

٢٠٢٤
2024
MMXXIV
貳仟零貳肆
11111101000



A. Lagebericht

1	Allgemeines	4
1.1	Rahmenbedingungen	4
1.2	Geschäftsentwicklung	5
1.2.1	Bewirtschaftungstätigkeit	6
1.2.1.1	Entwicklung des Wohnungsbestandes	7
1.2.2	Instandhaltung / Modernisierung	8
1.2.3	Neubautätigkeit 2024	8
1.2.3.1	Bauprogramm 2025/26 ff	8
1.2.4	Grundstückserwerb	9
1.2.5	Personal	10
1.2.6	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 und nicht finanzielle Leistungsindikatoren	15
1.5	Prognosebericht	16
1.6	Chancen- und Risikenbericht	18
1.6.1	Risikomanagement	18
1.6.2	Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken	19
2	Sonstige Angaben	19

B. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang

	Bilanz zum 31.12.2024	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	25
3.4	Sonstige Angaben	26
3.4.1	Mitgliederbewegung	26
3.4.2	Prüfungsverband / Vorstand / Aufsichtsrat	26
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	Nachtragsbericht	27
3.7	Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinnes	27
3.8	Entwicklung des Anlagevermögens	28
3.9	Fristigkeiten der Verbindlichkeiten	30
3.10	Bericht des Aufsichtsrates	31



Geschäftsverlauf und Lage

A Lagebericht

1 Allgemeines

Die Baugenossenschaft Arlinger eG wurde am 3. April 1914 in Pforzheim gegründet. Sie wird am 31.12.2024 von

6.125 Genossenschaftsmitgliedern mit
22.003 Genossenschaftsanteilen im Wert
von rd € 6,59 Mio.

getragen.

Hauptgeschäftsfeld der Baugenossenschaft ist die
Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes mit

- 3.214 Wohnungen
- 84 Gewerbeeinheiten und gewerblich
genutzte Einheiten
- 1.517 Garagen und
- 299 KFZ-Abstellplätzen im Freien.

Die Wohnungen verteilen sich auf

Pforzheim	2.571 Wohnungen
Niefern-Öschelbronn	480 Wohnungen
Keltern	71 Wohnungen
Birkenfeld	44 Wohnungen
Ispringen	39 Wohnungen
Kieselbronn	8 Wohnungen
Neuenbürg	1 Wohnung

1.1 Rahmenbedingungen

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden

und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

Wohnungsmarkt in Pforzheim:

Die Statistikstelle der Stadt Pforzheim hat Ende 2024 – erstmals nach Zahlen für 2021 – wieder Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung zum 31.12.2023 herausgegeben.

Demnach wächst Pforzheim nach wie vor und hat 130.508 Einwohner (+2,7 % seit 2021). Die Zahl der Sterbefälle überwiegt die der Geburten, was jedoch durch einen deutlich höheren Zuzugs-/Wegzugs-Saldo ausgeglichen wird. Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung der Stadt Pforzheim, insbesondere durch den positiven Wanderungssaldo, nochmals moderat zugenommen hat.

Die Nachfrage nach Wohnraum, vor allem im unteren Preissegment und für Bevölkerungsgruppen die sich nicht oder nicht ausreichend selbst am Markt versorgen können, ist unverändert hoch. Die Nachfrage im mittleren und gehobenen Segment (Wohnungen mit guter Ausstattung in guten Lagen) ist ebenfalls gut.

Die Stadt Pforzheim veröffentlichte zum 1. April 2025 einen neuen, qualifizierten Regressionsmietspiegel. Die durchschnittliche Miete über alle Baualtersklassen liegt bei 8,58 €/m². Das sind im Vergleich zum Mietspiegel aus dem Jahr 2021 1,28 €/m² mehr. Die Preisangaben stellen sich je nach Baualter, Wohnlage und Ausstattung in einer großen Bandbreite zwischen € 6,81/m² und € 17,83/m² dar.

1.2 Geschäftsentwicklung

Neben unserem Hauptaufgabengebiet – der Bewirtschaftung, Modernisierung und stetigen Verbesserung des Bestandes unserer eigenen Wohnungen – standen Vorbereitung und Abwicklung unseres Bauprogramms, das mit Blick auf unsere strategische Ausrichtung und der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum möglich ist, im Blickpunkt. Allerdings ist der Beginn neuer Bauvorhaben wegen immer noch hohen Baukosten und den gestiegenen Bauzinsen bei fast allen projektierten Vorhaben derzeit aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Die Projekte werden planerisch bis zur Baureife vorbereitet. Die Umsetzung erfolgt, wenn die Rahmenbedingungen sich wieder verbessert haben.

Im Geschäftsjahr wurde das Projekt „CARL“ mit insgesamt 73 Wohnungen, 73 Tiefgaragen-Stellplätzen, einer Kita und einer gewerblichen Einheit fertiggestellt. Vier Wohnungen am Weidenweg 9 befanden sich am 31.12.2024 im Bauüberhang.

Darüber hinaus wurden im Berichtsjahr 60 Wohnungen und ein Kindergarten erworben.

Die Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erhöhten sich um rund T€ 974 auf nunmehr T€ 26.525. Die Umsatzerlöse insgesamt erhöhten sich um T€ 795 auf T€ 26.693.

Der Jahresüberschuss verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 635 auf nunmehr T€ 1.805.

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

Nach Verrechnung aller Tilgungen in Höhe von T€ 5.200 betragen die langfristigen Verbindlichkeiten am 31.12.2024 T€ 122.864.

Der Zinsaufwand erhöhte sich um T€ 364 auf T€ 1.977.

Die Erträge aus Beteiligungen, sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen sind um T€ 145 auf T€ 141 gefallen.

Der gesamte Verwaltungsaufwand ist um T€ 34 gesunken.

