

# Geschäftsbericht 2024



BAUGENOSSENSCHAFT  
NEU HEIDELBERG

## Impressum

**Herausgeber und Redaktion:**

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

**Verantwortlich:**

Uwe Linder, Thomas Obert, Peter Jacobs, Karl Emer

**Redaktion:**

Uwe Linder, Thomas Obert, Jutta Kirchner

**Fotos:**

Archiv Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG

**Auflage:**

300 Exemplare

**Erscheinungsdatum:**

Juni 2025

**Gestaltung und Produktion:**

Wilfried Haas | Design, Heidelberg

**Druck:**

Dewitz + Brill Druck, Mannheim

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>Vorwort</b>	<b>4</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>30</b>
<b>Jahresabschluss 2024</b>	<b>31</b>
Bilanz zum 31. Dezember 2024	31
Gewinn- und Verlustrechnung 2024	33
Anhang	34



## Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Mitglieder,

Baden-Württemberg möchte bereits bis zum Jahr 2040 klimaneutral sein. Ein ehrgeiziges Ziel, das auch für den Gebäudesektor gilt. Die Reduktion der Treibhausgasemissionen wird somit zu einem zentralen Thema in der Wohnungswirtschaft.

Zahlreiche Studien belegen, dass dieses Ziel mit überhöhten Energieeffizienzstandards nur sehr schwer erreichbar bzw. bezahlbar ist. Höhere energetische Anforderungen führen lediglich zu steigenden Bau- und Wartungskosten. Die erzielten Energieeinsparungen kompensieren diese Mehrkosten bei weitem nicht.

In den vergangenen Monaten haben wir unseren gesamten Gebäudebestand intensiv auf notwendige energetische Maßnahmen geprüft und eine Klimaroadmap erstellt, also einen strategischen Plan, der konkrete Modernisierungsmaßnahmen und zeitliche Etappen zur Reduktion von Treibhausgasemissionen unserer Gebäude festlegt.

Entscheidend für den Erfolg der Dekarbonisierung wird der Wechsel des Energieträgers – weg von Öl und Erdgas und hin zur klimafreundlichen Fernwärme oder Wärmepumpe – sein. Um diesen Wandel sozialverträglich gestalten zu können, sind wir auf hohe und verlässliche Förderungen angewiesen.

Im Mittelpunkt steht dabei wie immer unser satzungsgemäßer Auftrag, die Förderung unserer Mitglieder durch guten, sicheren und preiswerten Wohnraum.

Gemeinsam mit Ihnen, unseren Mitgliedern und Mieter:innen, dem Aufsichtsrat, unseren Mitarbeitenden und unseren Geschäftspartner:innen setzen wir uns für bezahlbares und nachhaltiges Wohnen ein.

Für Ihre Unterstützung und Ihr Vertrauen bedanken wir uns herzlich!

Uwe Linder

Thomas Obert

Peter Jacobs

Karl Emer

Four handwritten signatures in blue ink, corresponding to the names listed above. The signatures are stylized and written in a cursive script.

## Thomas Obert: „Sozial. Nachhaltig. Zukunftsorientiert – Meine Verantwortung für die Baugenossenschaft Neu Heidelberg“



Zum 1. April wurde Thomas Obert zum neuen hauptamtlichen Vorstand der Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG bestellt. Thomas Obert ist 35 Jahre alt und stammt aus Oberkirch in der Ortenau. Er tritt die Nachfolge von Peter Jacobs an, der nach 30 Jahren – davon die letzten 12 Jahre als hauptamtlicher Vorstand – in das Nebenamt wechselt. Gemeinsam mit Uwe Linder (Hauptamt) sowie Peter Jacobs (Nebenamt) und Karl Emer (Nebenamt) bildet er ab sofort den Vorstand der Baugenossenschaft Neu Heidelberg.

Thomas Obert ist bereits seit dem 1. November 2024 im Unternehmen und wechselte nach zwei Jahren als Prokurist und kaufmännischer Leiter bei der Baugenossenschaft Gartenstadt Rastatt eG nach Heidelberg. Von 2017 bis 2022 war er als Verbandsprüfer/Prüfungsleiter und betriebswirtschaftlicher Berater beim vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen tätig. Er absolvierte den Bachelor in Betriebswirtschaftslehre mit dem Schwerpunkt Öffentliche Wirtschaft an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg in Mannheim sowie den Master in Finanzen und Steuern an der Hochschule für Technik und Wirtschaft in Berlin.

