



$$= 0 + 0 + 3 + 3$$

$$= 2 \cdot 0 + 2 \cdot 3$$



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 2023	8
1.2.3.1	Bauprogramm 2024/25 ff	9
1.2.4	Grundstückserwerb	9
1.2.5	WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte	10
1.2.6	Personal	10
1.2.7	Vertreterversammlung	10
1.3	Lage der Genossenschaft	11
1.3.1	Vermögenslage	11
1.3.2	Finanzlage	13
1.3.3	Ertragslage	14
1.3.4	Mitglieder / Geschäftsanteile	14
1.4	Finanzielle Leistungsindikatoren	15
1.5	Prognosebericht	16
1.6	Chancen- und Risikenbericht	17
1.6.1	Risikomanagement	17
1.6.2	Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder	18
1.6.2.1	Hausbewirtschaftung	18
1.6.2.2	Bauträgergeschäft und Baubetreuungen	19
1.6.2.3	Gesamtbeurteilung Chancen und Risiken	19
2	Sonstige Angaben	19

B. Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang

	Bilanz zum 31.12.2023	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
3.10	Bericht des Aufsichtsrates	31

A Lagebericht

1 Allgemeines

Die Baugenossenschaft Arlinger eG, am 03.04.1914 in Pforzheim gegründet, wird am 31.12.2023 von 6.011 Genossenschaftsmitgliedern mit 21.866 Genossenschaftsanteilen im Wert von rund € 6,55 Mio. getragen.

Hauptgeschäftsfeld der Baugenossenschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes mit

3.088	Wohnungen
80	Gewerbereinheiten und gewerblich genutzte Einheiten
1.413	Garagen und
279	Abstellplätzen im Freien.

Die Wohnungen verteilen sich auf

Pforzheim	2.488 Wohnungen
Niefern-Öschelbronn	481 Wohnungen
Keltern	71 Wohnungen
Ispringen	39 Wohnungen
Kieselbronn	8 Wohnungen
Neuenbürg	1 Wohnung

Die Genossenschaft verwaltete am 31.12.2023 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 **€ 2.489.333,09.**

Zum Jahresende 2023 wurde die Fremdverwaltung aufgegeben und nahezu vollständig von der Baugenossenschaft Huchenfeld eG übernommen.

Die Geschäftsentwicklung 2023 stellte sich wie folgt dar:

1.1 Rahmenbedingungen

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf

Israel, Spannungen in Ostasien mit China, Taiwan und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte 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 am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

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

Wohnungsmarkt in Pforzheim:

Die Statistikstelle der Stadt Pforzheim hat – entgegen der langjährigen Praxis – zum 31.12.2023 keine Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung vorgelegt. Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerung der Stadt Pforzheim, insbesondere durch einen positiven Wanderungssaldo, weiterhin 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 ist. Ebenfalls ungebrochen stark

ist die Nachfrage im mittleren und gehobenen Segment (Wohnungen mit guter Ausstattung in guten Lagen).

Der von der Stadt Pforzheim zum 1. April 2023 veröffentlichte aktualisierte, qualifizierte Mietspiegel (Stand Oktober 2022) behält auch über das Berichtsjahr hinaus seine Gültigkeit. Die durchschnittliche Miete über alle Baualtersklassen liegt bei 7,87 €/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. Allerdings ist der Beginn neuer Bauvorhaben wegen unverändert hoher Baukosten und den sehr deutlich gestiegenen Bauzinsen bei fast allen projektierten Vorhaben derzeit nicht möglich. Die Projekte werden planerisch zwar bis zur Baureife vorangetrieben, befinden sich aber dann auf unbestimmte Zeit im Wartestand.

Nach 35 im Vorjahr errichteten Wohnungen wurden im Geschäftsjahr 2023 keine Neubauprojekte fertiggestellt. Das bereits 2021 begonnene Projekt CARL mit insgesamt 73 Wohnungen, 73 Tiefgaragen-Stellplätzen, einer Kita und einer gewerblichen Einheit befand sich am 31.12.2023 im Bauüberhang. Gleiches gilt für 4 Wohnungen im Projekt Weidenweg 9.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um rund T€ 1.108 auf nunmehr T€ 25.550. Die Umsatzerlöse insgesamt erhöhten sich um T€ 894 auf T€ 25.898.

Der Jahresüberschuss verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.741 auf nunmehr T€ 1.169. Gründe hierfür sind in erster Linie: Abschreibung eines Gesellschafterdarlehens, geringere Verkäufe von Wohnungen aus dem Anlagevermögen und Erhöhung der Rückstellungen für die Altersversorgung.

Geschäftsentwicklung

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.

Die langfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich unter Berücksichtigungen von Tilgungen und Darlehensauszahlungen um T€ 9.423

Der Zinsaufwand erhöhte sich um T€ 224 auf T€ 1.613.

Die Erträge aus Beteiligungen, sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträgen erhöhten sich um T€ 182 auf T€ 285.

Der gesamte **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 604,8 auf rund T€ 5.246.