1.2.1 Bewirtschaftungstätigkeit

Die Bewirtschaftungstätigkeit erfolgte weitgehend ohne besondere Auffälligkeiten. 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. nicht gesprochen werden, auch wenn es einzelne Fälle gibt, in denen es für besondere Bedarfe kein Angebot gibt. Insbesondere im unteren Preissegment.

Die Zahl der grundlegenden Modernisierungen von Wohnungen beim Mieterwechsel ist im langjährigen Vergleich immer noch niedrig. Durch unsere sehr langjährige und intensive Modernisierungstätigkeit ist ein überdurchschnittlicher Modernisierungsstandard vorhanden.

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 2024 trotz des Verkaufs von Wohnungen aus dem Anlagevermögen um rund T€ 853 auf nunmehr rund T€ 20.735 gestiegen. Die Erhöhung ergibt sich ganz maßgeblich durch die im Berichtsjahr zugegangenen Objekte, den Erstbezug des Neubauprojektes CARL sowie aus den Wiedervermietungen im Bestand und Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen.

Im Berichtsjahr haben wir 224 Mieterwechsel bearbeitet (234 im Vorjahr). Bei den Mieterwechseln sind 29 Fälle enthalten, in denen Umzüge innerhalb unseres Bestandes stattfanden. Insgesamt wurden durch Ankauf und Neubau weitere 110 Mieterwechsel bearbeitet.

Die Fluktuationsrate beträgt somit 7 %. In der langjährigen Betrachtung stellt dies wieder einen **niedrigeren** Wert dar. In 55 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 2024 gegenüber dem Vorjahr um T€ 180 auf nunmehr rund T€ 548,5. Diese resultieren überwiegend aus modernisierungsbedingten Leerständen bei energetischen Sanierungen und aus Modernisierungen von Wohnungen bei Mieterwechseln. Der Zug um Zug durchgeführte Erstbezug des Neubauprojektes CARL führte mit der ersten Sollstellung aller Wohnungen im Oktober 2024 ebenfalls zu einer deutlichen Erhöhung der Erlösschmälerungen.

Leerstand: Am 31.12.2024 waren 54 Wohnungen noch nicht vermietet (Vorjahr: 58), 30 Wohnungen (Vorjahr: 22) standen wegen laufender Modernisierungsarbeiten leer. Die Leerstandsquote am 31.12.2024 beträgt 1,82 % „Echter“ Leerstand besteht praktisch nicht.

Der Deckungsbeitrag aus Bewirtschaftungstätigkeit erhöhte sich um T€ 445 auf T€ 5.105.

1.2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

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

Stand eigene Wohnungen am 01.01.2024	3.088	
Zugang 2024		
Neubau Carl-Hölzle-Straße 3-7	73	
Erwerb Andreas-Counis-Straße 18	4	
Erwerb Hachelallee 38	8	
Erwerb Kallhardtstraße 26	4	
Erwerb Kreuzstraße 150, Birkenfeld	44	
Erwerb Elsässer Straße 10	1	
Dachgeschoss-Ausbau Blauenstraße 1-3	<u>1</u>	
	135	
	3.223	Wohnungen
Abgang 2024		
Veräußerungen von Mietwohnungen:		
ETW Bülowstraße 34-38	1	
ETW Haidachstraße 14-18	2	
ETW Hauptstraße 365+367, Niefern-Öschelbronn	1	
ETW Königsberger Straße 3-5b/7	3	
ETW Stettiner Straße 5,7-7b	1	
Umnutzung:		
EFH Mahlbergstraße 44 (in Gästewohnung mit Sitzungszimmer)	<u>1</u>	
	9	Wohnungen
Wohnungsbestand am 31.12.2024	3.214	Wohnungen
Dieser Bestand setzt sich zusammen aus:		
Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern:	246	
Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern:	2.968	
Hinzu kommen:	1.517	Einzelgaragen u. Stellplätze in Tiefgaragen
	299	KFZ-Stellplätze im Freien
sowie insgesamt 84 gewerblich genutzte Einheiten:	21	Büroeinheiten
	16	Läden
	14	Lager und Werkstätten
	12	Arzt- und andere Praxen
	4	Gaststätten
	3	Gästewohnungen
	3	Bäckereien / Cafés
	3	Kindertagesstätten
	3	Eigengenutzte Einheiten
	2	Banken
	1	Supermarkt
	1	Speisesaal
	1	Gemeindezentrum



Instandhaltung / Modernisierung

1.2.2 Instandhaltung / Modernisierung

Für Instandhaltungsmaßnahmen, Groß- und Einzelmodernisierungen und für Wohnwert-Verbesserungen hat die Baugenossenschaft Arlinger im Geschäftsjahr rund T€ 10.658 aufgewendet.

Den Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit 2024 bildeten die beiden 2022 und 2023 erworbenen Gebäude **Brendstraße 23 und 25**. Die vormals als 2-Familienhäuser konzipierten Gebäude wurden zu Einfamilienhäusern umgebaut und hierbei generalsaniert.

Das 2023 erworbene 3-Familien-Haus **Sonnenbergstraße 51** befand sich zur Jahreswende zum überwiegenden Teil noch in der Generalsanierung, wobei eine Wohnung bereits wieder bezogen werden konnte.

Noch in 2024 wurde mit der Generalsanierung des zwischenzeitlich leerstehenden 3-Familien-Hauses **Friedenstraße 30** begonnen. Der ganz überwiegende Teil der Maßnahme findet im Jahr 2025 statt.

Gleiches gilt für das leerstehende 4-Familienhaus **Kallhardtstraße 26**. Die Fertigstellung der Generalsanierung erfolgt zum 01.07.2025, alle Wohnungen sind bereits vermietet.

