

# Geschäftsbericht 2023

## Impressum

**Herausgeber und Redaktion:**

Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG  
Rohrbacher Straße 56–58  
69115 Heidelberg  
Telefon: 06221 9821–0  
Telefax: 06221 9821–40  
E-Mail: [info@neu-hd.de](mailto:info@neu-hd.de)  
Internet: [www.neu-hd.de](http://www.neu-hd.de)

**Verantwortlich:**

Uwe Linder, Peter Jacobs, Karl Emer

**Redaktion:**

Uwe Linder, Peter Jacobs, Jutta Kirchner

**Fotos:**

Archiv Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG

**Auflage:**

300 Exemplare

**Erscheinungsdatum:**

Juni 2024

**Gestaltung und Produktion:**

typoPlus, Schwetzingen  
Wilfried Haas, Brigitte Weik

**Druck:**

Dewitz + Brill Druck, Druckerei Grall u. Dietz Druck, Mannheim

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Auf einen Blick</b>	<b>6</b>
<b>Mitglieder der Vertreterversammlung</b>	<b>7</b>
<b>Bericht des Vorstandes</b>	<b>10</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>25</b>
<b>Partnerschaft mit der WBG Einheit Bautzen</b>	<b>26</b>
<b>Jahresabschluss 2023</b>	<b>27</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2023	27
Gewinn- und Verlustrechnung 2023	29
<b>Anhang</b>	<b>30</b>
<b>Soziales Engagement</b>	<b>34</b>

**Wir sind die,** die trotz  
aller Auflagen und  
Regulierungen  
**bezahlbare**  
**Wohnungen**  
**für alle**  
schaffen **in Heidelberg**



**BAUGENOSSENSCHAFT**  
**NEU HEIDELBERG**



Mitglied  
der Wohnungswirtschaft  
Baden-Württemberg



## Vorwort

Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

die Nachfrage nach guten und preiswerten Wohnungen in Heidelberg ist ungebrochen hoch. Gleiches gilt für den Erwerb einer Mitgliedschaft in unserer Genossenschaft. Die mit der Mitgliedschaft verbundene Erwartungshaltung nach einer zügigen Versorgung mit Wohnraum kann bei gleichzeitig sinkender Fluktuation nur bedingt erfüllt werden. Aufsichtsrat und Vorstand haben daher beschlossen, die Anzahl der Mitglieder auf maximal 5.000 zu begrenzen.

Die aktuellen Preis- und Zinsentwicklungen, verbunden mit einem Mangel an Fachkräften, hat zu einer starken Reduzierung der Neubautätigkeit geführt. Wohnungsunternehmen konzentrieren sich in erster Linie auf die Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes. Allein diese Aufgabe bindet sämtliche verfügbaren finanziellen Mittel der kommenden Jahre. Neubau ist nur noch mit einer verlässlichen und hohen Förderung möglich.

Gleichzeitig wird die Knappheit an Wohnraum durch die Zunahme der Wohnfläche pro Kopf verstärkt. Inzwischen lebt jeder Deutsche auf durchschnittlich 47 m<sup>2</sup>. Bei der Neuvermietung achten wir darauf, dass Haushalts- und Wohnungsgröße in einem angemessenen Verhältnis zueinanderstehen. In laufenden Mietverhältnissen gibt es nur wenige Möglichkeiten, alleinlebende Mieterinnen und Mieter zu einem Umzug in eine kleinere Wohnung zu motivieren. Die Aufgaben der kommenden Jahre sind also in jeder Beziehung eine große Herausforderung.

Die Genossenschaft ist von der Erstellung eines Lageberichtes befreit. Relevante Angaben haben wir in den Bericht des Vorstandes aufgenommen.

Der Vorstand bedankt sich besonders bei den Mitarbeitenden der Genossenschaft und den Gremienmitgliedern für ihr außerordentliches Engagement. Ein ebenso herzlicher Dank geht an unsere fast 5.000 Mitglieder für ihre Treue und ihr Vertrauen.

Uwe Linder

Peter Jacobs

Karl Emer

## Auf einen Blick

### Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG

Stand: 31. Dezember 2023

Verwaltung:	Rohrbacher Straße 56–58, 69115 Heidelberg
Gründung:	29. Juni 1918
Mitgliedschaften:	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Berlin AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf Haus und Grund Heidelberg und Umgebung e. V. Heidelberger Volksbank eG Volksbank Kurpfalz eG Marketing-Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Rhein-Neckar Initiative Wohnen.2050 e. V., Frankfurt
Zahl der Mitglieder:	4.955
Zahl der Geschäftsanteile:	25.971
Wohnungsbestand:	1.758 Wohnungen 19 gewerbliche Flächen 404 Garagen, Carports und Stellplätze
Wohn-/Nutzfläche:	125.882 m <sup>2</sup>
Bilanzsumme:	60.216 T€
Anlagevermögen:	56.971 T€
Umlaufvermögen:	3.245 T€
Eigenkapital:	28.013 T€
Fremdkapital:	32.203 T€
Jahresüberschuss:	987 T€
Investitionen	
Wohnungsbestand:	2.397 T€
Instandhaltungskosten:	3.845 T€

## Mitglieder der Vertreterversammlung

Ergebnis der Vertreterwahl vom 27. April 2022 in alphabetischer Reihenfolge

### Wahlbezirk 1, Pfaffengrund

#### Vertreter:innen

Arnold, Karl-Hermann	Möwenweg 6
Benz, Dieter	Schützenstraße 36
Bischi, Claudia	Pfaffengrundstraße 58
Bischoff, Markus	Schützenstraße 20
Deiner, Jürgen	Pfaffengrundstraße 11
Eppel, Herbert	Marktstraße 40
Eschwey, Hans-Peter	Am Markt 10
Fabis, Reinhard	Kuckucksweg 16
Fels, Reinhard	Marktstraße 30
Fiederling, Klaus	Marktstraße 41
Griesheimer, Klaus	Reiherstraße 16
Haas, Gerhard	Am Markt 17
Kohlbecker, Sabrina	Pfaffengrundstraße 41
Marek, Kasimir	Drosselweg 1
Neumeister, Rainer	Obere Rödt 18
Neuner, Peter	Richard-Drach-Straße 6
Nimis, Anke	Schräger Weg 2
Peters, Karlheinz	Pfaffengrundstraße 53
Platzek, Christian	Schützenstraße 50
Schmitt, Rolf	Marktstraße 16
Thum, Andrea	Nachtigallenweg 5
Umhey, Nina	Am Markt 21
Wachl, Günter	Obere Rödt 38
Zimprich, Julian	Kuckucksweg 8

#### Ersatzvertreter:innen

Bopp, Hans	Reiherstraße 7
Herold, Dieter	Möwenweg 8
Katzenberger, Stephen	Steinhofweg 110
Schmitt, Birgit	Richard-Drach-Straße 10
Schwabbaur, Gunther	Pfaffengrundstraße 22

### Wahlbezirk 2, Kirchheim-Rohrbach

#### Vertreter:innen

Fanous, Michael	Häuselgasse 46
Griesemann, Ilse	Brennerweg 21
Hornig, Sarah	Alstater Straße 68
Ringer, Ernst, Dr.	Häuselgasse 36
Sommer, Willi	Häuselgasse 38
Spieß, Klaus	Schäfergasse 61

#### Ersatzvertreter:innen

Erhard, Apollonia	Breslauer Straße 15
Senger, Petra	Schäfergasse 67

### Wahlbezirk 3, Ochsenkopf

#### Vertreter:innen

Czernoch, Benjamin	Wieblinger Weg 91
Kreckel-Arslan, Christina	Ochsenkopfweg 12
Müller, Thomas	Sechshäuserweg 11
Pape, Constantin	Rainbachweg 4

#### Ersatzvertreter:innen

Mehl, Tobias	Sechshäuserweg 3
--------------	------------------

### Wahlbezirk 4, Boxberg

#### Vertreter:innen

Aslan, Afer	Boxberggring 25
Hammermeister, Anja	Boxberggring 29
Karolat, Rainer	Boxberggring 8 a

#### Ersatzvertreter:innen

Köser-Görlitz, Isabell	Boxberggring 37
------------------------	-----------------

### Wahlbezirk 5, Neuenheim

#### Vertreter:innen

Frank, Thomas	Keplerstraße 45
Herrmann, Klaus	Keplerstraße 33

#### Ersatzvertreter:innen

Schiel, Robin	Keplerstraße 39
---------------	-----------------

### Wahlbezirk 6, Handschuhsheim

#### Vertreter:innen

Schäfer, Andreas	Lorscher Hof 3
Siegle, Rolf	St.-Vitusgasse 30

#### Ersatzvertreter:innen

Thiele, Tobias	Lorscher Hof 4
----------------	----------------

### Wahlbezirk 7, Weststadt

#### Vertreter:innen

Fabian, Ekkehard	Rohrbacher Straße 58
Harnisch, Leonie	Rohrbacher Straße 56
Schwarz, Volker	Häusserstraße 27