1.2.1 Hausbewirtschaftung

Diese erfolgte wieder weitgehend ohne Probleme. Die Zahl von Mieterwechseln ist – mit einer gewissen Schwankungsbreite – schon länger relativ niedrig. Die Nachfrage nach Wohnraum ist unverändert hoch. Von Wohnungsnot kann jedoch u.E. in der Breite immer noch nicht gesprochen werden, auch wenn es in nicht ganz geringer Zahl Fälle gibt, in denen es für besondere Bedarfe kein Angebot gibt, beispielsweise bei großen Flüchtlingsfamilien.

Die Zahl der grundlegenden Modernisierungen von Wohnungen beim Mieterwechsel ist im langjährigen Vergleich immer noch niedrig. Durch unsere sehr langjährige und intensive Modernisierungstätigkeit ist eine gewisse und erfreuliche „Sättigung“ bei den Modernisierungen festzustellen.

Mit den Mieterwechseln stehen z.T. grundlegende Veränderungen des Miteinanders in den Häusern und Quartieren an, die einer besonders behutsamen Hand bei der stetig anspruchsvoller werdenden Mieterauswahl bedürfen.

Die Sollmieten sind 2023 trotz des Abgangs durch den Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen um rund T€ 892 auf nunmehr rund T€ 19.889 (vor Erlösschmälerungen) gestiegen. Die Erhöhung ergibt sich ganz maßgeblich durch die erstmals ganzjährig wirksamen Nutzungsgebühren aus den planmäßigen Miet-

erhöhungen im Bestand und aus den Neubauprojekten Landhausstraße 17-19 und Kirnbachweg 42-46 in Niefern-Öschelbronn sowie aus den Wiedervermietungen im Bestand und den Erhöhungen nach Modernisierung.

Im Berichtsjahr haben wir 234 Mieterwechsel bearbeitet (290 im Vorjahr). Bei den Mieterwechseln sind 29 Fälle enthalten, in denen Umzüge innerhalb unseres Bestandes stattfanden. Die Fluktuationsrate beträgt somit 7,57 %. In der langjährigen Betrachtung stellt dies wieder einen **niedrigeren** Wert dar. In 56 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 verringerten sich im Geschäftsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um T€ 26 auf nunmehr rund T€ 368. Diese resultieren ganz überwiegend aus modernisierungsbedingten Leerständen von Wohnungen bei Mieterwechseln und Leerständen aufgrund der Sanierungen in der Hauptstr. 152-156 und der geplanten Sanierung in der Helmutstr. 3.

Leerstand: Am 31.12.2023 waren 58 Wohnungen noch nicht vermietet (Vorjahr: 51), 22 Wohnungen (Vorjahr: 25) standen wegen laufender Modernisierungsarbeiten leer. Die Leerstandsquote am 31.12.2023 beträgt 1,63 %. „Echter“ Leerstand besteht praktisch nicht.

Die notwendigen Abschreibungen auf uneinbringliche Mietforderungen ehemaliger Mieter betragen rund T€ 6 und liegen damit bei lediglich 0,02 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung verringerte sich im Geschäftsjahr um T€ 225,8 auf T€ 4.660,0.

1.2.1.1 Entwicklung des Wohnungsbestandes

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

Stand eigene Wohnungen am 01.01.2023	3.093	
Zugang 2023		
Erwerb EFH Brendstraße 25	1	
Erwerb MFH Sonnenbergstraße 51	3	
	4	
	3.097	Wohnungen
Abgang 2023		
Veräußerungen von Mietwohnungen:		
ETW Breslauer Straße 12-12b, Stettiner Straße 1-3	1	
ETW Bülowstraße 34-38	1	
ETW Königsberger Straße 1-1b/Strietweg 19-19b	1	
ETW Königsberger Straße 3-5b/7	3	
ETW Schulstraße 2-8, Niefern-Öschelbronn	2	
ETW Stettiner Straße 5,7-7b	1	
	9	
Wohnungsbestand am 31.12.2023	3.088	Wohnungen
Dieser Bestand setzt sich zusammen aus:		
Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern:	246	
Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern:	2.842	
Hinzu kommen:	1.413	Einzelgaragen u. Stellplätze in Tiefgaragen
	279	KFZ-Stellplätze im Freien
sowie insgesamt 80 gewerblich genutzte Einheiten:	17	Läden
	12	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



Instandhaltung / Modernisierung

1.2.2 Instandhaltung / Modernisierung

Für Instandhaltungsmaßnahmen, Groß- und Einzelmodernisierungen und für Wohnwert-Verbesserungen hat die Baugenossenschaft Arlinger im Geschäftsjahr rund T€ 10.997 aufgewendet.

Das Mietwohnungsgebäude Steubenstraße 61 + 62 (Baujahr 1961) mit insgesamt 14 Wohnungen bildete den Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit 2023:

Bei diesem Objekt wurden 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.

Der Höhe nach erwähnenswert ist eine in den Objekten Hauptstraße 152-156 in Niefern-Öschelbronn durchgeführte Strangsanierung der Wasserver- und Entsorgung. Im Zuge der Maßnahme wurden einige Wohnungen, die bereits leerstanden, komplett saniert.

1.2.3 Neubautätigkeit 2023

Zum Jahreswechsel befand sich das Projekt „CARL“ an der **Carl-Hölzle-Straße 3-7** 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 Mitte September 2024.