Generalsanierung bedeutet bei allen o.g. Objekten den Schwerpunkt auf der energetischen Erneuerung der Gebäudehülle und der Haustechnik sowie grundsätzliche Veränderungen und Verbesserungen bei den Grundrissen und den Ausstattungen, in der Regel auch bei den Außenanlagen.

1.2.3 Neubautätigkeit 2024

Unser Großprojekt „**CARL**“ an der **Carl-Hölzle-Straße 3-7** in Pforzheim wurde im Herbst 2024 fertiggestellt. Es entstanden 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.

Am Weidenweg 9 in Pforzheim wird das ehemalige Pfarrhaus modernisiert, aufgestockt und angebaut. Es entstehen 4 Wohnungen. Das Projekt befand sich zum Jahreswechsel im Bauüberhang. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Sommer 2025.

1.2.3.1 Bauprogramm 2025/2026 ff

Durch die immer noch vergleichsweise hohen Zinsen für Baudarlehen sind bei beinahe unverändert hohen Baukosten wegen nicht darstellbarer Wirtschaftlichkeit derzeit keine weiteren Baubeginne beim Wohnungsbau möglich.

Wir planen jedoch weiter, um bei geänderten Rahmenbedingungen baureife Projekten kurzfristig beginnen zu können.

Dies gilt für alle nachfolgend aufgeführten Bauvorhaben. Derzeit haben am ehesten die Kita-Projekte Aussicht auf Realisierung.

Auf einem Erbpachtgrundstück der Stadt Pforzheim am **Tannenweg** befindet sich die bislang 3-gruppige Kindertagesstätte St. Elisabeth der katholischen Kirche. Es ist ein Neubau für 5 Gruppen geplant. Während auf dem Grundstück die alte und abgängige Kita noch im Betrieb sein wird, entsteht „am anderen Ende“ des Grundstücks 2/3 eines Ersatz-Neubaus in Holzbauweise. Dann kommt der Umzug, der Abbruch und dann der Neubau des restlichen Drittels. Vorteil: kein Container-Provisorium. Der Gestaltungsbeirat der Stadt Pforzheim hat der vorliegenden Planung zugestimmt.

1.2.4 Grundstückserwerb

Auf einem Grundstück der katholischen Kirche an der **Brend-, Merkur- und Ruhsteinstraße** im Stadtteil Arlinger soll vor allem eine Kindertagesstätte entstehen. Wir haben inzwischen wegen Unwirtschaftlichkeit davon Abstand genommen, innerhalb des Projektes 13 ursprünglich geplante Wohnungen zu errichten. Es verbleiben eine 4-gruppige Kindertagesstätte, eine Tagespflege-Einrichtung und eine Tiefgarage. Das Grundstück soll uns in Erbpacht übertragen werden. Derzeit laufen die Arbeiten für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und parallel die Arbeiten am – veränderten – Baugesuch.

Auf dem schon vor Jahren erworbenen, an das Grundstück unserer Geschäftsstelle angrenzenden Nachbargrundstück **Hohlstraße 8** soll ein Neubau in Holzbauweise mit 5 Wohnungen und einer Tiefgarage entstehen. Das Baugesuch wurde zwischenzeitlich genehmigt.

Auf dem Grundstück **Schönbergstraße 1** im Stadtteil Arlinger sollen 2 Holz-Hybrid-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. Der Bebauungsplan ist inzwischen rechtskräftig. Die Einreichung des Baugesuches ist vorläufig zurückgestellt.

Witzenmann-Areal: die denkmalgerechte Sanierung der Villa mit 2 Einheiten wurde zum Jahresende 2017 abgeschlossen und den Mietern übergeben. Für den ergänzenden Bau von bis zu 3 Gebäuden mit rund 12 Wohnungen und Tiefgarage wird derzeit eine Planung erarbeitet.

Zum 1. Januar 2024 ging das Mehrfamilienwohnhaus **Kreuzstraße 150 in Birkenfeld** von der Baugenossenschaft Birkenfeld eG auf uns über. Das Gebäude aus dem Jahr 1969 mit 44 Wohnungen und einer Kindertagesstätte wird in den kommenden Jahren abschnittsweise umfassend saniert.

Ebenfalls zum 1. Januar 2024 erfolgte der Eigentumsübergang an den beiden Häusern **Hachelallee 38** mit 8 Wohnungen und **Andreas-Counis-Straße 18/18a** mit 5 Wohnungen (vom jeweils selben Eigentümer). Gebäudehülle sowie Haustechnik des Gebäudes Andreas-Counis-Straße 18/18a werden derzeit umfassend saniert.

Zum 1. Mai 2024 haben wir das 4-Familienwohnhaus **Kallhardtstraße 26** in Pforzheim von einer Erbengemeinschaft erworben. Das Gebäude aus dem Jahr 1952 wurde umfassend saniert, die Maßnahme ist zum Berichtszeitpunkt nahezu abgeschlossen.

Am 1. Dezember 2024 haben wir das Einfamilienhaus **Elsässerstraße 10** im Pforzheimer Rodgebiet erworben. Der Leerstand wurde inzwischen entkernt und soll im Anschluss umfassend saniert und um einen Anbau ergänzt werden. Es werden zwei Wohnungen entstehen.

1.2.5 Personal

Der Vorstand bestand am 31.12.2024 aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern. Drei Mitarbeiter haben Prokura.

Insgesamt wurden 25 Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich und 13 Mitarbeiter/innen in den Abteilungen Planung und Bau und Instandhaltung beschäftigt. Im Regiebetrieb wurden sechs Mitarbeiter beschäftigt.

Weiterhin bestanden am Ende des Jahres zwei kaufmännische Ausbildungsverhältnisse.

Von den o. g. Angestellten sind 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt.

