Vorauszahlungen der Mieter auf die abzurechnenden Betriebskosten erhöhten sich um rund T€ 1.225.

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:

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	2.910,2	3.858,5
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	4.734,2	4.659,3
- Aktivierte Eigenleistungen	-43,5	- 24,0
- Veränderung langfristiger Rückstellungen	- 28,8	- 8,9
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	7,3	25,9
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,1	2,4
- Sonstige nicht zahlungswirksame Vorgänge	0,0	0,0
Cash Flow nach DVFA/SG	7.579,4	8.513,2

Die Baugenossenschaft Arlinger eG verfügt über ausreichend freie Beleihungsspielräume.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben.

1.3.3 Ertragslage

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

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Deckungsbeitrag aus			
Hausbewirtschaftung	4.885,7	4.695,3	190,4
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	324,2	242,9	81,3
Kapitaldienst	8,5	34,4	- 25,9
Deckungsbeiträge insgesamt	5.218,4	4.972,6	245,8
./. Gesamter Verwaltungsaufwand	- 4.640,9	- 4.294,7	- 346,2
Betriebsergebnis	577,6	677,9	- 100,3
Übrige Rechnung	2.332,6	3.180,6	- 848,0
Jahresüberschuss	2.910,2	3.858,5	- 948,3

Auf Grund höherer Betriebskosten verringerte sich der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** um T€ 190,4.

Der Deckungsbeitrag aus der **Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit** ist – durch höhere Erlöse für Verkaufsgrundstücke um T€ 81,3 auf T€ 324,2 angestiegen.

Durch geringere Beteiligungsergebnisse verminderte sich der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** um T€ 25,9.

Der **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 346,2. 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€ 577,6 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 100,3 verringert.

Die **Hausbewirtschaftung** erfolgte weitgehend ohne Probleme. Die Erlösschmälerungen haben sich im Geschäftsjahr 2022 deutlich erhöht. Dies ergibt sich zum wesentlichen Teil aus den Leerständen bei der Erstvermietung der beiden Neubauprojekte, da mit Übergabe der jeweils ersten Wohnung zu einem frühen Zeitpunkt auch alle noch nicht vermieteten Wohnungen ins Soll gestellt wurden und die Vermietung sich über einen Zeitraum von ca. 3 Monaten erstreckte. Insoweit handelt es sich um einen Sondereffekt.

Die erforderlichen Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen ehemaliger Mieter betragen nur 0,03 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

1.3.4 Mitglieder / Geschäftsanteile

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 46 Mitglieder auf 6.044 Mitglieder erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 36 Anteile auf 22.094 Anteile zurückgegangen. Die Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder haben sich um € 11.239,53 auf € 6.622.736,80 vermindert. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		2022 %	2021 %
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	2,1	2,8
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	2,9	4,0
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,4	2,1
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	89,8	90,3
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	89,5	89,9
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	10,2	9,7
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	96,8	83,9
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	46,9	43,6
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	106,4	106,0
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	106,7	106,4
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	48,4	51,9
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	T€ 7.579,4	T€ 8.513

Für das Jahr 2023 erwarten wir zum Berichtszeitpunkt folgende Leistungsindikatoren:

Gesamtkapitalrentabilität:	2,7 %
Eigenkapitalrentabilität:	4,0 %
Return On Investment:	1,8 %
Eigenkapitalquote:	45,9 %

Vorbemerkung

Im Vorjahr haben wir den Krieg Russlands gegen die Ukraine mit möglicherweise weitreichenden Folgen auch für uns als explizites Risiko für die Geschäftsentwicklung benannt. Die im Einzelnen benannten, negativen Folgen sind weitgehend ausgeblieben. Der Krieg und mögliche Folgen werden – ebenso wie Covid – deshalb nicht mehr als explizites, sondern als allgemeines Risiko eingestuft. Insoweit stehen die folgenden Ausführungen nicht weiter unter einem gewissen „Kriegs- und Corona-Vorbehalt“.