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. Es werden 4 Wohnungen entstehen. Mit den Bauarbeiten wurde – wegen der Überschaubarkeit des Projektes – trotz grenzwertiger Wirtschaftlichkeit noch im Dezember 2023 begonnen. Fertigstellung voraussichtlich im Frühjahr 2025.

1.2.3.1 Bauprogramm 2024 /2025 ff

Durch die im Vergleich hohen Zinsen für Baudarlehen sind bei beinahe unverändert hohen Baukosten wegen nicht darstellbarer Wirtschaftlichkeit derzeit keine weiteren Baubeginne möglich.

Wir planen jedoch weiter, um zu gegebener Zeit mit baureifen Projekten bereit zu stehen.

Dies gilt für alle nachfolgend aufgeführten Bauvorhaben.

Auf einem Grundstück der katholischen Kirche an der **Brend-, Merkur- und Ruhsteinstraße** im Stadtteil Arlinger sollen nach dem Abbruch der Altsubstanz 3 Gebäude mit 13 Wohnungen, einer 4-gruppigen Kindertagesstätte, einer Einheit für Tagespflege und eine Tiefgarage entstehen. Das Grundstück soll uns in Erbpacht übertragen werden. Derzeit laufen die Arbeiten für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und parallel die Arbeiten am Baugesuch.

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

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 3 Stadtvillen an der Nuitsstraße 26-34 mit voraussichtlich 12 Wohnungen und Tiefgarage konnte das Baugesuch inzwischen eingereicht werden.

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, entstehen „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.

1.2.4 Grundstückserwerb

Zum 01.02.2023 haben wir von einem privaten Eigentümer das leerstehende und zur Sanierung vorgesehene 1-Familien-Haus **Brendstraße 23** in unserem Stadtteil Arlinger erworben. Bereits im Vorjahr konnten wir das angrenzende 2-Familien-Haus Brendstraße 25 kaufen. Beide Gebäude werden derzeit generalsaniert. Zum 01.11.2023 konnten wir das Mehrfamilienhaus **Sonnenbergstraße 51** in Pforzheim mit 3 Wohnungen von einer Erbengemeinschaft erwerben. Derzeit werden die Wohnungen und die Gebäudehülle modernisiert und die Heizungsanlage erneuert.

1.2.5 WEG-Verwaltung und Verwaltung für Dritte

Durch gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat wurde zum Ende des Jahres 2023 die WEG-Verwaltung und die Verwaltung für Dritte aufgegeben. Es war gelungen, nahezu alle Eigentümergemeinschaften und die Wohnungen in Objekten von Dritten mit Wirkung zum 01.01.2024 an die Baugenossenschaft Huchenfeld zu übergeben. Bis zum 31.12.2023 verwaltete unsere Baugenossenschaft 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 **€ 2.489.333,09**.

1.2.6 Personal

Der Vorstand bestand am 31.12.2023 aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern. Zwei Mitarbeiter haben Prokura.

Insgesamt wurden 25 Mitarbeiter/innen im kaufmännischen Bereich und 10 Mitarbeiter/innen in den Abteilungen Planung und Bau und Instandhaltung beschäftigt. Im Regiebetrieb wurden 6 Mitarbeiter beschäftigt.

Weiterhin bestanden am Ende des Jahres 2 kaufmännische Ausbildungsverhältnisse.

Von den o. g. Angestellten sind 13 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt.

Bereits 2009 wurde damit begonnen, unsere Wohnquartiere mit einem Gebietshausmeister-Dienst zu versehen. Dabei werden von einem externen Dienstleister vor allem Kontroll- und Präsenzaufgaben im Wohngebiet wahrgenommen. Der Gebietshausmeister ist dabei weniger Handwerker, sondern viel mehr Ansprechpartner, Vermittler und Seismograph um frühzeitig unerwünschte Entwicklungen zu erspüren. Der Gebietshausmeister-Dienst wird mit derzeit 3 Personen erbracht.

Das Geschäftsjahr ist für die Baugenossenschaft Arlinger eG erfolgreich verlaufen. Einen ganz wesentlichen Anteil an diesem Erfolg haben unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die gute und engagierte Arbeit. Insbesondere dankt der Vorstand für die Bereitschaft, pandemiebedingt erschwerte Arbeitsbedingungen mitzutragen.

1.2.7 Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung hat am 24. Juni 2023 die nach der Satzung vorgesehenen Beschlüsse gefasst und dem Gewinn-Verteilungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zugestimmt.

Danach wurden aus dem **Bilanzgewinn** 2022 in Höhe von € 368.174,90 als **Dividende** € 330.690,86 ausgeschüttet, was einer Verzinsung von unverändert 5,0 % entspricht. In **andere Ergebnisrücklagen** wurde der Rest von € 37.484,04 eingestellt.

Der Jahresabschluss wurde festgestellt und Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet.

Gemäß § 22 der Satzung endete 2023 turnusgemäß die Amtszeit folgender Aufsichtsratsmitglieder:

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

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

1.3 Lage der Genossenschaft

1.3.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich um € 13.172.464,45 erhöht.