Die Arlinger Service Wohnen GmbH beschäftigte am 31.12.2024 fünf technische und eine kaufmännische Mitarbeiter/in.

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.

1.2.6 Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung hat am 26. Juni 2024 die nach der Satzung vorgesehenen Beschlüsse gefasst und dem Gewinn-Verteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt.

Danach wurden aus dem **Bilanzgewinn** 2023 in Höhe von € 352.471,14 als **Dividende** € 330.491,82 ausgeschüttet, was einer Verzinsung von unverändert 5,0 % entspricht. In **andere Ergebnisrücklagen** wurde der Rest von € 21.979,32 eingestellt.

Der Jahresabschluss wurde festgestellt und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet.

Gemäß § 22 der Satzung endete 2024 turnusgemäß die Amtszeit folgender Aufsichtsratsmitglieder:

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

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

1.3 Lage der Genossenschaft

1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um 18.338.657,86 € erhöht.

Die Vermögensstruktur ergibt sich im Einzelnen gemäß folgender Aufstellung:

	31. Dez. 2024 T€	v.H.	31. Dez. 2023 T€	v.H.	Veränderung T€
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	219.944	93,4	198.283	91,3	21.661
Finanzanlagen	602	0,3	592	0,3	10
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	7.075	3,0	5.509	2,5	1.566
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.301	1,0	2.069	1,0	232
Flüssige Mittel	1.322	0,6	7.248	3,3	- 5.926
übriges Umlaufvermögen	4.011	1,7	3.215	1,5	796
Gesamtvermögen	235.255	100,0	216.916	100,0	18.339
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital	100.978	42,9	99.453	45,8	1.525
Rückstellungen	763	0,3	922	0,4	- 159
Fremdkapital					
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	122.864	52,2	104.952	48,4	17.912
Erhaltene Anzahlungen	8.521	3,6	8.196	3,8	325
Übrige Verbindlichkeiten	2.061	0,9	3.320	1,5	- 1.259
Rechnungsabgrenzungsposten	68	0,0	73	0,0	- 5
Gesamtkapital	235.255	100,0	216.916	100,0	18.339

Erläuterungen zur Vermögensstruktur

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Baugenossenschaft Arlinger hat im Geschäftsjahr wiederum hohe Investitionen getätigt.

Nach Fertigstellung wurden die Baukosten des Neubausprojektes CARL von Anlagen im Bau umgebucht.

Für verschiedene fertiggestellte Projekte wurden nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Wie in den Vorjahren wurden auch im Geschäftsjahr erhebliche Mittel in die weitere Verbesserung der Bausubstanz und des Wohnwertes, in energetische Sanierungen und in die umfassende Modernisierung einzelner Wohnungen investiert.

Insgesamt wurden Modernisierungskosten in Höhe von T€ 2.920 aktiviert.

Die Anlagen im Bau beliefen sich zum Jahresende auf T€ 961, diese umfassen das Projekt Weidenweg 9 in Pforzheim.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen T€ 5.591.

Im Wohngebiet Haidach, in der Bülowstraße in Pforzheim, in der Schulstraße und in der Hauptstraße in Niefern-Öschelbronn wurden insgesamt 9 Eigentumswohnungen und eine Gewerbeeinheit aus dem Bestand veräußert.

Insgesamt erhöhte sich das Sachanlagevermögen um rund T€ 21.661.

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Die gestiegenen Betriebs- und Heizkosten führten zu einer Erhöhung der unfertigen Leistungen um T€ 1.566.

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

An die Arlinger Service Wohnen GmbH wurde ein Darlehen auf der Basis eines Kontokorrentkredits vergeben.

Flüssige Mittel

Zum Bilanzstichtag werden T€ 502 an Guthaben bei Kreditinstituten und T€ 820 an Bausparguthaben ausgewiesen. Es standen durch nicht abgerufenen Darlehen und eingeräumte Kreditlinien ausreichend Finanzierungsmittel zur Verfügung.

Übrige Aktiva

Die übrigen Aktiva umfassen im Wesentlichen die Kapitaleinlage in der BGB Gesellschaft Salier-/Philippstraße.

Eigenkapital

Die Höhe des Eigenkapitals beträgt am Geschäftsjahresende T€ 100.978. Die Eigenkapitalquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund hoher Investitionen um 2,9 % auf 42,9 % verringert.

Fremdkapital

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

Zum Erwerb von Bestandsimmobilien, zur Finanzierung der laufenden Bauvorhaben und für Modernisierungsmaßnahmen wurden Kredite aus verschiedenen KFW-Darlehensprogrammen und langfristige Bankdarlehen neu valutiert. Darüber hinaus wurden Unternehmensfinanzierungsmittel der LBBW in Anspruch genommen.

Erhaltene Anzahlungen

Die Vorauszahlungen der Mieter auf die abzurechnenden Betriebskosten erhöhten sich um rund T€ 326.

Übrige Passiva

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:

	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	1.804,6	1.169,5
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.591,4	5.003,5
- Aktivierte Eigenleistungen	- 185,6	- 39,8
+ Zu/-Abnahme langfristiger Rückstellungen	10,3	161,5
+ sonstige Abschreibungen	17,8	551,8
Cash Flow nach DVFA/SG	7.238,5	6.846,5

Die Baugenossenschaft Arlinger eG verfügt über ausreichend freie Beleihungsspielräume.

Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr jederzeit gegeben.