1.5 Prognosebericht

Gegenüber dem von Vorstand und Aufsichtsrat im Dezember 2021 für 2022 verabschiedeten Wirtschaftsplan ergaben sich vor allem durch geringere Verkaufserlöse aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen, höheren Aufwendungen in der Hausbewirtschaftung, durch höhere Abschreibungen und höhere Personalaufwendungen tatsächlich ein um rund T€ 1.254 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, hat die Baugenossenschaft Arlinger im Geschäftsjahr 36 Wohnungen fertiggestellt, 73 weitere Wohnungen befinden sich am Jahreswechsel im Bau. Die Rahmenbedingungen für den Beginn weiterer Maßnahmen sind derzeit jedoch nicht gegeben.

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 2022 den Wert von € 7,14 je m² Wohnfläche erreicht. Gemessen an dem sich aus dem Mietspiegel ergebenden Mittelwert für alle Wohnungen in Pforzheim mit € 7,87 je m² Wohnfläche (Stand Oktober 2022) befinden wir uns noch unter dem Stadtdurchschnitt. 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 € 7,50 pro m² Wohnfläche und darüber erzielt werden – Tendenz steigend. In sehr guten Lagen, beispielsweise im Stadtteil Arlinger oder im Rodgebiet sind Werte zwischen € 10,00 und neuerdings € 12,00 bis € 14,00 je m² erreichbar.

In den Mietanpassungsmaßnahmen der Jahre 2007, 2010, 2013, 2016, 2019 und 2022 konnten Erhöhungen nachgeholt werden. Für die Folgejahre sehen wir eine stetige Entwicklung. Geringere Miet-Erlöse durch den Abgang von Wohnungen aus dem Anlagevermögen können durch eine Entwicklung der Mieten insgesamt ausgeglichen werden.

Instandhaltungsaufwand

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

Dennoch sehen wir die weitere und stetige Verbesserung der Wohnungsausstattungen, der energetischen Ertüchtigung der Gebäudehüllen als strategisch wichtigste Aufgabe, der wir weiterhin Mittel in gewohnt hohem Umfange 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. Erste Erkenntnisse über das weitere Vorgehen erwarten wir im Sommer 2023.

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 – trotz der erheblichen Neu-Valutierung von Darlehen und durch hohe, planmäßige Tilgungen – im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr annähernd unverändert geblieben.

Im Frühjahr 2022 stellte sich vor dem Hintergrund verschiedener geopolitischer 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 wird: In den letzten Jahren waren signifikante Preissteigerungen bei Baumaterialien und auch am Grundstücksmarkt durch historisch niedrige Kapitalkosten wenigstens annähernd kompensiert worden. Bei weiterhin hohen Baukosten und anhaltend (vergleichsweise) hohen Zinsen fallen Projekte aus der Wirt-

schafflichkeit. Projektierte Bauvorhaben können in der beschriebenen Situation vorerst nicht beginnen werden. Eine Änderung dieser Situation in absehbarer Zeit ist zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar.

Zusammenfassung Prognosebericht

2023 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 im Bestand und an den erworbenen Objekten arbeiten. Die in Aussicht stehenden Neubaumaßnahmen werden wir planerisch weiter vorantreiben, ohne dass die Baubeginne wegen anhaltend hoher Baukosten und gestiegener Kapitalkosten derzeit erkennbar sind.

Im von Vorstand und Aufsichtsrat im Dezember 2022 verabschiedetem Wirtschaftsplan haben wir für das Geschäftsjahr 2023 bereits wesentlich geringere Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen eingeplant. Andererseits wirken sich in 2023 erstmals die 2022 im Bestand durchgeführten Mieterhöhungen erstmals ganzjährig aus. Wir rechnen unverändert mit einem Jahresüberschuss von rund 4 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

Wir gehen davon aus, dass die 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 den Fachkräftemangel. Die Strategie, unsere Wohnungsbestände weiter zu verbessern und – soweit möglich – 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 ein 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 7,14 € betragenden Kaltmiete pro m² Wohnfläche (Unternehmensmiete) und steigender Nachfrage ergeben sich auf Sicht weitere Erhöhungspotentiale. Erlösschmä-

lerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend.