Die Vermögensstruktur ergibt sich im Einzelnen gemäß folgender Aufstellung:

	31. Dez. 2023 T€	v.H.	31. Dez. 2022 T€	v.H.	Veränderung T€
<u>Vermögensstruktur</u>					
Anlagevermögen:					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	198.283	91,4	182.346	89,5	15.937
Finanzanlagen	592	0,3	559	0,3	33
Umlaufvermögen:					
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0	0,0	0	0,0	0
Unfertige Leistungen	5.509	2,5	5.741	2,8	- 232
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.069	1,0	2.383	1,2	- 314
Flüssige Mittel	7.248	3,3	9.633	4,7	- 2.385
übriges Umlaufvermögen	3.176	1,5	3.024	1,5	152
Rechnungsabgrenzungsposten und aktiver Unterschiedsbetrag aus der Vermögensverrechnung	39	0,0	58	0,0	- 19
Gesamtvermögen	216.916	100,0	203.743	100,0	13.172
<u>Kapitalstruktur</u>					
Eigenkapital					
	99.453	45,8	98.691	48,4	762
Fremdkapital:					
Rückstellungen	922	0,4	853	0,4	69
Verbindlichkeiten gegen Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	104.952	48,4	95.529	46,9	9.423
Erhaltene Anzahlungen	8.196	3,8	7.158	3,5	1.038
Übrige Verbindlichkeiten	3.320	1,5	1.429	0,7	1.891
Rechnungsabgrenzungsposten	73	0,0	83	0,0	- 10
Gesamtkapital	216.916	100,0	203.743	100,0	13.172

Erläuterungen zur Vermögensstruktur

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Baugenossenschaft Arlinger hat im Geschäftsjahr wiederum hohe Investitionen getätigt.

Unter anderem für die bereits fertiggestellten Projekte Goebenstraße 6/6a und die Landhausstraße 17-19 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. Insbesondere für die Strangsanierung im Objekt Hauptstraße 152-156 in Niefern-Öschelbronn im Zuge derer auch einzelne Wohnungsumbauten erfolgten, wurden Modernisierungskosten aktiviert.

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

Die Anlagen im Bau beliefen sich zum Jahresende auf T€ 31.889, diese umfassen das Projekt CARL.

Insgesamt erhöhte sich das Sachanlagevermögen um T€ 15.933.

Finanzanlagen

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

Weitere Veränderungen ergaben sich durch den Kauf von 25 weiteren GmbH-Anteilen an der Pforzheimer Bau und Grund GmbH.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Geringere Betriebs- und Heizkosten, insbesondere

gesunkene Heiz- und Wasserkosten, führten zu einer Verminderung 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€ 398 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€ 6.429 an Guthaben bei Kreditinstituten und T€ 820 an Bausparguthaben ausgewiesen.

Eigenkapital

Ein rückläufiger Bestand an Genossenschaftsanteilen führte zu einem Abbau bei den Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder in Höhe von rund T€ 70. Zuweisungen aus dem Jahresüberschuss 2022 brachten eine Erhöhung der Rücklagen und eine Stärkung des Eigenkapitals.

Fremdkapital

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern

Zur Finanzierung des laufenden Bauvorhabens und für Modernisierungsmaßnahmen wurden Kredite aus verschiedenen KFW-Darlehensprogrammen abgerufen. Für den Grundstückserwerb wurden Immobiliendarlehen von der L-Bank und der Bausparkasse Wüstenrot aufgenommen.

Erhaltene Anzahlungen

Die Vorauszahlungen der Mieter auf die abzurechnenden Betriebskosten erhöhten sich um rund T€ 1.038.

Übrige Verbindlichkeiten

Der Bilanzausweis besteht aus Verbindlichkeiten für Auseinandersetzungsguthaben, Wohnungsbauprämien und Dividendenguthaben und sonstigen Verbindlichkeiten.

1.3.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Baugenossenschaft Arlinger eG wird anhand folgender Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	1.169,5	2.910,2
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.003,5	4.734,2
- Aktivierte Eigenleistungen	- 39,8	- 43,5
+ Zu/-Abnahme langfristiger Rückstellungen	161,5	- 28,8
+ Abschreibungen auf Mietforderungen	7,3	7,3
+ Abschreibungen auf Gesellschafterdarlehen	544,4	
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,1	0,1
- Sonstige nicht zahlungswirksame Vorgänge	0,0	0,0
Cash Flow nach DVFA/SG	6.846,5	7.579,4

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 stellen sich demnach als Deckungsbeiträge aus den einzelnen Betriebsfunktionen, denen der gesamte Verwaltungsaufwand gegenübergestellt wird, wie folgt dar:

	2023 T€	2022 T€
Deckungsbeitrag aus		
Hausbewirtschaftung	4.660,0	4.885,7
Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit	273,5	324,2
Kapitaldienst	- 369,9	8,5
Deckungsbeiträge insgesamt	4.563,5	5.218,4
Verwaltungsaufwand	- 5.245,7	- 4.640,9
Betriebsergebnis	- 682,2	577,6
Übrige Rechnung	1.853,9	2.332,6
Jahresüberschuss vor Steuern	1.171,7	2.910,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	2,2	0,0
Jahresüberschuss	1.169,5	2.910,2

Auf Grund höherer Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung verminderte sich der Deckungsbeitrag aus der **Hausbewirtschaftung** um T€ 225,8.

Der Deckungsbeitrag aus der **Bau-, Verkaufs- und Betreuungstätigkeit** ist – durch höhere Aufwendungen aus der Betreuungstätigkeit – um T€ 50,7 auf T€ 273,5 zurückgegangen.