Lage der Genossenschaft

1.3.3 Ertragslage

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

	2024 T€	2023 T€
Ergebnis aus		
Bewirtschaftungstätigkeit	5.105,3	4.660,0
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	247,9	273,5
Kapitaldienst	- 71,5	- 369,9
Summe insgesamt	5.281,8	4.563,5
./. Verwaltungsaufwand	- 5.211,6	- 5.245,7
Betriebsergebnis	70,2	- 682,2
Übrige Erträge	1.734,3	1.853,9
Jahresüberschuss vor Steuern	1.804,6	1.171,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,0	2,2
Jahresüberschuss	1.804,6	1.169,5

Durch Ankäufe und die Erstvermietung von CARL konnten höhere Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit erzielt werden. Aufgrund dessen ist das Ergebnis aus der **Bewirtschaftungstätigkeit** um T€ 445,3 gestiegen.

Durch die Aufgabe der Fremdverwaltung, wurden niedrigere Erträge aus der Betreuungstätigkeit erzielt. Aufgrund dessen ist der Deckungsbeitrag aus der **Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit** von T€ 273,5 auf T€ 247,9 zurückgegangen.

Das Ergebnis aus dem **Kapitaldienst** hat sich um T€ 298,4 auf T€ -71,5 verbessert.

Der **Verwaltungsaufwand** beträgt T€ 5.211,6 und ist im Vergleich zum Vorjahr leicht rückläufig.

Das Ergebnis aus den **übrigen Erträgen** ergibt sich, wie in den Vorjahren, aus dem Verkauf von Wohnungen.

Das **Betriebsergebnis** verbesserte sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 752,4.

1.3.4 Mitglieder / Geschäftsanteile

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 114 Mitglieder auf 6.125 Mitglieder erhöht. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 137 Anteile auf 22.003 Anteile gestiegen. Die Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder haben sich um € 42.237,91 auf € 6.594.934,14 erhöht. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

1.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

		2024	2023	2022
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen				
		€	€	€
Durchschnittliche Wohnungsmieten pro m ² /Jahr		7,4	7,2	7,1
Gebäudeerhaltungskoeffizient				
Modernisierungen und Instandhaltung pro m ² /Jahr		45,3	50,5	41,2
Betriebswirtschaftliche Kennzahlen				
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	% 42,9	% 45,8	% 48,4
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50 \% \text{ Sonderposten}}$	1,8	1,2	2,9
Return on Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	0,8	0,5	1,4
Nichtfinanzielle betriebliche Kennzahlen				
Fluktuation		% 7,0	% 7,6	% 9,4
Die Fluktuation ist im Geschäftsjahr 2024 weiter gesunken und liegt auf einem stabilen und branchenüblichen Niveau von 7 %.				
Leerstandsquote am 31.12.		% 1,8	% 1,6	% 2,0
Am 31.12.2024 waren 54 Wohnungen noch nicht vermietet, davon standen 30 Wohnungen wegen laufender Modernisierungsarbeiten leer. Die Leerstandsquote am 31.12.2024 beträgt 1,82 %.				

Vorbemerkung

Wir leben in einer Zeit multipler Krisen. Der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, der Überfall der Hamas auf Israel und die jeweiligen Folgen sowie der weitgehende Ausfall der USA als für Deutschland und Europa wirtschaftliche, militärische und geopolitische Konstante sind hier in erster Linie zu nennen. Art und Umfang der Folgen sind noch nicht vollständig absehbar, können bzw. werden jedoch voraussichtlich weitreichend für die politische und wirtschaftliche Situation in Deutschland und Europa sein.

1.5 Prognosebericht

Wir beurteilen die Entwicklung der Baugenossenschaft Arlinger eG für das Geschäftsjahr 2025 auf Basis unserer Unternehmensplanung insgesamt positiv.

Gegenüber dem von Vorstand und Aufsichtsrat im Dezember 2023 für 2024 verabschiedeten Wirtschaftsplan ergab sich vor allem durch niedrigere Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit (insbesondere durch die deutlich später als angenommen erfolgte Fertigstellung des Projektes CARL) ein um rund T€ 2.400 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.

Geplante Neubauprojekte können bei unveränderten Rahmenbedingungen derzeit nicht begonnen werden. Ankäufe und das bestehende Portfolio der Baugenossenschaft Arlinger eG zeichnen sich durch überwiegend gute Lagen und eine überdurchschnittliche Ausstattung aus. In diesem Segment besteht nach wie vor eine gute Nachfrage.

Insgesamt erwarten wir bei den Mieterträgen eine Steigerung in Höhe von ca. 5 - 7 %. Die Steigerung ergibt sich aus den erstmalig ganzjährigen Miet-Erträgen des Projektes CARL, sowie durch Miet-Erhöhungen nach §558 BGB und Mieterhöhungen im Zuge von Neuvermietungen.

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 2024 den Wert von € 7,39 je m² Wohnfläche erreicht. Gemessen an dem sich aus dem Mietspiegel ergebenden Mittelwert für alle Wohnungen in Pforzheim mit € 8,58 je m² Wohnfläche (Stand Oktober 2024) 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 Verbrauchs- und Betriebskosten unserer Mieter nur maßvoll Gebrauch machen.

Bei Anschlussvermietungen von modernisierten und gut ausgestatteten Wohnungen können allerdings lageunabhängig Preise von inzwischen über € 9,00 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 € 15,00 je m² erreichbar.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2025 eine Unternehmensmiete zwischen 7,80 € und 8,00 €/m².

Die Ertragslage der Baugenossenschaft Arlinger eG wird aufgrund hoher Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung sowie stetig steigender Mieterträge in den nächsten Jahren stabil bleiben.

Instandhaltungsaufwand

Die Ertragslage der Baugenossenschaft Arlinger eG wird aufgrund hoher Investitionen für Instandhaltung und Modernisierung und stetig steigender Mieterträge in den nächsten Jahren stabil bleiben.

Dennoch sehen wir die weitere und stetige Verbesserung der Wohnungsausstattungen sowie die energetische 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. Allerdings sehen wir die sehr dynamische Preisentwicklung bei den Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen, die sich weitgehend von der Entwicklung der Mieten abgekoppelt hat, mit zunehmender Sorge.