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

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

Mit Sorge sehen wir die unverändert hohen Baupreise. Kompensiert wurden diese in der Vergangenheit in erster Linie durch niedrige Zinsen. Durch den Anstieg der Zinsen sind neue Projekte aus der Wirtschaftlichkeit gefallen. Inzwischen ist real, dass sich die 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 in geringem Umfang zu den gesamten Sollmieten beitragen.

1.6.2.2 Baurärgergeschäft und Baubetreuungen

Im Baurärgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Wir sehen schon seit längerer Zeit von Baurägermaßnahmen ab, zumal vor dem Hintergrund der zuvor geschilderten Situation der Markt für neues Wohneigentum weitgehend eingebrochen ist. Sollten Baurägerprojekte bei einer Besserung der Bedingungen 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 Baurägermaßnahmen 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 Baurägerprojekten 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 Blick auf unverändert hohe Baukosten und gestiegene Kapitalkosten insoweit Veränderungen an, als Baubeginne derzeit nicht erkennbar sind.

2 Sonstige Angaben

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Bilanz zum 31. Dezember 2022 / Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		44.659,00	66.907,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	145.567.095,29		125.456.811,72
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.950.318,27		15.408.598,27
3. Grundstücke ohne Bauten	1.865.536,80		1.894.877,56
4. Technische Anlagen und Maschinen	346.173,00		415.100,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.122.628,00		1.035.926,00
6. Anlagen im Bau	17.184.894,58		21.243.123,38
7. Bauvorbereitungskosten	1.238.434,18		1.095.419,90
8. Geleistete Anzahlungen	<u>26.381,42</u>		<u>3.808,48</u>
		182.301.461,54	166.553.665,31
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
2. Beteiligungen	507.591,54		503.541,54
3. Andere Finanzanlagen	<u>1.000,00</u>		<u>974,02</u>
		<u>558.591,54</u>	<u>554.515,56</u>
		182.904.712,08	167.175.087,87
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		103.181,06
2. Unfertige Leistungen	5.741.275,55		5.509.192,49
3. Andere Vorräte	<u>48.322,27</u>		<u>29.683,82</u>
		5.789.597,82	5.642.057,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	55.994,40		45.654,02
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	40.204,06		17.959,79
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.382.829,46		2.242.276,64
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>2.879.790,03</u>		<u>2.827.911,42</u>
		5.358.817,95	5.133.801,87
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	8.777.023,16		6.320.950,69
2. Bausparguthaben	<u>855.688,75</u>		<u>853.436,86</u>
		<u>9.632.711,91</u>	<u>7.174.387,55</u>
		20.781.127,68	17.950.246,79
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	113,00		226,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>57.939,85</u>		<u>49.448,79</u>
		58.052,85	49.674,79
Bilanzsumme		203.743.892,61	185.175.009,45