Aufgrund der Abschreibung des Gesellschafterdarlehens reduzierte sich der Deckungsbeitrag aus dem **Kapitaldienst** trotz gestiegener Zinsen aus Bankguthaben um auf T€ -369,9.

Der **Verwaltungsaufwand** erhöhte sich um T€ 604,8 auf T€ 5.245,7. Ursächlich dafür waren u.a gestiegene Personal-, EDV und Raumkosten.

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 Unterdeckung in Höhe

von T€ -682,2. Ursächlich für die Unterdeckung ist der gestiegene Verwaltungsaufwand sowie der negative Deckungsbeitrag aus dem Kapitaldienst, der im Geschäftsjahr 2023 einen Sonderfall darstellt.

Die **Hausbewirtschaftung** erfolgte weitestgehend ohne Probleme. Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Die erforderlichen Abschreibungen auf uneinbringliche Forderungen ehemaliger Mieter betragen nur 0,02 % der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung.

1.3.4 Mitglieder / Geschäftsanteile

Die Anzahl der Mitglieder hat sich gegenüber dem Vorjahr um 33 Mitglieder auf 6.011 Mitglieder verringert. Die Zahl der Geschäftsanteile der verbleibenden und haftenden Mitglieder ist um 228 Anteile auf 21.866 Anteile zurückgegangen. Die Geschäftsguthaben aller verbleibenden Mitglieder haben sich um € 70.040,57 auf € 6.552.696,23 vermindert. Für die Mitglieder besteht keine Nachschusspflicht.

1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende finanzielle Leistungsindikatoren können für unser Unternehmen ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		2023	2022
		%	%
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	1,3	2,1
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	1,2	2,9
Return On Investment	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Bilanzsumme}}$	0,5	1,4
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	91,7	89,8
Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	91,4	89,5
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	8,3	10,2
Langfristiger Verschuldungsgrad	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}$	105,5	96,8
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	48,4	46,9
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$	103,0	106,4
Sachanlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	103,4	106,7
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital} + 50\% \text{ Sonderposten}}{\text{Bilanzsumme}}$	45,8	48,4
Cash Flow	Jahresüberschuss + Abschreibungen - Zuschreibungen - akt. Eigenleistungen + Veränderung langfristige Rückstellungen + Veränderungen Sonderposten	€ 6.846,5	€ 7.579,4

Für das Jahr 2024 erwarten wir zum Berichtszeitpunkt folgende Leistungsindikatoren:

Gesamtkapitalrentabilität: 1,5 %
 Eigenkapitalrentabilität: 1,6 %
 Return On Investment: 0,7 %
 Eigenkapitalquote: 43,7 %

Vorbemerkung

Im Vorjahr hatten wir den Krieg Russlands gegen die Ukraine und Covid von expliziten Risiken auf allgemeine Risiken zurückgestuft. Mit dem Überfall der Hamas auf Israel und der sich anschließenden Intervention Israels im Gaza-Streifen ist eine weitere, große Krise hinzugekommen. Die Folgen sind noch nicht absehbar, können jedoch weitreichend auf die politische und wirtschaftliche Situation auch in Europa und Deutschland sein.

1.5 Prognosebericht

Gegenüber dem von Vorstand und Aufsichtsrat im Dezember 2022 für 2023 verabschiedeten Wirtschaftsplan ergaben sich vor allem durch niedrigere Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (insbesondere durch deutlich niedrigere Heizkostenvorauszahlungen), höhere Personalkosten (u.a. durch höhere Rückstellungen für Altersversorgung), durch höhere Abschreibungen und höhere sonstige betriebliche Aufwendungen tatsächlich ein um rund T€ 3.500 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.

77 Wohnungen befinden sich am Jahreswechsel im Bau. Sie werden einen bedeutenden Beitrag zur Verringerung der Mangelsituation leisten. 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 2023 den Wert von € 7,16 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 über € 8,00 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 neuerdings € 13,00 bis € 15,00 je m² erreichbar.

In den Mietanpassungsmaßnahmen der Jahre 2007, 2010, 2013, 2016, 2019 und 2022 konnten die in den davorliegenden Jahren unterlassenen 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 liegen vor, wir erwarten für unseren individuellen „Klimapfad“ die Ergebnisse zum Ende des 2024.

Finanzierungskosten

Soweit Darlehen aufgenommen werden, dienen diese der Finanzierung der Neubaumaßnahmen für den eigenen Bestand sowie für Großmodernisierungen und Ankäufe. Entsprechende Mieterträge stehen den Aufwendungen gegenüber. Aufwendungen für Bau-trägermaßnahmen (auf diese wird bis auf weiteres jedoch verzichtet) und für die Instandhaltung 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 nur maßvoll angestiegen. Dem standen erstmals wieder Zinserträge aus Geldanlagen gegenüber.

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 beginnen werden. Eine Änderung dieser Situation in absehbarer Zeit ist zum Berichtszeitpunkt nicht erkennbar.