Ein weiterer Aspekt bei den künftigen Aufwendungen in die Bestände ist die Erfordernis der Klima-Neutralität. Der „Klimapfad“ der Baugenossenschaft Arlinger eG wurde erstellt. Die notwendigen Maßnahmen werden im Instandhaltungs- und Modernisierungsplan berücksichtigt und umgesetzt.

Für die Gebäudeerhaltung haben wir zwischen € 40,00 und € 45,00 pro m² Wohn-/Nutzfläche eingeplant. Prognoseunsicherheiten ergeben sich bei nicht zu erwartenden beziehungsweise ungeplanten Instandhaltungen. Zur Minimierung dieser Unsicherheiten führen wir regelmäßig Soll-/Ist-Vergleiche durch und überwachen die Projekte kontinuierlich.

Finanzierungskosten

Soweit Darlehen aufgenommen werden, dienen diese der Finanzierung der Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand und zur Finanzierung von Großmodernisierungen und Ankäufen. Entsprechende Miet-Erträge stehen den Aufwendungen gegenüber.

Die Aufwendungen für Zinsen sind – trotz der erheblichen Neu-Valutierung von Darlehen und durch hohe, planmäßige Tilgungen – im Berichtsjahr gegenüber dem Vorjahr nur maßvoll angestiegen.

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

Zusammenfassung

Wir beurteilen die Entwicklung der Baugenossenschaft Arlinger eG auf Basis unserer Unternehmensplanung insgesamt positiv.

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2025 entspricht im Wesentlichen 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 Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2025 sind wir von relativ hohen Erträgen aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen ausgegangen. Es ist derzeit nicht absehbar, ob diese in voller Höhe erzielt werden können.

Als Jahresergebnis für das Geschäftsjahr 2025 planen wir ca. T€ 2.800. Für unsere betriebswirtschaftlichen Kennzahlen erwarten wir aufgrund der hohen Investitionen in den Bestand eine Eigenkapitalquote zwischen 40 % und 42 % und eine Eigenkapitalrentabilität von 1 % bis 2 %. Für den Return on Investment wird ein Wert zwischen 0,5 % und 1 % prognostiziert.

1.6 Chancen- und Risikenbericht

1.6.1 Risikomanagement

Die wesentlichen Elemente des Risikomanagements sind die vom Unternehmen eingesetzten Controlling Instrumente. Vor allem der Wirtschaftsplan, die Überwachung des Wirtschaftsplanes 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.

Nach der Einschätzung des Vorstandes ist die eingeschlagene Geschäftspolitik fortzuführen. Sollten wir aus v.g. Gründen auch 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 auf 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.

Wir gehen davon aus, dass die hohe Nachfrage nach Wohnraum anhält.

Bei der Vermietung freiwerdender 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 Bewirtschaftungstätigkeit gewährleistet. Bei einer durchschnittlichen Kaltmiete in Höhe von 7,39 €/m² Wohnfläche (Unternehmensmiete) und steigender Nachfrage ergeben sich auf Sicht weitere Erhöhungspotentiale. Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend.

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 Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Die Baugenossenschaft Arlinger eG ist bei Mietern, Mietinteressenten und Käufern von Wohneigentum als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Insgesamt liegen bei der Baugenossenschaft Arlinger eG keine den Bestand gefährdenden sowie die Entwicklung beeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

Gleichwohl stehen mit Blick auf unverändert hohe Bau- und Kapitalkosten insoweit Veränderungen an, als Baubeginne derzeit nicht erkennbar sind.

2 Sonstige Angaben

Derivative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.



B. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang

Bilanz zum 31. Dezember 2024 / Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		49.810,00	48.233,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	198.717.764,27		146.275.260,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.463.295,27		14.722.566,27
3. Grundstücke ohne Bauten	1.865.536,80		1.865.536,80
4. Technische Anlagen und Maschinen	485.745,58		408.640,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	985.246,00		1.090.929,00
6. Anlagen im Bau	960.754,35		31.889.387,06
7. Bauvorbereitungskosten	2.379.313,82		1.940.322,48
8. Geleistete Anzahlungen	<u>36.387,18</u>		<u>41.857,53</u>
		219.894.043,27	198.234.499,22
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
2. Beteiligungen	550.321,54		541.171,54
3. Andere Finanzanlagen	<u>1.200,00</u>		<u>1.000,00</u>
		<u>601.521,54</u>	<u>592.171,54</u>
		220.545.374,81	198.874.903,76
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	7.075.235,06		5.509.079,04
2. Andere Vorräte	<u>65.622,03</u>		<u>38.587,83</u>
		7.140.857,09	5.547.666,87
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	212.042,86		110.049,13
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	394.000,00		0,00
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00		16.720,75
4. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.300.848,02		2.069.268,31
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.304.420,43</u>		<u>3.010.579,34</u>
		6.211.311,31	5.206.617,53
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand Guthaben bei Kreditinstituten	502.215,87		6.428.598,66
2. Bausparguthaben	<u>820.253,18</u>		<u>819.583,03</u>
		<u>1.322.469,05</u>	<u>7.248.181,69</u>
		14.674.637,45	18.002.466,09
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>35.002,66</u>		<u>38.987,21</u>
		35.002,66	38.987,21
Bilanzsumme		<u>235.255.014,92</u>	<u>216.916.357,06</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2024 / Passiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	264.195,49		255.199,41
2. der verbleibenden Mitglieder	6.594.934,14		6.552.696,23
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>900,00</u>		<u>1.500,00</u>
		6.860.029,63	6.809.395,64
Rückständige fällige Einzahl- ungen auf Geschäftsanteile Euro 5.301,92			(0,00)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	12.399.850,00		12.219.350,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 180.500,00			(117.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	6.135.502,57		6.135.502,57
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>75.228.400,51</u>		<u>73.936.421,19</u>
		93.763.753,08	92.291.273,76
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 21.979,32			(37.484,04)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 1.270.000,00			(700.000,00)
III. Jahresüberschuss	1.804.590,30		1.169.471,14
1. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>1.450.500,00</u>		<u>817.000,00</u>
IV. Bilanzgewinn		<u>354.090,30</u>	<u>352.471,14</u>
		100.977.873,01	99.453.140,54
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	493.604,39		483.261,17
2. Sonstige Rückstellungen	<u>269.064,17</u>		<u>439.010,71</u>
		762.668,56	922.271,88
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	112.733.328,61		99.560.332,20
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.130.511,97		5.391.685,40
3. Erhaltene Anzahlungen	8.521.539,30		8.196.005,49
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.983,49		42.129,02
b) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.885.043,51		3.243.849,53
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>41.530,01</u>		<u>34.296,76</u>
		133.446.936,89	116.468.298,40
davon aus Steuern: Euro 0,00			(0,00)
D. Rechnungsabgrenzungsposten	67.536,46	67.536,46	72.646,24
Bilanzsumme		<u>235.255.014,92</u>	<u>216.916.357,06</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	26.525.000,22		25.550.462,75
b) aus Betreuungstätigkeit	74.815,09		252.432,88
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>92.857,42</u>		<u>94.609,60</u>
		26.692.672,73	25.897.505,23
2 Veränderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		1.566.156,02	- 232.196,51
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		185.640,27	39.800,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.821.375,13	1.862.061,58
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	15.155.957,95		13.785.826,04
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	750,00		1.065,39
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>11.789,84</u>		<u>17.670,36</u>
		<u>15.168.497,79</u>	<u>13.804.561,79</u>
6. Rohergebnis		15.097.346,36	13.762.608,51
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.035.699,45		2.807.063,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	<u>710.303,33</u>		<u>824.941,24</u>
davon für Altersversorgung € 106.811,43		3.746.002,78	3.632.004,62 (280.136,79)
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.591.367,58	5.003.509,49
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.366.698,56	1.978.852,78
10. Erträge aus Beteiligungen	60.296,75		41.355,58
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	20,00		14,35
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>80.374,28</u>		<u>244.065,05</u>
davon aus verbundenen Unternehmen € 53.572,16		140.691,03	285.434,98 (50.343,64)
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	192.844,41		98.225,66
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.977.350,74</u>		<u>1.612.865,90</u>
		2.170.195,15	1.711.091,56
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>0,00</u>	<u>2.194,49</u>
16. Ergebnis nach Steuern		<u>2.363.773,32</u>	<u>1.720.390,55</u>
17. Sonstige Steuern		<u>559.183,02</u>	<u>550.919,41</u>
18. Jahresüberschuss		1.804.590,30	1.169.471,14
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>1.450.500,00</u>	<u>817.000,00</u>
20. Bilanzgewinn		354.090,30	352.471,14

3 Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2024

3.1 Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Arlinger eG mit Sitz in Pforzheim ist beim Amtsgericht Mannheim unter der Nummer GnR 500001 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und der Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die Baugenossenschaft Arlinger eG ist eine mittelgroße Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen des § 288 Abs. 2 HGB in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) in der aktuellen Fassung wurde beachtet. Die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

3.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 3 bzw. 5 Jahren abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet.

Die **planmäßigen Abschreibungen** auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

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.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens bis zu Anschaffungskosten von 250 €, die einer selbständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Nettoanschaffungskosten 250 € nicht übersteigen. Geringwertige Wirtschaftsgüter, deren Nettoanschaffungskosten mehr als 250 € und bis zu 800 € betragen, werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben.

Bei den **Finanzanlagen** sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und andere Finanzanlagen mit dem Nominalwert bilanziert. Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Das **Umlaufvermögen** wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Ölvorräten und Pellets erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen aus der Vermietung, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden Pauschal- und Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. 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 1,90 % (Stand Monatsende 12.2024, 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-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € - 2.786,00 (i.V. € 3.661,00).

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€ 161,0 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der rückgedeckten Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag T€ 165,5. 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 1,90 % (Stand Monatsende 12.2024, Restlaufzeit 15 Jahre). Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Beträge betreffen:

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	- 9.708,70
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Salier-/Philipp- straße in Pforzheim	47,00	4.697.124,35	102.206,44
Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH in Pforzheim	100,00	- 463.303,29	108.361,05
Arlinger Service Wohnen GmbH in Pforzheim	100,00	- 44.710,18	- 192.844,41

In der Position „**Unfertige Leistungen**“ sind € 7.075.235,06 (Vorjahr: € 5.509.079,04) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Unter den „**Sonstigen Vermögensgegenständen**“ sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr von € 611.103,55 (i.V. € 501.988,77) enthalten.

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Darlehens- gewährungen	2.300.848,02	2.250.120,27
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	181.500,08
Forderungen	0,00	648,12

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

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen im wesentlichen Aufwandsrückstellungen für Altersteilzeit T€ 14 (Vorjahr: T€ 91), Urlaubsrückstände T€ 92 (Vorjahr: T€ 61) und Verpflichtung aus Patronatserklärung Paul Gerhardt GmbH T€ 20 (Vorjahr: T€ 147).