Bilanz zum 31. Dezember 2022 / Passiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	262.581,37		271.575,05
2. der verbleibenden Mitglieder	6.622.736,80		6.633.976,33
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.200,00</u>		<u>3.000,00</u>
		6.886.518,17	6.908.551,38
· Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile Euro 317,48			(317,35)
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	12.102.350,00		11.810.350,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 292.000,00			(386.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	6.135.502,57		6.135.502,57
3. Andere Ergebn isrücklagen	<u>73.198.937,15</u>		<u>70.911.191,51</u>
		91.436.789,72	88.857.044,08
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 37.745,64			(141.279,91)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 2.250.000,00			(3.100.000,00)
III. Jahresüberschuss	2.910.174,90		3.858.455,50
1. Einstellung in Ergebn isrücklagen	<u>2.542.000,00</u>		<u>3.486.000,00</u>
IV. Bilanzgewinn		<u>368.174,90</u>	<u>372.455,50</u>
		98.691.482,79	96.138.050,96
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	321.798,00		350.626,40
2. Sonstige Rückstellungen	<u>531.580,17</u>		<u>553.840,59</u>
		853.378,17	904.466,99
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.836.960,76		74.713.209,49
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.691.693,57		5.985.334,27
3. Erhaltene Anzahlungen	7.158.219,97		5.933.544,46
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	198.328,44		93.820,01
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.202.404,67		1.351.002,07
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>28.253,71</u>		<u>55.066,20</u>
		104.115.861,12	88.131.976,50
davon aus Steuern: Euro 4.979,94			(32.528,83)
D. Rechnungsabgrenzungsposten	83.170,53	83.170,53	515,00
Bilanzsumme		203.743.892,61	185.175.009,45

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.441.985,93		23.923.828,21
b) aus Verkauf von Grundstücken	190.000,00		
c) aus Betreuungstätigkeit	250.997,38		239.033,46
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>120.937,39</u>		<u>109.599,75</u>
		25.003.920,70	24.272.461,42
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		128.902,00	260.389,03
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		43.502,45	23.966,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		2.290.979,08	3.245.116,24
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.394.964,40		13.234.978,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	47.142,99		114.415,14
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>12.632,59</u>		<u>8.881,95</u>
		<u>13.454.739,98</u>	<u>13.358.275,12</u>
6. Rohergebnis		14.012.564,25	14.443.657,57
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.714.736,38		2.579.674,21
b) soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	<u>597.409,98</u>		<u>578.218,21</u>
davon für Altersversorgung € 76.502,71		3.312.146,36	3.157.892,42 (84.379,66)
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.734.179,11	4.659.293,14
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.141.159,90	967.856,32
10. Erträge aus Beteiligungen	43.466,66		47.135,85
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	12,83		14,39
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>59.599,60</u>		<u>46.939,61</u>
davon aus Verwahrungs-entgelten € - 7.907,15		103.079,09	94.089,85
davon aus verbundenen Unternehmen € 45.635,67			(39.819,44)
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	84.994,33		47.584,06
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.388.399,02</u>		<u>1.301.340,14</u>
		1.473.393,35	1.348.924,20
15. Ergebnis nach Steuern		<u>3.454.764,62</u>	<u>4.403.781,34</u>
16. Sonstige Steuern		<u>544.589,72</u>	<u>545.325,84</u>
17. Jahresüberschuss		2.910.174,90	3.858.455,50
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>2.542.000,00</u>	<u>3.486.000,00</u>
19. Bilanzgewinn		368.174,90	372.455,50

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.

Die in der Bilanz unter den Positionen passive Rechnungsabgrenzungsposten, bzw. Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesenen Beträge sind mit dem Vorjahr nicht vergleichbar, da erstmalig die im Voraus erhaltenen Mieten, die bisher unter Verbindlichkeiten aus Vermietung unter passive Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen werden.

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
- 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 Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Rentenanpassungen errechnet. Die Ermittlung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafel 2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 1,78 % (Stand Monatsende 12.2022, 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 € 8.379,00 (i.V. € 14.766,00). Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Eine Rückdeckungsversicherung zur Absicherung von Pensionsverpflichtungen wurde an den Berechtigten verpfändet. Das Deckungsvermögen wurde gem. § 246 Abs. 2 S. 2 HGB mit den Altersversorgungsverpflichtungen saldiert. Der Verrechnungsbetrag von T€ 131,3 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€ 16,2) mit dem aktiven Unterschiedsbetrag (T€ 1,1) verrechnet. Da die Pensionsrückstellung nach Verrechnung des Unterschiedsbetrags der Rückdeckungsversicherung im Wertansatz identisch ist, führte dies zu einer Vollverrechnung. Mit der Erstanwendung des IDW RH FAB 1.021 zum 31.12.2022 erfolgt bei nicht versicherungsgebundenen, rückgedeckten Pensionszusagen erstmalig eine kongruente Bewertung von Pensionsrückstellung und Rückdeckungsversicherungsanspruch nach dem Passivprimat. Aus der Erstanwendung des IDW RH