„Wir stehen derzeit vor einer Vielzahl komplexer Herausforderungen, die sowohl wirtschaftliche, politische als auch gesellschaftliche Aspekte betreffen. Steigende Bau- und Finanzierungskosten, zunehmende regulatorische Anforderungen, verschärfte energetische Standards sowie ein Mangel an Fachkräften erschweren die Realisierung von Neubauprojekten und die energetische Sanierung des Bestandes. Gleichzeitig wächst der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, insbesondere im städtischen Raum, was den Handlungsdruck zusätzlich erhöht.“

Wir als sozialorientiertes Wohnungsunternehmen wollen unseren Mitgliedern nachhaltig guten und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen. Das verlangt nicht nur wirtschaftliches Denken, sondern auch Haltung, Verantwortung und Innovationsbereitschaft. Ich sehe es als unsere Aufgabe, diese Balance zu gestalten – mit einem klaren Blick auf die Bedürfnisse der Menschen und den Mut, neue Wege zu gehen.“

## Auf einen Blick

<b>Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG</b>	<b>Stand: 31. Dezember 2024</b>
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 Immobilienwirt- schaft 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:	4.973
Zahl der Geschäftsanteile:	34.644
Wohnungsbestand:	1.745 Wohnungen 20 Gewerbeeinheiten 541 Garagen, Carports und Stellplätze
Wohn-/Nutzfläche:	125.872 m <sup>2</sup>
Bilanzsumme:	63.192 T€
Anlagevermögen:	57.179 T€
Umlaufvermögen:	6.012 T€
Eigenkapital:	31.440 T€
Fremdkapital:	31.751 T€
Jahresüberschuss:	2.318 T€
Modernisierungskosten:	2.069 T€
Instandhaltungskosten:	2.756 T€

## Mitglieder der Vertreterversammlung

Ergebnis der Vertreterwahl vom 27. April 2022 in alphabetischer Reihenfolge

### Wahlbezirk 1, Pfaffengrund

<b>Vertreter:innen</b>	
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, Max 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

<b>Vertreter:innen</b>	
Fanou, Michael	Häuselgasse 46
Griesemann, Ilse	Brennerweg 21
Hornig, Sarah	Alstater Straße 68
Ringer, Ernst, Dr.	Häuselgasse 36
Sommer, Willi	Häuselgasse 38
Spieß, Klaus	Storchenweg 2

### Ersatzvertreter:innen

Erhard, Apollonia	Breslauer Straße 15
Senger, Petra	Schäfergasse 67

### Wahlbezirk 3, Ochsenkopf

<b>Vertreter:innen</b>	
Czernoch, Benjamin	Wieblinger Weg 91
Kreckel-Arslan, Christina	Ochsenkopfweg 12
Müller, Thomas	Sechshäuserweg 11
Pape, Constantin	Rainbachweg 4

<b>Ersatzvertreter:innen</b>	
Mehl, Tobias	Sechshäuserweg 3

### Wahlbezirk 4, Boxberg

<b>Vertreter:innen</b>	
Aslan, Afer	Boxberggring 25
Hammermeister, Anja	Boxberggring 29
Karolat, Rainer	Boxberggring 8 a

<b>Ersatzvertreter:innen</b>	
Köser-Görlitz, Isabell	Boxberggring 37

### Wahlbezirk 5, Neuenheim

<b>Vertreter:innen</b>	
Frank, Thomas	Keplerstraße 45
Herrmann, Klaus	Keplerstraße 33

<b>Ersatzvertreter:innen</b>	
Schiel, Robin	Keplerstraße 39

### Wahlbezirk 6, Handschuhsheim

<b>Vertreter:innen</b>	
Schäfer, Andreas	Lorscher Hof 3
Siegle, Rolf	St.-Vitusgasse 30

<b>Ersatzvertreter:innen</b>	
Thiele, Tobias	Lorscher Hof 4

### Wahlbezirk 7, Weststadt

<b>Vertreter:innen</b>	
Fabian, Ekkehard	Rohrbacher Straße 58
Harnisch, Leonie	Rohrbacher Straße 56
Schwarz, Volker	Häusserstraße 27