Unter den **Passiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind im Voraus erhaltene Mieten ausgewiesen.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinserträge	0,00	771,16
Zinsaufwendungen	14.956,69	12.704,99

Es ergaben sich folgende Erträge, bzw. Aufwendungen von außerordentlicher Größenordnung:

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlageverkäufen – Grundstücke – € 1.582.821,35 (Vorjahr € 1.565.033,38)

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung

Anfang	2024	6.011	Mitglieder
Zugang	2024	414	Mitglieder
Abgang	2024	300	Mitglieder
Ende	2024	6.125	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 42.237,91 erhöht. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

3.4.2 Prüfungsverband / Vorstand / Aufsichtsrat

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52, 70174 Stuttgart

3.4.3 Haftungsverhältnisse

Es bestanden folgende Haftungsverhältnisse:

Mit der Arlinger Service Wohnen GmbH wurde ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag abgeschlossen, der am 08.01.2014 ins Handelsregister eingetragen wurde. Danach hat unsere Genossenschaft den bei der Arlinger Service Wohnen GmbH entstehenden Fehlbetrag zu übernehmen. Diese ist verpflichtet, einen Jahresüberschuss nach Verrechnung mit einem evtl. vorhandenen Verlustvortrag an unsere Genossenschaft abzuführen. Im Geschäftsjahr wurde von der Genossenschaft ein Fehlbetrag von € 192.844,41 übernommen.

Aus laufenden Bauvorhaben bestehen, nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von ca. 4,4 Mio. € (i.V. 22,4 Mio. €).

Aus Erbbaurechten bestehen finanzielle Verpflichtungen von jährlich T€ 43,6 bis zum Auslauf der Erbbaurechte.

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	13	12
Technische Mitarbeiter/innen	9	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5	1
	27	17

Außerdem wurden 2 Auszubildende 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.

Kristina Torres e Torres
Master of Science

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Karl Röckinger (Vorsitzender)
Landrat a.D.

Jürgen Kurz (stv. Vorsitzender)
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 Nachtragsbericht

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 € 354.090,30 wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die freie Rücklage	€ 26.596,84
Ausschüttung Dividende	€ 327.493,46
	€ 354.090,30

Pforzheim, den 14. Mai 2025
Baugenossenschaft Arlinger eG



– Der Vorstand –

gez. v. Zepelin

gez. Torres e Torres

3.8 Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 01.01.2024 Euro
	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2024 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	
Immaterielle Vermögensgegen- stände	491.503,00	35.921,70			527.424,70 443.270,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	259.802.502,06	11.903.799,91	606.351,67	45.428.368,97	316.528.319,27 113.527.241,98
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.217.369,91	315.636,42			25.533.006,33 10.494.803,64
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.865.536,80				1.865.536,80 0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.372.333,85	146.679,39			1.519.013,24 963.693,85
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.457.285,74	156.972,61	7.653,60		3.606.604,75 2.366.356,74
Anlagen im Bau	31.889.387,06	14.361.056,96		- 45.289.689,67	960.754,35 0,00
Bauvorbereitungskosten	1.940.322,48	539.621,59		- 100.630,25	2.379.313,82 0,00
Geleistete Anzahlungen	41.857,53	32.578,70		- 38.049,05	36.387,18 0,00
Summe Sachanlagen	325.586.595,43	27.456.345,58	614.005,27	0,00	352.428.935,74 127.352.096,21
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00				50.000,00 0,00
Beteiligungen	541.171,54	9.150,00			550.321,54 0,00
Andere Finanzanlagen	1.000,00	200,00			1.200,00 0,00
Summe Finanzanlagen	592.171,54	9.350,00	0,00	0,00	601.521,54 0,00
Anlagevermögen insgesamt	326.670.269,97	27.501.617,28	614.005,27	0,00	353.557.881,98 127.795.366,21

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert	
Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2024	Stand am 31.12.2023
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
34.344,70				477.614,70	49.810,00	48.233,00
4.652.915,04	369.602,02			117.810.555,00	198.717.764,27	146.275.260,08
574.907,42				11.069.711,06	14.463.295,27	14.722.566,27
				0,00	1.865.536,80	1.865.536,80
69.573,81				1.033.267,66	485.745,58	408.640,00
259.626,61	4.624,60			2.621.358,75	985.246,00	1.090.929,00
				0,00	960.754,35	31.889.387,06
				0,00	2.379.313,82	1.940.322,48
				0,00	36.387,18	41.857,53
5.557.022,88	374.226,62	0,00	0,00	132.534.892,47	219.894.043,27	198.234.499,22
				0,00	50.000,00	50.000,00
				0,00	550.321,54	541.171,54
				0,00	1.200,00	1.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	601.521,54	592.171,54
5.591.367,58	374.226,62	0,00	0,00	133.012.507,17	220.545.374,81	198.874.903,76

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	112.733.328,61 (99.560.332,20)	5.004.667,66 (4.769.049,96)	17.088.877,29 (15.383.820,02)	90.639.783,66 (79.407.462,22)	112.733.328,61 (99.560.332,20)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.130.511,97 (5.391.685,40)	679.354,84 (321.935,56)	2.295.758,53 (1.342.129,19)	7.155.398,60 (3.727.620,65)	10.130.511,97 (5.391.685,40)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	8.521.539,30 (8.196.005,49)	8.521.539,30 (8.196.005,49)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	134.983,49 (42.129,02)	134.983,49 (42.129,02)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.885.043,51 (3.243.849,53)	1.885.043,51 (3.243.849,53)				
Sonstige Verbindlichkeiten	41.530,01 (34.296,76)	41.530,01 (34.296,76)				
Gesamtbetrag	133.446.936,89 (116.468.298,40)	16.267.118,81 (16.607.266,32)	19.384.635,82 (16.725.949,21)	97.795.182,26 (83.135.082,87)	122.863.840,58 (104.952.017,60)	

* Grundpfandrecht
Vorjahreszahlen in Klammern

3.10 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 2023 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 § 24 der Satzung endet in diesem Jahr turnusgemäß die Amtszeit folgender Aufsichtsratsmitglieder:

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

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

Pforzheim, den 14. Mai 2025

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:
gez. Karl Röckinger