FAB 1.021 resultiert ein Aufwand von T€ 1,1. Mit der Anwendung des IDW RH FAB 1.021 wird die Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage verbessert. 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 1,79 % (Stand Monatsende 12.2022, 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	- 127.295,17
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Salier-/Philippstraße in Pforzheim	47,00	4.532.377,81	69.061,06
Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH in Pforzheim	100,00	- 569.253,60	- 61.755,93
Arlinger Service Wohnen GmbH in Pforzheim	100,00	- 44.710,18	- 84.994,33

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 5.741.275,55 (Vorjahr: € 5.509.192,49) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr betragen € 12.752,43 (i.V. € 23.055,05) und betreffen Forderungen aus Vermietung sowie Sonstige Vermögensgegenstände über € 548.133,91 (i.V. € 493.879,85).

Die in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Darlehensgewährungen	2.431.928,11	2.241.286,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.257,35	0,00
Forderungen	158,70	989,87

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	€ 39.000,00
Prüfungskosten	€ 36.500,00
Bilanzierungskosten	€ 43.000,00
Urlaubsrückstellungen	€ 57.600,00
Altersteilzeit	€ 121.801,97
Archivierungskosten	€ 13.008,00
Verpflichtung aus Patronats- erklärung Paul Gerhardt GmbH	€ 220.670,20

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinserträge	1.751,52	2.036,77
Zinsaufwendungen	9.474,76	11.674,78

Es ergaben sich folgende Erträge von außerordentlicher Größenordnung:

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlageverkäufen – Grundstücke – € 2.127.173,06 (Vorjahr € 3.005.524,06)

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung

Anfang 2022	5.998	Mitglieder
Zugang 2022	373	Mitglieder
Abgang 2021	327	Mitglieder
Ende 2022	6.044	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 11.239,53 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 € 84.994,33 übernommen.

Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten in Höhe von € 195.000,00 (i.V. € 997.000,00) 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. 23,9 Mio. € (i.V. 13,6 Mio. €).

Aus Erbbaurechten bestehen finanzielle Verpflichtungen von jährlich T€ 41,4 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	18	7
Technische Mitarbeiter/innen	8	3
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6	0
	<u>32</u>	<u>10</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 (bis 31.12.2022)
Immobilienfachwirt

Kristina Schlotmann (ab 01.01.2023)
Master of Science

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Karl Röckinger (Vorsitzender ab 29.06.2022, stv. Vorsitzender bis 29.06.2022)
Landrat a.D.

Jürgen Kurz (stv. Vorsitzender ab 29.06.2022, Vorsitzender bis 29.06.2022)
Bürgermeister a.D.

Ulrike Scholz (Schriftführerin)
Steuerberaterin

Rüdiger Drollinger
Dipl. Betriebswirt (FH)

Prof. Dr. Martin Erhardt
Steuerberater

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.

3.7 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn von € 368.174,90 wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die freie Rücklage	€ 37.484,04
Ausschüttung Dividende	€ 330.690,86
	<u>€ 368.174,90</u>