Zusammenfassung

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2024 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 2023 verabschiedetem Wirtschaftsplan haben wir für das Geschäftsjahr 2024 wieder relativ geringe Erträge aus dem Verkauf von Wohnungen aus dem Anlagevermögen sowie erste Mieterträge aus dem Projekt CARL eingeplant. Wir rechnen mit einem Jahresüberschuss von rund 1,5 Mio. €

1.6 Chancen- und Risikenbericht

1.6.1 Risikomanagement

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

1.6.2 Chancen- und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

Bei den einzelnen Geschäftsfeldern ergeben sich folgende Chancen und Risiken.

1.6.2.1 Hausbewirtschaftung

Wir gehen davon aus, dass die hohe Nachfrage nach Wohnungen, vorwiegend im unteren Preissegment, anhält.

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

Das Risikopotential beschränkt sich für uns auf das eigentliche Vermietungsgeschäft, also Mietausfälle oder Leerstände im Bestand, vermehrt aber auch durch die Baupreis-Entwicklung und 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 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 Hausbewirtschaftung gewährleistet. Bei einer durchschnittlich 7,16 € betragenden Kaltmiete pro m² Wohnfläche (Unternehmensmiete) und steigender Nachfrage ergeben sich auf Sicht weitere Erhöhungspotentiale. Erlösschmälerungen und Mietausfälle sind im Verhältnis zur Gesamtmiete weiterhin unbedeutend.

Das **Zinsänderungsrisiko** ist durch die Neuaufnahme von Darlehen naturgemäß gestiegen. Dennoch ist ein signifikantes Risiko hierdurch nicht erkennbar. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen und hohe planmäßige Tilgungen sind diese Risiken minimiert. Dazu tragen auch die dauerhaft hohen Tilgungen bei. 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 Bauträgergeschäft und Baubetreuungen

Im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine die wesentlichen Risiken. Wir sehen schon seit längerer Zeit von Bauträgermaßnahmen ab, zumal vor dem Hintergrund der zuvor geschilderten Situation der Markt für neues Wohneigentum weitgehend eingebrochen ist. Sollten Bauträgerprojekte 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 Bauträgermaßnahmen nur dann begonnen werden, wenn ein erheblicher Teil der Einheiten veräußert worden ist. Immer noch gilt, die Bauprojekte sehr sorgfältig auszuwählen. Dennoch kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass der Markt einzelne Wohnungen oder Einfamilienhäuser nicht annimmt. In der Regel ist es dann möglich, diese Einheiten in den Bestand zu übernehmen und zu vermieten. Durch die Auflage von Bauträgerprojekten in überschaubarer Größe bleibt das Risiko für unsere Baugenossenschaft kalkulierbar.

1.6.2.3 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 2023 / Aktiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		48.233,00	44.659,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	146.275.260,08		145.567.095,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	14.722.566,27		14.950.318,27
3. Grundstücke ohne Bauten	1.865.536,80		1.865.536,80
4. Technische Anlagen und Maschinen	408.640,00		346.173,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.090.929,00		1.122.628,00
6. Anlagen im Bau	31.889.387,06		17.184.894,58
7. Bauvorbereitungskosten	1.940.322,48		1.238.434,18
8. Geleistete Anzahlungen	<u>41.857,53</u>		<u>26.381,42</u>
-		198.234.499,22	182.301.461,54
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00		50.000,00
2. Beteiligungen	541.171,54		507.591,54
3. Andere Finanzanlagen	<u>1.000,00</u>		<u>1.000,00</u>
		<u>592.171,54</u>	<u>558.591,54</u>
		198.874.903,76	182.904.712,08
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit unfertigen Bauten	0,00		0,00
2. Unfertige Leistungen	5.509.079,04		5.741.275,55
3. Andere Vorräte	<u>38.587,83</u>		<u>48.322,27</u>
		5.547.666,87	5.789.597,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	110.049,13		55.994,40
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	16.720,75		40.204,06
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.069.268,31		2.382.829,46
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>3.010.579,34</u>		<u>2.879.790,03</u>
		5.206.617,53	5.358.817,95
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	6.428.598,66		8.777.023,16
2. Bausparguthaben	<u>819.583,03</u>		<u>855.688,75</u>
		<u>7.248.181,69</u>	<u>9.632.711,91</u>
		18.002.466,09	20.781.127,68
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		113,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	<u>38.987,21</u>		<u>57.939,85</u>
		38.987,21	58.052,85
Bilanzsumme		<u>216.916.357,06</u>	<u>203.743.892,61</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2023 / Passiva

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	255.199,41		262.581,37
2. der verbleibenden Mitglieder	6.552.696,23		6.622.736,80
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>1.500,00</u>		<u>1.200,00</u>
		6.809.395,64	6.886.518,17
· Rückständige fällige Einzahl- ungen auf Geschäftsanteile Euro 0,00			(317,48)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	12.219.350,00		12.102.350,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 117.000,00			(292.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	6.135.502,57		6.135.502,57
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>73.936.421,19</u>		<u>73.198.937,15</u>
		92.291.273,76	91.436.789,72
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 37.484,04			(37.745,64)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 700.000,00			(2.250.000,00)
III. Jahresüberschuss	1.169.471,14		2.910.174,90
1. Einstellung in Ergebnisrücklagen	<u>817.000,00</u>		<u>2.542.000,00</u>
IV. Bilanzgewinn		<u>352.471,14</u>	<u>368.174,90</u>
		99.453.140,54	98.691.482,79
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	483.261,17		321.798,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>439.010,71</u>		<u>531.580,17</u>
		922.271,88	853.378,17
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	99.560.332,20		89.836.960,76
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.391.685,40		5.691.693,57
3. Erhaltene Anzahlungen	8.196.005,49		7.158.219,97
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.129,02		198.328,44
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.243.849,53		1.202.404,67
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>34.296,76</u>		<u>28.253,71</u>
		116.468.298,40	104.115.861,12
davon aus Steuern: Euro 0,00			(4.979,94)
D. Rechnungsabgrenzungsposten	72.646,24	72.646,24	83.170,53
Bilanzsumme		<u>216.916.357,06</u>	<u>203.743.892,61</u>