<b>Ersatzvertreter:innen</b>	
Grün, Dieter	Dantestraße 36

### Wahlbezirk 8, wohnlich nicht versorgte Mitglieder

#### Vertreter:innen

Apermann, Marion	Eisenlohrstraße 7, 69115 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
Butz, Marcus	Uferstraße 52, 69120 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
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
Freundt, Andreas	Joh.-Seb.-Bach-Straße 16, 69245 Bammental
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
Otten, Reinhold	Peterstaler Straße 109, 69118 Heidelberg
Proske, Udo	Philipp-Stumpf-Straße 4, 69181 Leimen

**Wahlbezirk 8, wohnlich nicht versorgte Mitglieder**

Riden, Richard	Kurfürsten-Anlage 61, 69115 Heidelberg
Sitter, Steffen	Am Altenberg 31, 76857 Gossersweiler
Sohns, Peter	Zeisigweg 5, 71088 Holzgerlingen
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

## Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024

Der Vorstand möchte mit diesem Bericht die Mitglieder und Geschäftspartner:innen über die Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr und aktuelle Entwicklungen informieren.

### Unternehmensstrategie – Mitgliederförderung

Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig. Dieser Zweck ist in § 2 der Satzung vom 20. Juni 2024 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. 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 mit 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. Ebenfalls prüfen wir 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

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 2024 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Wirtschaftsleistung sank damit im zweiten Jahr in Folge leicht. Das BIP lag im Jahr 2024 nur noch 0,3 % höher als vor der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung ist damit seit längerem ins Stocken gekommen. Und auch zum Jahresbeginn 2025 sind keine Lichtblicke erkennbar. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Von der Industrie sind keine größeren Impulse zu erwarten und die Unternehmen werden weiterhin nur wenig investieren. Auch vom Außenhandel dürften keine Impulse kommen.

### Inflation erreicht Zielmarke fast, Baupreise wachsen nur noch leicht

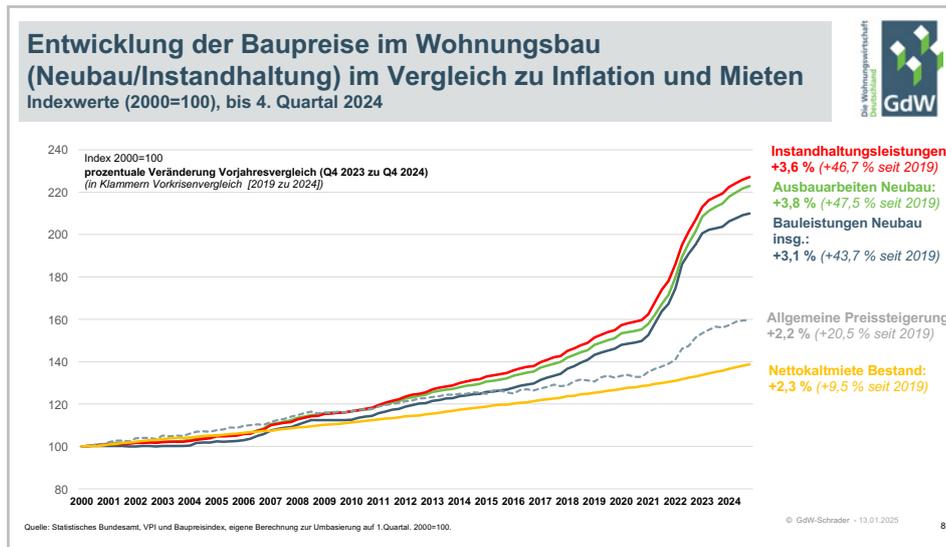
Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2024 deutlich zurück gegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 2,2 %. Damit erreicht sie knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Im Jahresmittel 2023 hatten sich die Verbraucherpreise in Deutschland noch um 5,9 % erhöht.



War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Corona-Krise 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 2024 um etwa 44 %. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und liegt weiter über den Wachstumsraten der allgemeinen Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 3,1 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung.

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 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,8 % zu.



Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,9 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei elektro-, sicherheits- und informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 6,3 % zu, bei Wärmedämmverbundsystemen um 3,3 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2024 mit 3,6 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung.

Unterdurchschnittlich war die Teuerung 2024 lediglich bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2023 bis November 2024 um 2,0 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten haben Beton- und Maurerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,0 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Maurerarbeiten um 1,2 %. Dachdeckungsarbeiten waren im November 2024 um 3,6 % teurer als im November 2023, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 4,5 % und die Preise für Zimmerer- und Holzbauarbeiten um 2,6 %.