#### Ersatzvertreter:innen

Grün, Dieter	Dantestraße 36
--------------	----------------

## Wahlbezirk 8, wohnlich nicht versorgte Mitglieder

**Vertreter:innen**

Apermann, Marion	Rottmannstraße 15, 69121 Heidelberg
Barth, Dieter	Karlsruher Straße 118/1, 69126 Heidelberg
Becker, Melina	Zeisigweg 14, 69123 Heidelberg
Benda, Marco	Hölderlinstraße 3, 69214 Eppelheim
Benz, Manfred	Häuselgasse 41, 69124 Heidelberg
Braun, Michael, Dr.	Sandwingert 21, 69123 Heidelberg
Brou, Sylvie	Rottmannstraße 27, 69121 Heidelberg
Dietzel, Stephan	Albert-Fritz-Straße 62, 69124 Heidelberg
Eck, Frithjof	Baden-Badener-Straße 5, 69126 Heidelberg
Eggers, Elke	Botheplatz 128, 69126 Heidelberg
Engel, Andrea	Untere Neckarstraße 70, 69117 Heidelberg
Enkler, Kai	Spitalstraße 15, 69214 Eppelheim
Fabinski, Lutz	Jellinekplatz 1, 69126 Heidelberg
Feigenbutz, Christa	Max-Planck-Straße 4, 69181 Leimen
Feigenbutz, Norbert	Schwalbenweg 6, 69123 Heidelberg
Filusch, Tanja	Im Roßgraben 14, 69123 Heidelberg
Florenz, Hans-Jürgen	Zeppelinstraße 171, 69121 Heidelberg
Fritz, Arnold	Werderstraße 21, 69120 Heidelberg
Gärtner, Beate	Krähenweg 4, 69123 Heidelberg
Gernold, Philipp	Wernher-von-Braun-Straße 20, 69214 Eppelheim
Haas, Peter	Im Schaffner 35, 69123 Heidelberg
Hartung, Petra	Fasanenweg 35, 69123 Heidelberg
Hopf, Max	Da-Vinci-Straße 14, 69115 Heidelberg
Hornuß, Beate	Rosental 50, 68723 Plankstadt
Jelen, Georg	Mombertplatz 31, 69126 Heidelberg
Junker, Willi	Im Buschgewann 11, 69123 Heidelberg
Katzenberger, Thomas	Schwalbenweg 6, 69123 Heidelberg
Kehrel, Christiane	Häusserstraße 23, 69115 Heidelberg
Kern, Stefan	Mozartstraße 3/5, 69207 Sandhausen
Keßler, Klaus, Dr.	Mönchhofstraße 16, 69120 Heidelberg
Klimt, Helga	Görresstraße 3, 69214 Eppelheim
Klimt, Stephan	Bürgermeister-Jäger-Straße 1/2, 69214 Eppelheim
Koch, Thilo	Keplerstraße 19, 69120 Heidelberg
Kugel, Thomas	Schwalbenweg 87, 69123 Heidelberg
Link, Doris	Im Dörning 26, 69123 Heidelberg
Linke, Manfred	Pfauenweg 1, 69123 Heidelberg
Mack, Eva-Maria	Fasanenweg 33, 69123 Heidelberg
Manns, Martina	Schwalbenweg 12, 69123 Heidelberg
Martin, Emmerich	Im Heimgarten 38, 69123 Heidelberg
Moh, Annette	Schwabenheimer Weg 7 c, 69123 Heidelberg
Mühlenbeck, Ralf	Schützenstraße 74, 69123 Heidelberg
Neuner, Markus	Edenkobener Straße 38, 67487 St. Martin
Neureuther, Denise	Oberfeldstraße 14, 69123 Heidelberg
Otten, Reinhold	Peterstaler Straße 109, 69118 Heidelberg
Proske, Udo	Philipp-Stumpf-Straße 4, 69181 Leimen
Riden, Richard	Kurfürsten-Anlage 61, 69115 Heidelberg

**Wahlbezirk 8, wohnlich nicht versorgte Mitglieder**

Schlipphak, Alfred	Im Winkel 2, 69123 Heidelberg
Sitter, Steffen	Am Altenberg 31, 76857 Gossersweiler
Stather, Daniel	Weinbergstraße 13 a, 69231 Rauenberg
Stather, Dieter	Georg-Mechtersheimer-Straße 13, 69126 Heidelberg
Stotz-Schörnig, Ute	Im Eichwald 12, 69126 Heidelberg
Strauch, Günter	Krähenweg 12, 69123 Heidelberg
Tacke, Marcel, Dr.	Gaisbergstraße 38, 69115 Heidelberg
Wallberg, Steffen	An der Bahn 4, 69123 Heidelberg
Weber, Wolfgang	Tulpenweg 2, 69123 Heidelberg
Wiest, Peter	Landhausstraße 14, 69115 Heidelberg

**Ersatzvertreter:innen**

Butz, Marcus	Uferstraße 52, 69120 Heidelberg
Freundt, Andreas	Joh.-Seb.-Bach-Straße 16, 69245 Bammental
Sohns, Peter	Zeisigweg 5, 71088 Holzgerlingen

## Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023

Der Vorstand möchte mit diesem Bericht die Mitglieder und Geschäftspartner:innen über die Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr und aktuelle Entwicklungen informieren. Die Genossenschaft ist von der Erstellung eines Lageberichtes nach dem Handelsgesetzbuch (HGB) befreit.

### Unternehmensstrategie – Mitgliederförderung

Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann alle Maßnahmen ausführen, die geeignet sind, die Wohnraumversorgung, die städtebauliche und infrastrukturelle Gestaltung und die Wirtschaftsansiedlung zu fördern. Sie kann alle Geschäfte tätigen, welche dem Zweck der Genossenschaft dienen. Beteiligungen sind zulässig. Dieser Zweck ist in § 2 der Satzung vom 21. Juni 2017 festgeschrieben.

Als Vermietungsgenossenschaft erwerben, errichten und bewirtschaften wir hierzu Mietwohnungen für den eigenen Bestand. Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit liegt nach wie vor auf den Bestandsinvestitionen durch Modernisierung sowie planmäßiger und laufender Instandhaltung. Daneben ergänzen wir unseren Bestand durch Kauf oder Neubautätigkeit in überschaubaren Größen. Wir konzentrieren uns hierbei im Wesentlichen auf Maßnahmen in den traditionellen Wohngebieten unserer Genossenschaft. Wir verfolgen das Ziel, die Struktur unseres Wohnungsbestandes durch gut ausgestattete Wohnungen in an der künftigen Nachfrage orientierten Größen zu ergänzen und zu verbessern. Insbesondere die Abkehr von fossilen Brennstoffen und die damit verbundene Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes stehen im Mittelpunkt unserer Anstrengungen. Wir prüfen auch die Möglichkeiten, einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz und nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen und Ausstattungen durch neue, barrierefreie und energetisch optimierte Gebäude zu ersetzen.

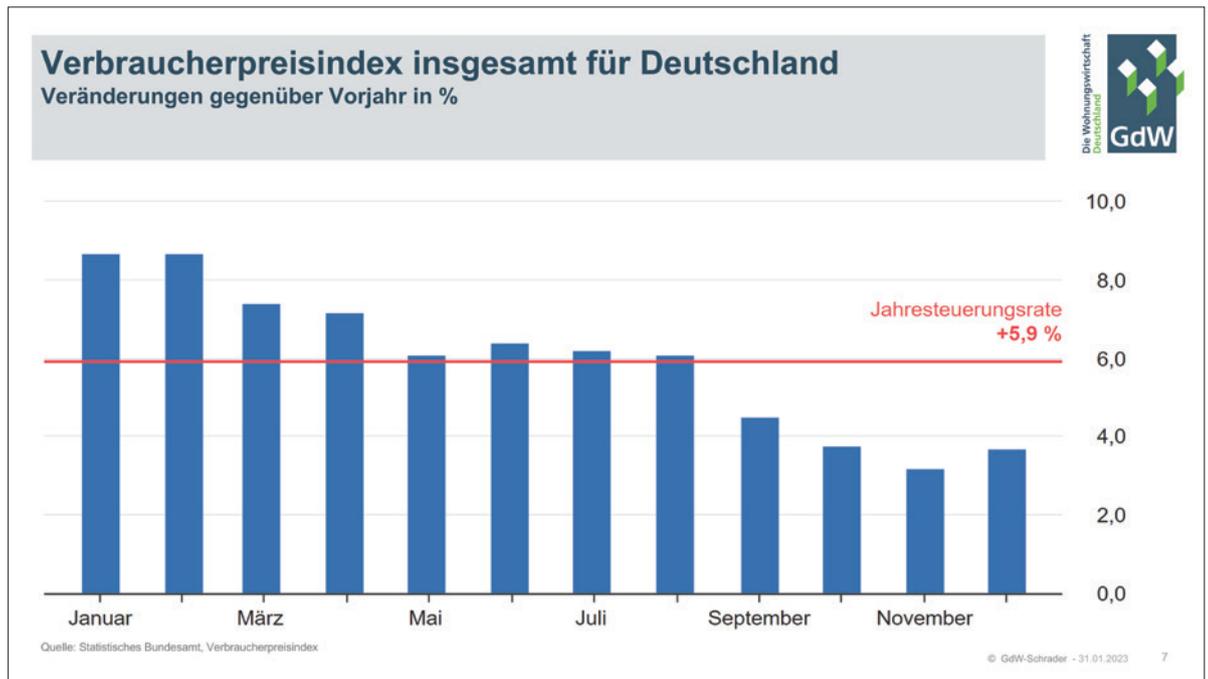
### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt. Allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus. In realer Rechnung sind die Einkommen in Deutschland über längere Zeit zurückgegangen.

### Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2023 deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 3,9 %. Damit liegt sie weiterhin spürbar über dem Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 5,9 % erhöht. Damit lag die Preissteigerung deutlich unter dem Rekordwert des Vorjahres (+7,9 %). Die historisch hohe Jahresteuerrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

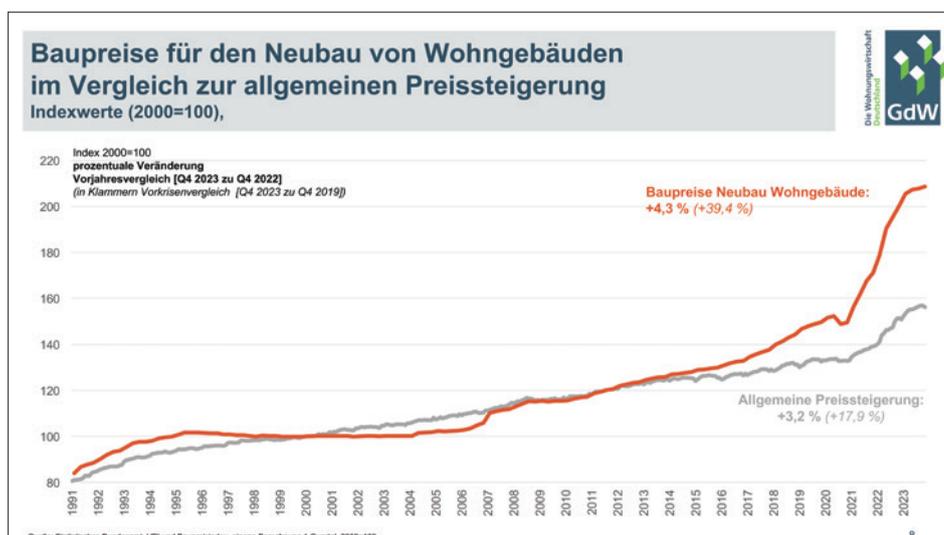
Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 4. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 6,5 % zu.

Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 5,5 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 9,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 8,0 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme nahmen um 7,1 % zu.



Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Diese lagen im 4. Quartal 2023 um 6,6 % über denen des Vorjahresmonats.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden haben sich dagegen, angesichts der rückläufigen Bautätigkeit, bereits 2023 deutlich moderater entwickelt. Sie stiegen von November 2022 bis November 2023 lediglich um 1,5 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Maurerarbeiten. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,3 % günstiger waren, nahmen die Preise für Maurerarbeiten im Vergleich zum November 2022 um 3,3 % zu. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 4,6 %, Erdarbeiten waren 6,2 % teurer als im November 2022. Die Preise für Zimmerer- und Holzbauarbeiten sind im Vergleich zum November 2022 um 1,9 % gesunken.

Obwohl sich die Preisdynamik im vergangenen Jahr damit in einigen Bereichen deutlich abgeschwächt hat, bleibt das Niveau weiterhin hoch. Durch die schwindende Nachfrage ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken und lag im Hochbau zum Jahresende 2023 unterhalb der 70-Prozent-Marke. Dies mindert zusammen mit nachlassenden Materialpreisen den Preisdruck. Die Baupreise dürften nach drei Jahren enormer Anstiege im Jahr 2024 erstmals wieder etwas zurückgehen. Darauf weisen auch die Preisexpectationen der Bauunternehmen hin.

#### **Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt**

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

#### **Wohnimmobilienmarkt**

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die weiterhin hohen Zinsen und das erreichte Niveau der Baupreise bremsen den Wohnungsbau aber deutlich. Die bisher nicht ausgeglichenen Realeinkommensverluste der Privathaushalte in den vergangenen drei Jahren erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2024 dürften die Investitionen in Wohnbauten nochmals zurückgehen, da die Baupreise nach wie vor, besonders in den Ausbaugewerken, hoch sind und die Kreditzinsen nur sehr langsam sinken. Angesichts der deutlich sinkenden Inflationsraten im Euroraum hat die Geldpolitik der EZB aber ihren Zinsgipfel wohl erreicht. Im Sommer/Herbst 2024 erwarten Experten eine erste Leitzinssenkung.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im Jahr 2024 um 3,7 % bis 4,2 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2025 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden.

### Wohnungsbewirtschaftung

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Ende des Geschäftsjahres 2023 folgenden Bestand an eigenen Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätzen:

- 1.758 Mietwohnungen
- 19 Gewerbeeinheiten
- 404 Garagen, Carports und Stellplätze

Für 83 Wohneinheiten bestanden Ende 2023 vereinbarte Förderungen mit besonderen Mietpreis- und Belegungsbindungen nach dem Landeswohnraumförderprogramm Baden-Württemberg. Alle anderen Wohnungen unseres Bestandes sind frei finanziert. Die Mieten bei Neuvermietung sind gestaffelt nach Lage, Ausstattung sowie Wohnform. Nach Inkrafttreten des neuen Mietspiegels der Stadt Heidelberg im 4. Quartal 2023, wurden die Neuvermietungsrenten ab 01.01.2024 entsprechend angepasst.

Die Fluktuationsrate hat sich in den vergangenen Jahren wie folgt entwickelt:

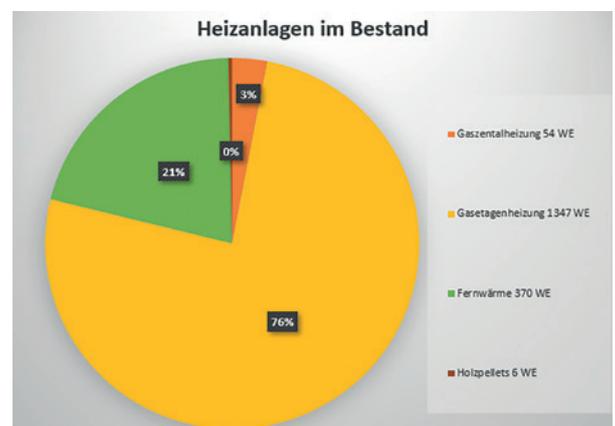
2023	2022	2021	2020	2019
<b>3,8 %</b>	<b>4,8 %</b>	<b>5,2 %</b>	<b>3,9 %</b>	<b>4,6 %</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Fluktuationsrate gesunken und liegt deutlich unter den Vergleichswerten in der regionalen und überregionalen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, zumal in diesen Werten auch die Wohnungen enthalten sind, die durch Veränderungen innerhalb des Bestandes unserer Genossenschaft frei wurden. Kündigungen erfolgten hauptsächlich durch Todesfälle, Umzüge in ein Alten- oder Pflegeheim und Anpassung der Wohnungs- an die Haushaltsgröße.

Im Berichtsjahr konnten sämtliche Wohnungen in unseren verschiedenen Wohngebieten weitervermietet werden. Erlösschmälerungen entstanden insbesondere durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungen und Siedlungshäusern im Zuge der Mieterwechsel.

### Modernisierung und Instandhaltung

Auch im Geschäftsjahr 2023 wurde die mittelfristige Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung ergänzt und fortgeschrieben. Nach diesen Vorgaben sollen in den kommenden fünf Jahren deutlich über 30 Mio. € für die Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet werden. Den Schwerpunkt bilden hier Aufwendungen zur Sanierung der Wohnungen und Investitionen in die Siedlungshäuser bei Neuvermietung. Sämtliche größere Maßnahmen werden zukünftig besonders auf ihre Nachhaltigkeit überprüft. Neben wirtschaftlichen und sozialen Zielen soll damit auch gleichberechtigt die Klimaverträglichkeit verfolgt werden.



Im Geschäftsjahr 2023 hat die Genossenschaft 6,2 Mio. € für die Erhaltung ihrer Gebäude ausgegeben. Die Instandhaltungsaufwendungen beliefen sich auf 3,8 Mio. €. Davon entfielen auf die laufende Instandhaltung und Reparaturen 1,25 Mio. €. Für die Sanierung von Wohneinheiten im Zuge von Neuvermietungen wurden ca. 1,8 Mio. € aufgewendet. Größere geplante Maßnahmen wurden für 0,75 Mio. € durchgeführt.

Über die Instandhaltung hinaus wurden aktivierungspflichtige Investitionen in den Wohnungsbestand im Zuge von Mieterwechsel bei Siedlungshäusern in Höhe von insgesamt 2,4 Mio.€ getätigt.

16 freigewordene Einfamilienhäuser in den Siedlungen Pfaffengrund und Ochsenkopf wurden umfassend modernisiert, ausgebaut und neu vermietet. Die Investitionen für die Siedlungshäuser bei einem Komplettausbau über alle erforderlichen Gewerke betragen durchschnittlich ca. 2.200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Durch den Ausbau von Dachgeschossen konnte dabei ca. 240 m<sup>2</sup> neue Wohnfläche gewonnen werden.

### Wieblinger Weg 55–69

An den acht Siedlungshäusern im Wieblinger Weg 55–69 in der Siedlung Ochsenkopf aus den Zwanzigerjahren wurde eine Aufsparrenddämmung montiert und das Dach neu eingedeckt. Außerdem erhielt jedes Haus eine eigene Photovoltaikanlage. Zusätzlich wurde die Fassade überarbeitet und Klapppläden sowie Eingangstüren erneuert.