Pforzheim, den 23. Mai 2023
Baugenossenschaft Arlinger eG



– Der Vorstand –

gez. v. Zepelin

gez. Schlotmann

3.8 Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand am 01.01.2022 Euro	Kumulierte Abschreibungen				Buchwert		
	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2022 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2022 Euro		Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Zuschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Stand am 31.12.2022 Euro	Stand am 31.12.2022 Euro	Stand am 31.12.2021 Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	441.204,99	12.012,69			453.217,68	374.297,99	34.260,69				408.558,68	44.659,00	66.907,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	231.813.455,82	4.559.793,73	1.016.015,69	20.017.494,49	255.374.718,35	106.356.644,10	3.840.744,13	389.765,17		109.807.623,06	145.567.095,29	125.465.811,72	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.778.751,77	97.750,01		0,00	24.876.501,78	9.370.153,50	556.030,01			9.926.183,51	14.950.318,27	15.408.598,27	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.894.877,56	0,00	29.340,76	0,00	1.865.536,80	0,00				0,00	1.865.536,80	1.894.877,56	
Technische Anlagen und Maschinen	1.241.080,42				1.241.080,42	825.980,42	68.927,00			894.907,42	346.173,00	415.100,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.966.988,55	333.393,28	64.256,19		3.236.125,64	1.931.062,55	234.217,28	51.782,19		2.113.497,64	1.122.628,00	1.035.926,00	
Anlagen im Bau	21.243.123,38	15.959.265,69		- 20.017.494,49	17.184.894,58	0,00				0,00	17.184.894,58	21.243.123,38	
Bauvorbereitungskosten	1.095.419,90	143.014,28			1.238.434,18	0,00				0,00	1.238.434,18	1.095.419,90	
Geleistete Anzahlungen	3.808,48	22.572,94	0,00	0,00	26.381,42	0,00				0,00	26.381,42	3.808,48	
	285.037.505,88	21.115.779,93	1.109.612,64	0,00	305.043.673,17	118.483.840,57	4.699.918,42	441.547,36	0,00	0,00	122.742.211,63	182.301.461,54	166.553.665,31
Finanzanlagen													
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00				50.000,00	0,00				0,00	50.000,00	50.000,00	
Beteiligungen	503.541,54	4.050,00			507.591,54	0,00				0,00	507.591,54	503.541,54	
Andere Finanzanlagen	974,02	25,98			1.000,00	0,00				0,00	1.000,00	974,02	
Summe Finanzanlagen	554.515,56	4.075,98	0,00	0,00	558.591,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	558.591,54	554.515,56	
Anlagevermögen insgesamt	286.033.226,43	21.131.368,60	1.109.612,64	0,00	306.055.482,39	118.858.138,56	4.734.179,11	441.547,36	0,00	0,00	123.150.770,31	182.904.712,08	167.175.087,87

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	
		unter 1 Jahr Euro	1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	89.836.960,76 (74.713.209,49)	4.531.915,27 (3.773.370,26)	17.152.688,76 (14.952.296,02)	68.152.356,73 (55.987.543,21)	89.836.960,76 (74.713.209,49)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.691.693,57 (5.985.334,27)	308.974,07 (301.179,96)	1.305.532,47 (1.270.580,76)	4.077.187,03 (4.413.573,55)	5.691.693,57 (5.985.334,27)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	7.158.219,97 (5.933.544,46)	7.158.219,97 (5.933.544,46)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	198.328,44 (93.820,01)	198.328,44 (93.820,01)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.202.404,67 (1.351.002,07)	1.202.404,67 (1.351.002,07)				
Sonstige Verbindlichkeiten	28.253,71 (55.066,20)	28.253,71 (55.066,20)				
Gesamtbetrag	104.115.861,12 (88.131.976,50)	13.428.096,13 (11.507.982,96)	18.458.221,23 (16.222.876,78)	72.229.543,76 (60.401.116,76)	95.528.654,33 (80.698.543,76)	

* Grundpfandrecht
Vorjahreszahlen in Klammern

Bericht des Aufsichtsrats

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 2021 betrafen, führten zu keinen wesentlichen Beanstandungen.

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 bereits früher vorgenommener, interner Absprache erfolgte am 29.06.2022 in der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates unmittelbar nach der Vertreterversammlung der Wechsel im Vorsitz und dessen Stellvertretung des Aufsichtsrates. Herr Karl Röckinger übernahm den Vorsitz von Herrn Jürgen Kurz, der fortan stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates ist.

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

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

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

Pforzheim, den 23. Mai 2023

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:
gez. Karl Röckinger