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr Euro	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	25.550.462,75		24.441.985,93
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		190.000,00
c) aus Betreuungstätigkeit	252.432,88		250.997,38
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>94.609,60</u>		<u>120.937,39</u>
		25.897.505,23	25.003.920,70
Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 232.196,51	128.902,00
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		39.800,00	43.502,45
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.862.061,58	2.290.979,08
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.785.826,04		13.394.964,40
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.065,39		47.142,99
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	<u>17.670,36</u>		<u>12.632,59</u>
		<u>13.804.561,79</u>	<u>13.454.739,98</u>
6. Rohergebnis		13.762.608,51	14.012.564,25
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.807.063,38		2.714.736,38
b) soziale Abgaben und Aufwendungen Altersversorgung und Unterstützung	<u>824.941,24</u>		<u>597.409,98</u>
davon für Altersversorgung € 280.136,79		3.632.004,62	3.312.146,36 (76.502,71)
8. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.003.509,49	4.734.179,11
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.978.852,78	1.141.159,90
10. Erträge aus Beteiligungen	41.355,58		43.466,66
11. Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	14,35		12,83
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>244.065,05</u>		<u>59.599,60</u>
davon aus Verwahrungs-entgelten € 0,00		285.434,98	103.079,09
davon aus verbundenen Unternehmen € 50.343,64			(- 7.907,15)
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme	98.225,66		84.994,33
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.612.865,90</u>		<u>1.388.399,02</u>
		1.711.091,56	1.473.393,35
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		<u>2.194,49</u>	
16. Ergebnis nach Steuern		<u>1.720.390,55</u>	<u>3.454.764,62</u>
17. Sonstige Steuern		<u>550.919,41</u>	<u>544.589,72</u>
18. Jahresüberschuss		1.169.471,14	2.910.174,90
19. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>817.000,00</u>	<u>2.542.000,00</u>
20. Bilanzgewinn		352.471,14	368.174,90

3 Anhang

Anhang zum Jahresabschluss der Baugenossenschaft Arlinger eG mit Sitz in Pforzheim, eingetragen beim Genossenschaftsregister Mannheim unter der Nummer 500001

3.1 Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Unser Unternehmen ist eine mittelgroße Genossenschaft i.S. d. § 267 HGB. Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Sachanlagen sind zu Anschaffungs- und Herstellungskosten abzüglich planmäßiger und außerplanmäßiger Abschreibungen sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.5.2009 geltenden Fassung bewertet. Von dem Wahlrecht zur Beibehaltung der niedrigeren steuerrechtlichen Wertansätze gem. Art. 67 Abs. 4 S. 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Das Anlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Es wurden auch eigene Architektenleistungen aktiviert.

Die angefallenen Kosten für die Modernisierung von Gebäuden werden aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand 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 1,82 % (Stand Monatsende 12.2023, 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 € 3.661,00 (i.V. € 8.379,00). 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€ 148,1 entspricht den Anschaffungskosten und dem am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwert. Der Erfüllungsbetrag der rückgedeckten Pensionsrückstellung beträgt zum Bilanzstichtag T€ 151,7. 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 1,82 % (Stand Monatsende 12.2023, 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	- 80.369,56
ARGE Pforzheimer Wohnungsunternehmen Objekt Salier-/Philipp- straße in Pforzheim	47,00	4.595.671,06	63.293,25
Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH in Pforzheim	100,00	- 571.664,34	- 2.410,74
Arlinger Service Wohnen GmbH in Pforzheim	100,00	- 44.710,18	- 98.225,66

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 5.509.079,04 (Vorjahr: € 5.741.275,55) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Unter den „**Sonstigen Vermögensgegenständen**“ sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr von € 501.988,77 (i.V. € 548.133,91) enthalten.

Die in den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen ausgewiesenen Beträge betreffen:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Darlehensgewährungen	2.250.120,27	2.431.928,11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	181.500,08	49.257,35
Forderungen	648,12	158,70

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	€ 46.000,00
Urlaubsrückstellungen	€ 60.700,00
Altersteilzeit	€ 91.068,47
Archivierungskosten	€ 18.278,00
Verpflichtung aus Patronats- erklärung Paul Gerhardt GmbH	€ 147.464,24

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zinserträge	771,16	1.751,52
Zinsaufwendungen	12.704,99	9.474,76

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

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Anlagenverkäufen – Grundstücke – € 1.565.033,38 (Vorjahr € 2.127.173,06)

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Abschreibung Gesellschafterdarlehen gegenüber Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH i.L € 544.445,82.