### Storchenweg 2

Im Storchenweg 2 mussten nach über 25 Jahren die Holzbeläge der Balkone komplett ausgetauscht werden. Außerdem erhielten die Holzteile der Fassade einen neuen Anstrich.



### Planung und Neubau

Die Rahmenbedingungen für Neubauprojekte haben sich seit Anfang 2022 rapide verschlechtert. Hohe Grundstückspreise, gestiegene Baukosten, fehlende Handwerkerkapazitäten und Materialengpässe machen den Bau preiswerter Wohnungen nahezu unmöglich. Verschärfte Bedingungen bei der Finanzierung und zu geringe Fördermittel für den Neubau tragen ihren Teil zu einer rückläufigen Bautätigkeit bei. Hinzu kommt, dass die Genossenschaft durch hohe Investitionen in den vergangenen Jahren in Neubau, Modernisierung und den Erwerb von Erbpachtgrundstücken den Bestand an liquiden Mitteln deutlich abgebaut hat.

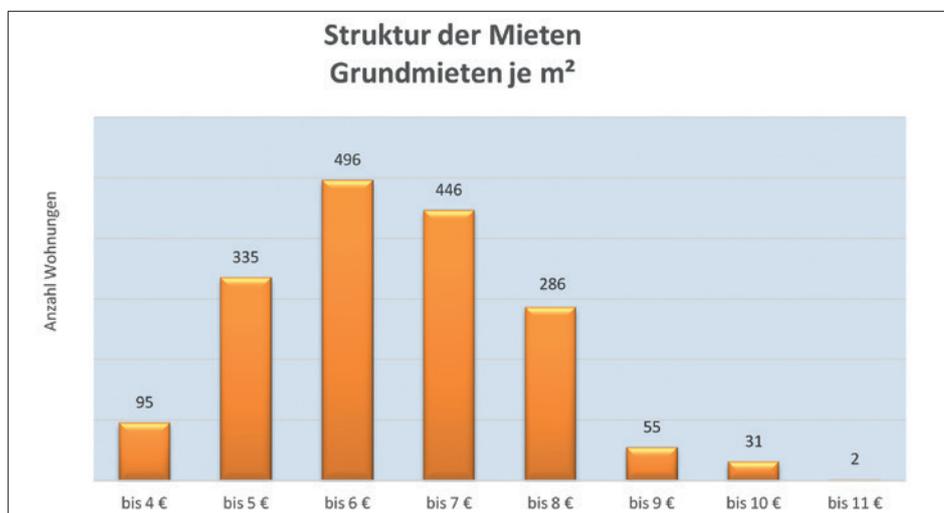
Neubaumaßnahmen werden demnach kurz- und mittelfristig nicht oder ausschließlich auf eigenen Grundstücken und mit einer hohen Förderung möglich sein. Um im Bedarfsfall zügig handeln zu können, wird die Genossenschaft intern dennoch an der Entwicklung einiger Projekte weiterarbeiten.

Die vorhandenen Mittel werden in den kommenden Jahren in erster Linie in den Bestand investiert. Zusätzliche Wohnfläche kann dabei auch durch den Ausbau von Dachgeschossen, An- und Umbauten entstehen. Außerdem erwarten wir hohe Investitionen in den Wohnbestand zur Erreichung der Klimaziele.

### Vermietung

Die Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft Neu Heidelberg beschränkt sich ausschließlich auf das Gebiet der Stadt Heidelberg. Der Wohnungsmarkt in der Stadt ist geprägt von einer sehr unterschiedlich starken Nachfrage in den einzelnen Stadtteilen. Neuenheim, Handschuhsheim und die Weststadt erfreuen sich trotz deutlich höheren Mieten einer besonders starken Nachfrage. Die Gartenstadtsiedlung im Pfaffengrund ist insbesondere bei Familien mit Kindern sehr beliebt. Hier kommt die Nachfrage in erster Linie aus dem Stadtteil selbst. Der überwiegende Teil der Interessent:innen ist bereits Mitglied der Genossenschaft.

Für die im Jahr 2023 neu vermieteten 82 Wohneinheiten registrierte die Genossenschaft ca. 2.500 Bewerbungen. Spitzenreiter sind dabei nach wie vor die Siedlungshäuser mit teilweise über 80 Interessent:innen je ausgeschriebener Wohneinheit. Die Grundmieten variierten bei Neuvermietung im Jahr 2023 zwischen 6,20 €/m<sup>2</sup> im Stadtteil Boxberg und 9,60 €/m<sup>2</sup> für frei finanzierte Wohnungen im Neubau. In den kommenden Jahren wird Zug um Zug eine moderate Anpassung der Neuvermietungsmieten erfolgen. Die durchschnittliche Sollmiethöhe im Wohnungsbestand belief sich auf 6,36 €/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche.



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr um ca. 248 T€ auf 10.931 T€ erhöht. Die Mieterlöse sind in erster Linie durch die ganzjährigen Erlöse des 2022 bezogenen Neubaus im Wieblinger Weg 39–41, moderate Erhöhung der Bestandsmieten und die Anpassung der Mieten bei Neuvermietung angestiegen. Mit den Mehrerlösen werden hauptsächlich die hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen gestemmt. Weitere regelmäßige Anpassungen der Bestandsmieten in den kommenden Jahren sind unerlässlich, um den Wohnungsbestand weiter in einem zeitgemäßen Zustand zu erhalten.

## Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft waren auch im Geschäftsjahr 2023 stets geordnet. Die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung weist auf eine positive Entwicklung der Genossenschaft in Zukunft hin.

## Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	v. H.	T€	v. H.	
<b>Vermögenswerte</b>					
Anlagevermögen	56.971,0	94,6	56.352,2	93,2	618,8
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen u. Vorräte	1.409,3	2,3	1.359,8	2,2	49,5
Forderungen u. Abgrenzungen	163,2	0,3	497,3	0,8	-334,1
Flüssige Mittel	1.672,1	2,8	2.231,8	3,8	-559,7
	<b>60.215,6</b>	<b>100,0</b>	<b>60.441,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-225,5</b>
<b>Schulden</b>					
Rückstellungen	3.930,4	6,5	3.770,8	6,2	159,6
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.315,0	42,0	26.626,0	44,1	-1.311,0
aus erhaltenen Anzahlungen	1.489,0	2,5	1.438,9	2,4	50,1
aus Lieferungen und Leistungen	848,6	1,4	1.186,0	2,0	-337,4
Übrige Verbindlichkeiten	81,5	0,1	91,7	0,2	-10,2
Rechnungsabgrenzungsposten	538,6	1,0	382,1	0,5	156,5
	<b>32.203,1</b>	<b>53,5</b>	<b>33.495,5</b>	<b>55,4</b>	<b>-1.292,4</b>
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	4.215,9	7,0	3.992,4	6,6	223,5
Rücklagen	22.519,2	37,4	21.988,7	36,4	530,5
Bilanzgewinn	1.277,4	2,1	964,5	1,6	312,9
Eigenkapital	<b>28.012,5</b>	<b>46,5</b>	<b>26.945,6</b>	<b>44,6</b>	<b>1.066,9</b>
	<b>60.215,6</b>	<b>100,0</b>	<b>60.441,1</b>	<b>100,0</b>	<b>-225,5</b>

Die Bilanz schließt mit einer Bilanzsumme von 60.215,6 T€. Die Bilanzsumme hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 225,5 T€ leicht vermindert.

Das Anlagevermögen erhöhte sich nach Zugängen in Höhe von insgesamt 2.575,0 T€ bei hierzu gegenläufigen Abschreibungen (1.956,3 T€) insgesamt um 618,8 T€.

Bei den Grundstücken mit Wohnbauten zugegangen sind weitere umfassende Modernisierungskosten bei den Siedlungshäusern (2.397,2 T€).

Der Zugang bei den Bauvorbereitungskosten von 23,8 T€ entfällt auf Planungs- und Bauvorbereitungskosten für das geplante Bauvorhaben Kirchheim Nord.

Die Abschreibungen wurden planmäßig fortgeführt. Die Gebäudeabschreibungen erhöhten sich um 114,8 T€ auf 1.888,1 T€ gegenüber dem Vorjahresbetrag von 1.773,2 T€, insbesondere auf Grund der weiteren Aktivierungen bei den Siedlungshäusern sowie dem im Vorjahr fertig gestellten und erstmalig ganzjährig abgeschriebenen Neubau Wieblinger Weg 39–41.

Unter Beteiligungen sind unverändert die Anteile an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG mit 100,0 T€ und an der MTV Bauen und Wohnen Management GmbH mit 9,0 T€ ausgewiesen. Die Anderen Finanzanlagen betreffen weiterhin die Geschäftsanteile bei zwei Genossenschaftsbanken (2,8 T€).

Die Unfertigen Leistungen (1.409,3 T€) weisen die noch nicht mit den Mietern abgerechneten Betriebskosten aus. Ihnen stehen Vorauszahlungen der Mieter unter den erhaltenen Anzahlungen (1.489,0 T€) gegenüber.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände von 142,1 T€ entfallen im Wesentlichen mit 11,6 T€ auf Kostenerstattungen für Miet- und Räumungsklagen sowie mit 120,6 T€ auf Ansprüche aus Versicherungsentschädigungen.

Die flüssigen Mittel inkl. der fünf LBS-Bausparguthaben betragen 1.672,1 T€, sie verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 559,7 T€.

Die Rückstellungen belaufen sich auf insgesamt 3.930,4 T€. Sie bestehen im Wesentlichen für Altersversorgung (3.782,4 T€).

Die erhaltenen Anzahlungen (1.489,0 T€) betreffen erhaltene Zahlungen der Mieter für noch abzurechnende Betriebskosten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 848,6 T€ beinhalten abgegrenzte Bau-, Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie sächliche Verwaltungsaufwendungen.

Die sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 67,6 T€ resultieren im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern aus Erbfällen u. ä. (21,7 T€), aufgelaufenen Dividenden (22,1 T€) sowie Auseinandersetzungsguthaben (13,0 T€).

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten von 538,6 T€ beinhaltet die bei einzelnen Mietverhältnissen vorausbezahlte Januarrente 2023 (27,7 T€) sowie zwei über die Laufzeit von 30 Jahren passivierte Ertragszuschüsse zu Miet- und Belegungsbindungen in Höhe von insgesamt 510,9 T€.

Das bilanzmäßige Eigenkapital erhöhte sich in Folge des positiven Jahresüberschusses 2023 um weitere 1.066,9 T€ auf 28.012,5 T€. Sein Anteil an der Gesamtfinanzierung stieg auf 46,5 % (Vj.: 44,6 %) an.

### Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft ist anhand einer Kapitalflussrechnung in Anlehnung an DRS 21 dargestellt. Die Kapitalflussrechnung bildet dabei Zahlungsströme ab, die Auskunft darüber geben, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

<b>Finanzlage</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>Veränderung</b>
	€	€	€
Jahresüberschuss	986.684,08	776.577,12	210.106,96
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.956.273,42	1.833.581,17	122.692,25
Zunahme langfristiger Rückstellungen	133.528,00	708.788,00	-575.260,00
Abschreibungen auf Forderungen	33.450,87	18.442,61	15.008,26
Entwicklung der kurzfristigen Rückstellungen	26.000,00	-11.000,00	37.000,00
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00
Entwicklung der kurzfristigen Aktiva	251.097,56	-416.343,99	667.441,55
Entwicklung der kurzfristigen Passiva	-151.883,40	-562,83	-151.320,57
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	276.055,97	296.331,31	-20.275,34
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.511.206,50</b>	<b>3.205.813,39</b>	<b>305.393,11</b>
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2.184,73	-11.245,50	9.060,77
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00	0,00	0,00
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.572.828,90	-3.621.742,54	1.048.913,64
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	748,38	4.111,53	-3.363,15
Erhaltene Zinsen	6.214,04	5.860,52	353,52
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.568.051,21</b>	<b>-3.623.015,99</b>	<b>1.054.964,78</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,00	975.400,00	-975.400,00
Planmäßige Tilgungen	-917.273,19	-831.258,76	-86.014,43
Außerplanmäßige Tilgungen	-382.822,44	-518.679,09	135.856,65
Gezahlte Zinsen	-283.018,39	-306.303,36	23.284,97
Veränderung der Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage	234.050,42	84.301,92	149.748,50
Gezahlte Dividenden	-153.812,10	-153.827,73	15,63
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-79.160,04	-78.817,06	-342,98
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1.582.035,74</b>	<b>-829.184,08</b>	<b>-752.851,66</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-638.880,45</b>	<b>-1.246.386,68</b>	<b>607.506,23</b>
Finanzmittelfonds zum 01.01.2023	1.302.518,16	2.548.904,84	-1.246.386,68
<b>Finanzmittelfonds zum 31.12.2023</b>	<b>663.637,71</b>	<b>1.302.518,16</b>	<b>-638.880,45</b>

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2023 setzt sich aus den Bankguthaben und dem Kassenbestand zusammen. Die Finanzverhältnisse sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr bzw. bis zur Erstellung des Jahresabschlusses gegeben; sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet. Investitionen werden zukünftig überwiegend fremd finanziert.

Ertragslage	2023	2022	Veränderung	
	€	€	€	%
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.931.199,69	10.682.758,27	248.441,42	2,3
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	52.000,00	10.000,00	42.000,00	420,0
Sonstige betriebliche Erträge	61.367,00	93.445,09	-32.078,09	-34,3
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.878.437,58	5.514.760,94	363.676,64	6,6
<b>Rohergebnis</b>	<b>5.166.129,11</b>	<b>5.271.442,42</b>	<b>-105.313,31</b>	<b>-2,0</b>
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.043.722,21	967.692,61	76.029,60	7,9
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 163.468,50 (€ 733.427,89)	338.477,47	908.202,68	-569.725,21	-62,7
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.956.273,42	1.833.581,17	122.692,25	6,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	499.996,96	432.932,53	67.064,43	15,5
Erträge aus Beteiligungen	663,38	4.026,53	-3.363,15	-83,5
Erträge aus anderen Finanzanlagen	85,00	85,00	0,00	0,0
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.214,04	5.860,52	353,52	6,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	347.739,39	361.920,36	-14.180,97	-3,9
Ergebnis nach Steuern	986.882,08	777.085,12	209.796,96	27,0
Sonstige Steuern	198,00	508,00	-310,00	-61,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>986.684,08</b>	<b>776.577,12</b>	<b>210.106,96</b>	<b>27,1</b>
Gewinnvortrag	410.721,97	287.956,95	122.765,02	42,6
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	120.000,00	100.000,00	20.000,00	20,0
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.277.406,05</b>	<b>964.534,07</b>	<b>312.871,98</b>	<b>32,4</b>

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 248,4 T€, was im Wesentlichen auf die ganzjährige Vermietung des im Vorjahr fertig gestellten Neubaus Wieblinger Weg 39–41, Mietanpassungen und erstmaligen Erlösen aus Tilgungsnachlässen (4,8 T€) bei einem hierzu gegenläufigen, um 110,8 T€ niedrigerem Abrechnungsergebnis zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Erträge von 61,4 T€ betreffen im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (5,2 T€), Erträge aus dem Verkauf von Anlagevermögen (20,3 T€), dem Eingang von abgeschriebenen Forderungen (8,6 T€) sowie Erträge aus der privaten Pkw-Nutzung (12,9 T€).

Der Aufwand für die Hausbewirtschaftung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 363,7 T€ im Wesentlichen bedingt durch die Erhöhung der Instandhaltungskosten um 133,0 T€ sowie der Betriebs- und Heizkosten um 230,7 T€. Die Instandhaltungskosten betragen insgesamt 3.844,5 T€ was bezogen auf die gesamte vermietbare Wohn- und Gewerbefläche von 125.882 m<sup>2</sup> einem monatlichen Aufwand von 2,55 €/m<sup>2</sup> entspricht.

Der Personalaufwand sank im Vergleich zum Vorjahr um 493,7 T€, was im Wesentlichen auf gegenüber dem Vorjahr um 570,0 T€ niedrigeren Aufwendungen für die Altersversorgung durch die vorjährig erstmalige Zuführung mit Gehalts- und Rentensteigerungen von 3 % berechneten Pensionsrückstellungen bei einem hierzu gegenläufigen Anstieg der Löhne und Gehälter um 76,0 T€ zurückzuführen ist.

Die Abschreibungen der Sachanlagen erhöhten sich um 121,9 T€ im Wesentlichen auf Grund der Mehrabschreibungen aus dem erstmalig ganzjährig vermieteten Neubau Wieblinger Weg 39–41 sowie der weiteren Aktivierungen bei den Siedlungshäusern.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vergleich zum Vorjahr um 67,1 T€. Im Wesentlichen resultiert die Zunahme aus gegenüber dem Vorjahr vermehrten Aufwendungen für die EDV-Datenverarbeitung aus der Einführung der Archivierung (65,0 T€), Prüfungs- und Beratungskosten (13,7 T€), Abschreibungen auf Forderungen (15,0 T€) sowie Fortbildung/Seminare für Auszubildende und der Schulung Archivierung (6,4 T€) bei einem hierzu gegenläufigen Rückgang der Aufwendungen für die Vertreterwahl (21,5 T€), aus der Reduzierung der Kosten des Geschäftsberichtes (6,2 T€) und der Kosten der Unternehmenswerbung und Repräsentation (5,6 T€).

Die Erträge aus Beteiligungen von 0,7 T€ entfallen auf die Gewinnausschüttung der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG.

Die Zinserträge aus den Bausparguthaben lagen mit 6,2 T€ auf Vorjahresniveau.

Der Zinsaufwand verminderte sich gegenüber dem Vorjahr um 14,2 T€ auf insgesamt 347,8 T€. Grund hierfür sind die sinkenden Zinsen für Verbindlichkeiten an Kreditinstitute wegen Tilgungen bei einem hierzu gegenläufigen um 9,1 T€ höheren Aufwand aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen.

Unter den Sonstigen Steuern wird Kfz-Steuer ausgewiesen (0,2 T€).