3.4 Sonstige Angaben

3.4.1 Mitgliederbewegung

Anfang	2023	6.044	Mitglieder
Zugang	2022	288	Mitglieder
Abgang	2021	321	Mitglieder
Ende	2023	6.011	Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 70.040,57 reduziert. 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 € 98.225,66 übernommen.

Aus laufenden Bauvorhaben und am Jahresende abgeschlossenen Kaufverträgen bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, in Höhe von ca. 22,4 Mio. € (i.V. 23,9 Mio. €).

Aus Erbbaurechten bestehen finanzielle Verpflichtungen von jährlich T€ 39,7 bis zum Auslauf der Erbbaurechte.

Gegenüber der Service Wohnen Paul Gerhardt GmbH i.L. 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	16	9
Technische Mitarbeiter/innen	7	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb	6	0
	<hr/>	<hr/>
	29	13
	=====	=====

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 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 € 352.471,14 wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die freie Rücklage	€ 21.979,32
Ausschüttung Dividende	€ 330.491,82
	€ 352.471,14

Pforzheim, den 28. Mai 2024
Baugenossenschaft Arlinger eG



– Der Vorstand –

gez. v. Zepelin

gez. Torres e Torres

Anlage zum Anhang

3.8 Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Stand am 01.01.2023 Euro	
	Anschaffungs- Herstellungskosten 01.01.2023 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro		Anschaffungs- Herstellungskosten 31.12.2023 Euro
Immaterielle Vermögensgegen- stände	453.217,68	38.285,32			491.503,00	408.558,68
Sachanlagen						
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	255.374.718,35	5.053.611,69	568.880,21	- 56.947,77	259.802.502,06	109.807.623,06
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.876.501,78	333.835,08		7.033,05	25.217.369,91	9.926.183,51
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.865.536,80				1.865.536,80	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	1.241.080,42	58.765,77		72.487,66	1.372.333,85	894.907,42
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.236.125,64	221.160,10			3.457.285,74	2.113.497,64
Anlagen im Bau	17.184.894,58	14.704.492,48			31.889.387,06	0,00
Bauvorbereitungskosten	1.238.434,18	701.888,30			1.940.322,48	0,00
Geleistete Anzahlungen	26.381,42	38.049,05		- 22.572,94	41.857,53	0,00
Summe Sachanlagen	305.043.673,17	21.111.802,47	568.880,21	0,00	325.586.595,43	122.742.211,63
Finanzanlagen						
Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00				50.000,00	0,00
Beteiligungen	507.591,54	33.580,00			541.171,54	0,00
Andere Finanzanlagen	1.000,00				1.000,00	0,00
Summe Finanzanlagen	558.591,54	33.580,00	0,00	0,00	592.171,54	0,00
Anlagevermögen insgesamt	306.055.482,39	21.183.667,79	568.880,21	0,00	326.670.269,97	123.150.770,31

Kumulierte Abschreibungen					Buchwert	
Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2023	Stand am 31.12.2022
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
34.711,32				443.270,00	48.233,00	44.659,00
4.085.564,56	358.913,59	- 7.032,05		113.527.241,98	146.275.260,08	145.567.095,29
561.588,08		7.032,05		10.494.803,64	14.722.566,27	14.950.318,27
				0,00	1.865.536,80	1.865.536,80
68.786,43				963.693,85	408.640,00	346.173,00
252.859,10				2.366.356,74	1.090.929,00	1.122.628,00
				0,00	31.889.387,06	17.184.894,58
				0,00	1.940.322,48	1.238.434,18
				0,00	41.857,53	26.381,42
4.968.798,17	358.913,59	0,00	0,00	127.352.096,21	198.234.499,22	182.301.461,54
				0,00	50.000,00	50.000,00
				0,00	541.171,54	507.591,54
				0,00	1.000,00	1.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	592.171,54	558.591,54
5.003.509,49	358.913,59	0,00	0,00	127.795.366,21	198.874.903,76	182.904.712,08

Anlage zum Anhang

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	99.560.332,20 (89.836.960,76)	4.769.049,96 (4.531.915,27)	15.383.820,02 (17.152.688,76)	79.407.462,22 (68.152.356,73)	99.560.332,20 (89.836.960,76)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.391.685,40 (5.691.693,57)	321.935,56 (308.974,07)	1.342.129,19 (1.305.532,47)	3.727.620,65 (4.077.187,03)	5.391.685,40 (5.691.693,57)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	8.196.005,49 (7.158.219,97)	8.196.005,49 (7.158.219,97)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.129,02 (198.328,44)	42.129,02 (198.328,44)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.243.849,53 (1.202.404,67)	3.243.849,53 (1.202.404,67)				
Sonstige Verbindlichkeiten	34.296,76 (28.253,71)	34.296,76 (28.253,71)				
Gesamtbetrag	116.468.298,40 (104.115.861,12)	16.607.266,32 (13.428.096,13)	16.725.949,21 (18.458.221,23)	83.135.082,87 (72.229.543,76)	104.952.017,60 (95.528.654,33)	

* 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 2022 betrafen, führten zu keinen wesentlichen Beanstandungen. Dies trifft auch für die Prüfung gemäß § 16 MaBV zu.

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

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

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

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

Pforzheim, den 28. Mai 2024

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates:
gez. Karl Röckinger