Kennzahlen	2023	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	46,5 %	44,6 %	44,2 %	46,1 %
Eigenkapitalrentabilität	3,5 %	2,9 %	1,2 %	2,5 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient	49,60 €	49,10 €	46,30 €	42,40 €
Mietwert (Multiplikator)	6,0	6,0	5,9	5,8

### Chancen und Risiken

Die gesamtwirtschaftliche Lage war im Jahr 2023 vom Krieg in der Ukraine geprägt. Privathaushalte werden durch weiter steigende Lebenshaltungskosten und hohe Energiepreise stark belastet. Eine Häufung von Zahlungsausfällen konnte bislang nicht festgestellt werden. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgung im Energiesektor zeigt sich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas deutlich reduzieren. Über 1.300 Wohneinheiten der Genossenschaft werden derzeit noch mit Gas versorgt. Der überwiegende Teil der Mieter:innen hat ein direktes Vertragsverhältnis mit einem Energieversorger. Die Baugenossenschaft wird hierzu eine CO<sub>2</sub>-Bilanz und eine Klimastrategie erarbeiten. Gemeinsam mit den Stadtwerken Heidelberg wird derzeit geprüft, welche Quartiere und Gebäude zu welchem Zeitpunkt im Zuge der kommunalen Wärmeplanung an das Fernwärmenetz angeschlossen werden können. Darüber hinaus wird auch der Einbau von Wärmepumpen und die Unterstützung der Heizanlagen durch den Einsatz von Solarthermie und Fotovoltaik bei einzelnen Gebäuden geprüft.

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die Wohnungswirtschaft sind bislang überschaubar. Es ist lediglich mit geringen Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere durch Rohstoffmangel und weitere Preissteigerungen.

Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Neu Heidelberg besteht aus Geschosswohnungsbauten und Siedlungshäusern aus unterschiedlichen Baujahren mit verschiedenen Wohnformen und Wohnungsgrößen in mittleren, guten und sehr guten Lagen in Heidelberg. Unsere Mietpreise sind nach Lage und Ausstattung gestaffelt und liegen selbst bei Neuvermietung noch im Rahmen der Werte des Mietspiegels der Stadt Heidelberg. Die breite Palette unseres Angebotes an Wohnraum trifft auf eine rege Nachfrage bei Singles, Paaren, Senioren und Familien. Die damit verbundene Risikostreuung bietet in Verbindung mit dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis auch künftig beste Chancen am Wohnungsmarkt. Durch die Neubautätigkeit und die Bestandsinvestitionen wird die Struktur unseres Wohnungsbestandes weiter verbessert, insbesondere der Anteil der barrierefreien Wohnungen deutlich erhöht. Die Vermietung von Gewerbeobjekten im steuerpflichtigen Bereich ist von untergeordneter Bedeutung und nicht mit Risiken behaftet.

Die Nachfrage am regionalen Wohnungsmarkt wird auch in den kommenden Jahren durch die Bevölkerungsentwicklung geprägt. Die Stadt Heidelberg erwartet zukünftig steigende Einwohnerzahlen. Die umfangreiche Neubautätigkeit in der Bahnstadt, den Konversionsflächen und anderen Neubaugebieten wird diese zusätzliche Nachfrage nur teilweise befriedigen können. Für unsere Wohnungsbestände rechnen wir daher lediglich mit einem geringen Leerstandsrisiko in den etwas weniger nachgefragten Stadtteilen. Unsere

umfangreichen Bestandsinvestitionen werden in Verbindung mit den moderaten Nutzungsgebühren zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit beitragen.

Die Kosten für die laufenden und die planmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen nach unserer mittelfristigen Planung können aus den Mieterträgen und den Mieterhöhungspotenzialen finanziert werden. Modernisierungsmaßnahmen müssen wir zumindest teilweise fremdfinanzieren. Daneben bestehen erhebliche Beleihungsspielräume für Fremdfinanzierungen, die durch unser gutes Rating jederzeit möglich sind.

Unsere Chancen basieren auch auf über Jahrzehnte gewachsenen Geschäftsbeziehungen zu den regionalen Kreditinstituten, Handwerksbetrieben, Geschäftspartner:innen und Behörden. Sowohl bei den Auftragnehmer:innen als auch bei den Mieter:innen und Mieter:innen sind wir als seriöser und verlässlicher Partner bekannt.

Bei den Finanzinstrumenten bestanden am Bilanzstichtag und bestehen auch weiterhin nur originäre Finanzinstrumente. Derivate Finanzinstrumente wurden und werden nicht eingesetzt. Zu den bestehenden Finanzinstrumenten gehören im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, die Anlage liquider Mittel, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern. Bei den Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen wurden auch im Berichtsjahr Ausfallrisiken durch Abschreibungen berücksichtigt.

Die Anlage der liquiden Mittel erfolgt nach wie vor konservativ als Sicht- oder Termineinlagen bei den regionalen und öffentlichen Kreditinstituten und Bausparkassen mit entsprechenden Sicherungseinrichtungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen für unsere wohnungswirtschaftliche Tätigkeit. Umfang und Struktur unserer Verbindlichkeiten mit Laufzeiten bis zu 30 Jahren halten das Zinsänderungsrisiko gering und überschaubar. Wir prüfen regelmäßig die Optimierungsmöglichkeiten der Struktur der Verbindlichkeiten. Wesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsergebnisse der kommenden Jahre sind aus diesem Bereich nicht zu erwarten.

Bei unserer Genossenschaft lagen zum Bilanzstichtag und liegen bis heute keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor. Auch für die kommenden Jahre sind keine wesentlichen Risiken zu erkennen.

Das Risikomanagement der Baugenossenschaft Neu Heidelberg ist durch die überschaubare Größe und die Begrenzung der Tätigkeit auf die Errichtung und Bewirtschaftung der eigenen Mietwohnungen und sonstigen Mieteinheiten geprägt.

Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die Wirtschafts- und Finanzplanung, die mittelfristige Planung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Beobachtungen der Entwicklungen am regionalen Wohnungsmarkt, die Überwachung der Fluktuation und der Gründe für die Wohnungskündigungen, die Analyse des Wohnungsbestandes und die Ermittlung und Auswertung betrieblicher und wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen.

Die Ziele und Methoden des Risikomanagements sind in einem Risikomanagementhandbuch dargestellt und dokumentiert. Beim Finanzmanagement werden wir auch künftig eine konservative Anlage- und Risikopolitik verfolgen.

### Künftige Entwicklung

Unsere Genossenschaft wird auch in Zukunft als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft tätig sein. Eine partielle Steuerpflicht besteht in der Hauptsache für die Vermietung von Gewerberäumen. Schwerpunkt unserer Tätigkeit bleibt auch in den kommenden Jahren die Erhaltung und Entwicklung unserer Wohnungsbestände durch Modernisierung und Instandhaltung. Neubautätigkeit und Erwerb können bei den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht auf dem Niveau der vergangenen Jahre fortgeführt werden. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Verbesserung der Energieeffizienz der Bestandsgebäude und dem vermehrten Einsatz regenerativer Energien zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Im Rahmen der Finanz- und Ertragslage werden wir insbesondere die Bestandsinvestitionen weiter verstärken.

Zur Erfüllung der vielfältigen Aufgaben steht uns ein Team gut ausgebildeter und motivierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verfügung, die in der Regel eine sehr lange Betriebszugehörigkeit haben. Durch die Struktur und Qualifikation innerhalb unserer technischen Abteilung sind wir in der Lage, Planung und Bauleitung bei den Bestandsinvestitionen selbst auszuführen.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wird sich ebenfalls im Jahr 2024 und darüber hinaus fortsetzen. Die Ertragslage wird auch in den kommenden Jahren durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt. Die Mieterlöse werden in den folgenden Geschäftsjahren durch Mietanpassungen bei den Bestandsmieten und erhöhte Mieten bei Neuvermietung moderat ansteigen. Die hohen Instandhaltungsaufwendungen als Teil unserer Geschäftspolitik werden die Ertragslage auch in den nächsten Jahren beeinflussen.

Durch die gute Finanzlage können wir auch künftig alle Zahlungsverpflichtungen pünktlich erfüllen und die geplanten Investitionen in die Wohnungsbestände tätigen.

### Konversion

Die Baugenossenschaft hat sich gemeinsam mit Partnern aus der Wohnungswirtschaft, den Genossenschaftsbanken und der städtischen Konversionsgesellschaft an der MTV Bauen und Wohnen GmbH und Co. KG beteiligt. Nach den Vorgaben des wohnungspolitischen Konzepts der Stadt Heidelberg hat sich die MTV Bauen und Wohnen verpflichtet, auf den vorhandenen Konversionsflächen bezahlbaren Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung zu schaffen.

### Mitglieder und Geschäftsguthaben

Die Mitglieder- und Geschäftsguthabenenwicklung für das Geschäftsjahr 2023 ist im Anhang zum Jahresabschluss dargestellt. Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung beschlossen, die Anzahl der Mitglieder auf maximal 5.000 zu begrenzen. Die Nachfrage nach Mitgliedschaften ist nach wie vor stark, da die Dauer der Mitgliedschaft weiter ein Vergabekriterium bei der Vermietung von Genossenschaftswohnungen ist.

Der Vorstand hat beschlossen, die Begrenzung für die Anzahl der zu erwerbenden Geschäftsanteile auf maximal 50 Anteile á 160 € bis 31.12.2023 festzusetzen. Diese Entscheidung wurde durch die Tatsache gerechtfertigt, dass Kapitalanleger, welche kein Interesse an einer Versorgung mit Wohnraum haben, sich an der Genossenschaft beteiligen und an der attraktiven Dividende partizipieren wollten. Seit 01.01.2024 ist aufgrund der Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt wieder eine Beteiligung bis maximal 100 Anteile möglich.

### Organe der Genossenschaft

Die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2022 fand am 21. Juni 2023 im Gesellschaftshaus Pfaffengrund statt. Nach der Begrüßung durch die Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Martina Gernold-Kunzler als Versammlungsleiterin wurden den gewählten Vertreter:innen die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie die Prüfungsberichte des Aufsichtsrates und des Prüfungsverbandes vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erstattet. Im Bericht des Vorstandes wurde der Jahresabschluss zum 31.12.2022 ausführlich erläutert.

Sämtliche Berichte wurden von den Mitgliedern der Vertreterversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen. Nachdem der Jahresabschluss einstimmig festgestellt wurde, stimmten die Vertreter:innen auch der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Vorstand und Aufsichtsrat wurden jeweils einstimmig entlastet. Daneben bestand wie immer Gelegenheit zur Aussprache.

In der Vertreterversammlung 2023 stellte sich Winfried Monz zur Wiederwahl für den Aufsichtsrat und wurde mit großer Mehrheit in seinem Amt bestätigt.

Der Vorstand der Genossenschaft bestand im Geschäftsjahr 2023 aus den hauptamtlichen Vorständen Uwe Linder und Peter Jacobs sowie dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied Karl Emer.

Der Vorstand hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die Geschäfte der Genossenschaft in regelmäßigen Sitzungen beraten und alle zur Leitung der Genossenschaft nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

### Personal und Dienstleistung

Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr 14 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Die Betreuung unserer Mitglieder und Mieter:innen, die Vermietung von Bestands- und Neubauwohnungen, die umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, laufende Änderungen von Gesetzen und Verordnungen sowie technischen Anforderungen und die Verbesserung unserer Dienstleistungen stellen hohe Anforderungen an unser Mitarbeiter:innen-Team. Im Geschäftsjahr 2023 haben wir uns mit Julia Bretthauer als Kundenbetreuerin in der Geschäftsstelle Pfaffengrund verstärkt. Außerdem wird die Genossenschaft wieder regelmäßig selbst ausbilden, um dem spürbaren Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Selina Hack begann ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau im Sommer 2023. Wir bedanken uns ausdrücklich bei sämtlichen Mitarbeiter:innen für das außerordentliche Engagement und den motivierten Einsatz für unsere Genossenschaft.

### Schlussbemerkungen

Wir danken den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., den Mitgliedern der Vertreterversammlung, allen Mitgliedern der Genossenschaft sowie allen Geschäftspartner:innen, die im Geschäftsjahr 2023 zu unserem Erfolg beigetragen haben.

Heidelberg, 16. April 2024

Der Vorstand  
Uwe Linder      Peter Jacobs      Karl Emer

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2023 seine Kontrollfunktion umfassend wahrgenommen. In regelmäßigen Sitzungen, welche entweder als Präsenz- oder Hybridveranstaltungen durchgeführt wurden, hat er alle in seine Zuständigkeit fallenden Geschäftsvorgänge beraten und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst. In einer separaten Klausursitzung hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand über die Entwicklung der Mitgliederzahlen und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft beraten. Darüber hinaus fand ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen der Aufsichtsratsvorsitzenden und den Vorstandsmitgliedern statt.

In der Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich nach den Wahlen in der Vertreterversammlung am 21. Juni 2023 keine Veränderungen. Winfried Monz, dessen Amtszeit endete, wurde mit großer Mehrheit für drei Jahre wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung am 25. Juli 2023 wurde Dr. Martina Gernold-Kunzler als Aufsichtsratsvorsitzende bestätigt. Als Stellvertreter bestimmten die Mitglieder des Aufsichtsrates Günter Bitsch, Schriftführer wurde erneut Winfried Monz. Des Weiteren erfolgte die Wahl der Mitglieder des Prüfungsausschusses.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in den Sitzungen über alle wesentlichen Angelegenheiten und die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft. Der Wirtschaftsplan, der Finanzplan und die mittelfristige Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung wurden diskutiert und genehmigt. Weitere Gegenstände der Beratungen waren der Jahresabschluss, die umfangreichen Maßnahmen zur Bestandserhaltung, die Planung von Neubauvorhaben, die Vermietungssituation, die Entwicklung der Bestands- und Neuvermietungsrenten sowie die Vorbereitung der Vertreterversammlung. Außerdem wurde der Aufsichtsrat im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand durch den Verbandsprüfer über das positive Ergebnis der gesetzlichen Prüfung informiert.

Der Prüfungsausschuss hat für das Geschäftsjahr 2023 eine Buch- und Belegprüfung vorgenommen und weitere ausgewählte Themen behandelt. Dabei ergaben sich keine Beanstandungen. Die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 geprüft und das Ergebnis mit dem Prüfungsausschuss beraten. Auch hier wurde die Ordnungsmäßigkeit festgestellt.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Bericht des Vorstandes nach Form und Inhalt zu und empfiehlt der Vertreterversammlung den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zur Beschlussfassung.

Wir danken den Vorstandsmitgliedern und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre erfolgreiche Arbeit und die gute und stets vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr.

Heidelberg, 16. April 2024

Die Vorsitzende  
Dr. Martina Gernold-Kunzler

Der Prüfungsausschuss  
Sabine Hintz   Bruno Krüger   Winfried Monz

## Partnerschaft mit der WBG Einheit Bautzen

Im Geschäftsjahr 2023 waren im Zuge einer Mitgliederfahrt zahlreiche Genossenschaftler zu Gast bei unserer Partnergenossenschaft Einheit Bautzen. Unsere Gastgeber hatten ein umfangreiches Programm vorbereitet, u. a. Besichtigung des Granitdorfes Demitz-Thumitz, Fahrt in den Spreewald mit Kahnfahrt sowie ein gemeinsamer Abend im Hotel.



## Bilanz zum 31. Dezember 2023

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.106,01		10.423,37
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohn- und anderen Bauten	56.617.277,88		56.108.122,52	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.157,99		8.158,99	
3. Grundstücke ohne Bauten	11.204,96		11.204,96	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	190.633,57		102.530,36	
5. Bauvorbereitungskosten	23.800,00	56.851.074,40	0,00	56.230.016,83
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	109.000,00		109.000,00	
2. Andere Finanzanlagen	2.750,00	111.750,00	2.750,00	111.750,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>56.970.930,41</b>		<b>56.352.190,20</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.407.000,00		1.355.000,00	
2. Andere Vorräte	2.267,67	1.409.267,67	4.750,45	1.359.750,45
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	21.160,23		15.549,64	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	142.062,39	163.222,62	481.738,63	497.288,27
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	663.637,71		1.302.518,16	
2. Bausparguthaben	1.008.490,44	1.672.128,15	929.330,40	2.231.848,56
<b>Bilanzsumme</b>		<b>60.215.548,85</b>		<b>60.441.077,48</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	69.280,00		91.200,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	4.145.795,09		3.900.384,67	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	800,00		800,00	
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 9.564,91 € (16.575,33 €)		4.215.875,09		3.992.384,67
II. Kapitalrücklagen		316.935,79		306.375,79
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	5.629.173,22		5.509.173,22	
2. Bauerneuerungsrücklage	6.477.100,51		6.077.100,51	
3. Andere Ergebnismrücklagen	10.096.027,51	22.202.301,24	10.096.027,51	21.682.301,24
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	410.721,97		287.956,95	
2. Jahresüberschuss	986.684,08		776.577,12	
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	120.000,00	1.277.406,05	100.000,00	964.534,07
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>28.012.518,17</b>		<b>26.945.595,77</b>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen	3.782.372,00		3.648.844,00	
2. Sonstige Rückstellungen	148.000,00	3.930.372,00	122.000,00	3.770.844,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.314.978,61		26.626.003,93	
2. Erhaltene Anzahlungen	1.488.999,97		1.438.854,81	
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.915,13		13.034,85	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	848.535,72		1.185.943,93	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	67.591,46	27.734.020,89	78.659,12	29.342.496,64
davon aus Steuern: 0,00 € (1.977,50 €)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (199,96 €)				
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		538.637,79		382.141,07
<b>Bilanzsumme</b>		<b>60.215.548,85</b>		<b>60.441.077,48</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung 2023

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		10.931.199,69		10.682.758,27
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		52.000,00		10.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		61.367,00		93.445,09
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.878.437,58		5.514.760,94
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>+5.166.129,11</b>		<b>+5.271.442,42</b>
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	1.043.722,21		967.692,61	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	338.477,47		908.202,68	
davon für Altersversorgung: 163.468,50 € (733.427,89 €)		1.382.199,68		1.875.895,29
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.956.273,42		1.833.581,17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		499.996,96		432.932,53
9. Erträge aus Beteiligungen		663,38		4.026,53
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		85,00		85,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		6.214,04		5.860,52
davon aus Negativzinsen 00,00 € (34,60 €)				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		347.739,39		361.920,36
davon Aufzinsung Pensionsrückstellung 64.721,00 € (55.617,00 €)				
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>986.882,08</b>		<b>777.085,12</b>
14. Sonstige Steuern		198,00		508,00
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>986.684,08</b>		<b>776.577,12</b>
16. Gewinnvortrag		410.721,97		287.956,95
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		120.000,00		100.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.277.406,05</b>		<b>964.534,07</b>

## Anhang

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis zum 31.12.2023

### A. Allgemeine Angaben

1. Die Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG mit Sitz in Heidelberg ist beim Amtsgericht Mannheim im Genossenschaftsregister unter der Nummer 330045 eingetragen.
2. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242ff. und §§ 264ff. des Handelsgesetzbuchs (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes erstellt. Ergänzungen ergaben sich aus der Satzung. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB gewählt.
3. Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB und nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### Anlagevermögen

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit 25 % abgeschrieben.
- Die Wohn- und anderen Bauten sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bis 1992 wurden anteilige Verwaltungskosten, Grundsteuer und Zinsen für Fremdkapital in den Ansatz einbezogen.
- Planmäßige Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sowie anderen Bauten nach der Restnutzungsdaueremethode vorgenommen; als Gesamtnutzungsdauer sind höchstens 80 Jahre für Wohn- und Gewerbebauten, 40 Jahre für ein Parkdeck und 20 Jahre für Garagen zugrunde gelegt.
- Die vollständig sanierten Siedlungshäuser wurden auf eine verlängerte Nutzungsdauer abgeschrieben: seit 1996 auf 20 Jahre, seit 2015 auf 30 Jahre.
- Neubauten werden linear abgeschrieben.
- Unbebaute Grundstücke sind zu Anschaffungskosten angesetzt.
- Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgten im Rahmen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Die Nutzungsdauer liegt zwischen vier und fünf Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250,00 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2 a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.
- Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

### Umlaufvermögen

- Die Position Unfertige Leistungen betrifft ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten ausgewiesen.
- Andere Vorräte sind zu Einstandspreisen dargestellt.
- Die Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen sind zu Nominalwerten am Bilanzstichtag bilanziert. Erkennbare Risiken wurden wertberichtigt.
- Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

### Rückstellungen

- Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.
- Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 ermittelten Abzinsungszinssatz von 1,82 % (Stand Dezember 2023 Restlaufzeit 15 Jahre, 10-Jahresdurchschnitt).
- Der Unterschiedsbetrag zum 7-Jahresdurchschnitt bzw. einem Abzinsungszinssatz von 1,74 % (Stand Dezember 2023) beträgt 50.221,00 €. Der Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.
- Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 3,0 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 3,0 % p. a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.
- Rückstellungen sind in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

### Verbindlichkeiten

- Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

- Neben den Pensionsrückstellungen sind sonstige Rückstellungen im Wesentlichen für nicht genommenen Urlaub (35 T€), Prüfungskosten (28 T€) und dem Gesetz zur Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten (16 T€) gebildet.
- Die Entwicklung der einzelnen Posten der Ergebnissrücklagen sowie die Struktur der Verbindlichkeiten sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Entwicklung der Ergebnisrücklagen	Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	5.509.173,22	120.000,00 (100.000,00)	0,00 (0,00)	5.629.173,22
Bauerneuerungsrücklagen	6.077.100,51	0,00 (0,00)	400.000,00 (200.000,00)	6.477.100,51
Andere Ergebnisrücklagen	10.096.027,51	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	10.096.027,51
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>21.682.301,24</b>	<b>120.000,00</b> <b>(100.000,00)</b>	<b>400.000,00</b> <b>(200.000,00)</b>	<b>22.202.301,24</b>

### Verbindlichkeitsspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte oder ähnlichen Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit				Art der Sicherheit
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.314.978,61 (26.626.003,93)	924.976,28 (1.823.463,44)	5.439.608,60 (5.388.784,50)	18.950.393,73 (19.413.755,99)	25.314.978,61 (26.626.003,93)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.488.999,97 (1.438.854,81)	1.488.999,97 (1.438.854,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.915,13 (13.034,85)	13.915,13 (13.034,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	848.535,72 (1.185.943,93)	848.535,72 (1.185.943,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	67.591,46 (78.659,12)	67.591,46 (78.659,12)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>27.734.020,89</b> <b>(29.342.496,64)</b>	<b>3.344.018,56</b> <b>(4.539.956,15)</b>	<b>5.439.608,60</b> <b>(5.388.784,50)</b>	<b>18.950.393,73</b> <b>(19.413.755,99)</b>	<b>25.314.978,61</b> <b>(26.626.003,93)</b>	

\*GPR = Grundpfandrecht

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen ergibt sich ein Aufwand in Höhe von 65 T€ (Vorjahr 56 T€).

## D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus:
  - Dienstleistungsvertrag in Höhe von 32 T€ mit einer Laufzeit von unter einem Jahr.
  - Erbbaurechten in Höhe von 676 T€ mit einer Laufzeit von 18 Jahren. Der Betrag beträgt abgezinst 586 T€.
2. Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr 14 Mitarbeitende beschäftigt.
3. Die Entwicklung der Mitglieder und ihre Anteile ist nachfolgend dargestellt:

Entwicklung der Mitglieder	Mitglieder	Anteile
Anfang Geschäftsjahr	4.908	24.481
Zugang	176	2.171
Abgang	129	681
Ende Geschäftsjahr	4.955	25.971

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 245.410,42 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

4. Der Name und die Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes lauten:  
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.  
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart
5. Die Mitglieder des Vorstandes setzen sich wie folgt zusammen:

Uwe Linder, Geschäftsführer  
Peter Jacobs, Geschäftsführer  
Karl Emer, Dipl. Sozialpädagoge

6. Die Mitglieder des Aufsichtsrates bestanden im Geschäftsjahr aus den nachfolgend genannten Personen:

Dr. Gernold-Kunzler, Martina – Dipl.-Biologin – Vorsitzende  
Bitsch, Günter – kfm. Angestellter i. R.  
Bockmeyer, Bernd – Gymnasiallehrer i. R.  
Friedel, Rolf – Leitender Stadtverwaltungsdirektor i. R.  
Herth, Andreas – Polizeibeamter i. R.  
Hintz, Sabine – Arzthelferin  
Krüger, Bruno – Geschäftsführer i. R.  
Monz, Winfried – Schulleiter i. R.  
Schmitt, Heinz – Stadtoberbrandrat i. R.

Heidelberg, 16. April 2024

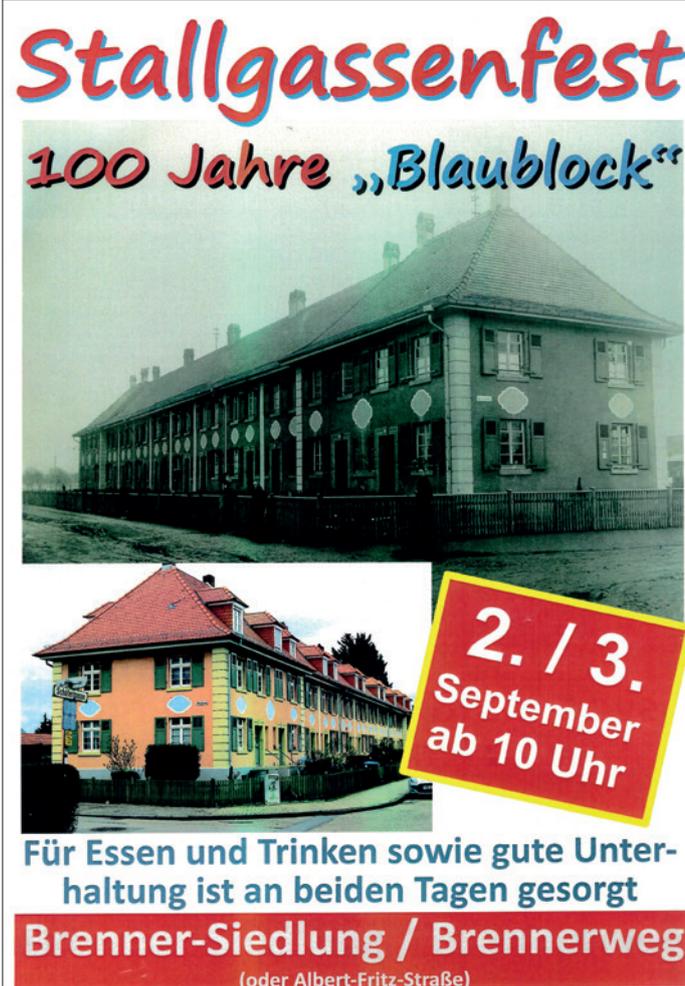
Der Vorstand

Uwe Linder

Peter Jacobs

Karl Emer

## Soziales Engagement



**Stallgassenfest**  
**100 Jahre „Blaublock“**

**2. / 3. September ab 10 Uhr**

Für Essen und Trinken sowie gute Unterhaltung ist an beiden Tagen gesorgt

**Brenner-Siedlung / Brennerweg**  
 (oder Albert-Fritz-Straße)

Im September 2023 organisierten die Bewohner:innen der Brennersiedlung in Kirchheim ein Stallgassenfest anlässlich des Baubeginns der Siedlung vor 100 Jahren. Die Baugenossenschaft beteiligte sich beim Einkauf von Speisen und Getränken und spendete die Erlöse von 1.000 € auf Wunsch der Mitglieder an das Waldpiratencamp der Deutschen Kinderkrebsstiftung.

Kurz vor Weihnachten besuchte Peter Jacobs, Vorstand der Baugenossenschaft Neu Heidelberg, den Verein Obdach e. V. und überreichte eine Spende von 1.000 € an Götz Schilling, Geschäftsstellenleiter.





# Geschäftsbericht 2023



BAUGENOSSENSCHAFT  
NEU HEIDELBERG

Rohrbacher Straße 56-58, 69115 Heidelberg  
[www.neu-hd.de](http://www.neu-hd.de)