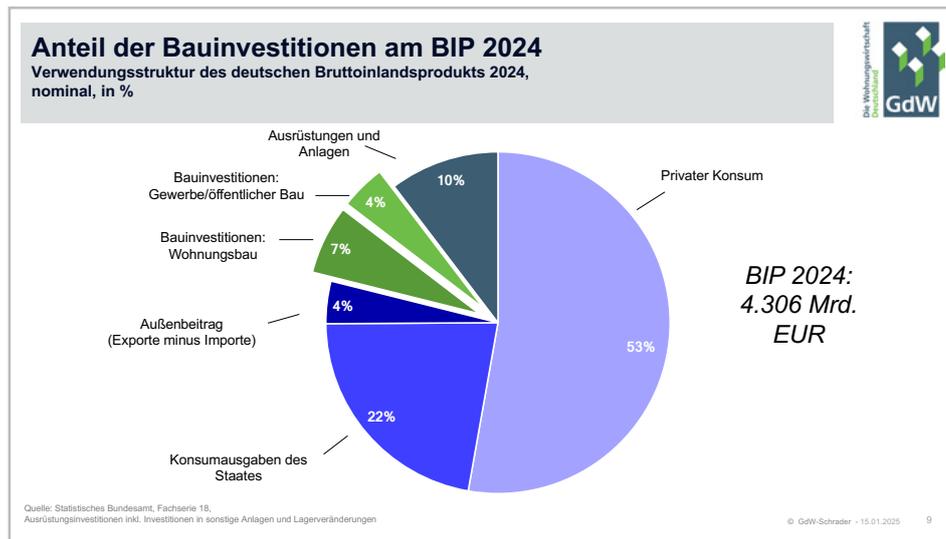
Trotz rückläufiger Nachfrage, durch die die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe zuletzt deutlich gesunken ist, traten die erwarteten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein. Der Einbruch der Baugenehmigungen seit Anfang 2022 wirkt sich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren auf die Wohnungsbauinvestitionen aus, weshalb insbesondere für 2024 und 2025 mit einer negativen Entwicklung in diesem Segment zu rechnen ist. Die Baupreise dürften nach den enormen Anstiegen der letzten vier Jahre 2025 erstmals wieder leicht nachgeben. Ab 2026 ist mit zunehmender Erholung und einer höheren Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft bereits wieder mit einer steigenden Tendenz bei den Bauinvestitionen zu rechnen.

### Wohnungsbauinvestitionen sind abgestürzt, aber Talsohle allmählich in Sicht

In den vergangenen Jahren führten stark steigende Zinsen und Baupreise zu höheren Kosten und erschwerten die Finanzierung von Bauvorhaben erheblich. Die Auftrags- und Genehmigungszahlen brachen ein. Vor allem im Wohnungsbau waren die Rückgänge deutlich. Erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 sanken die Wohnungsbauinvestitionen 2024 in nominaler Betrachtung, preisbereinigt ging es schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt auch 2024 mit  $-5,0\%$  sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt ( $-3,0\%$ ). Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2024 rund 284 Mrd. €. Anteilig wurden 61 % der Bauinvestitionen im Wohnungsbau getätigt – leicht weniger als im Vorjahr. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2024 einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.



### Baufertigstellungen 2024 erstmals deutlich rückläufig

Im Jahr 2024 wurde der Einbruch im Wohnungsbau auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar ( $-17\%$ ). Schätzungsweise 245.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für das Jahr 2025 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 218.000 neu errichtete Wohnungen zu erwarten. Auch 2026 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen. Erst danach dürfte eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozialorientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im Jahr 2024 können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen, gemessen an den ursprünglichen Planungen, steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW, dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft, in 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

### Wohnimmobilienmarkt

Im Jahr 2024 war der deutsche Mietwohnungsmarkt von einem deutlichen Anstieg der Mieten geprägt. Laut einer Analyse des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) erhöhten sich die Nettokaltmieten im Durchschnitt um etwa 4 %. Besonders betroffen waren die attraktiven Großstädte.

Das anhaltende Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage und die unzureichende Neubautätigkeit verschärften die Situation zusätzlich.

Zum Jahresende 2024 lebten fast 83,6 Millionen Menschen in Deutschland. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) wuchs die Bevölkerung Deutschlands damit um knapp 100.000 Menschen gegenüber dem Jahresende 2023. Auch im Jahr 2024 war die Nettozuwanderung die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Der Bedarf an Wohnraum bleibt daher enorm hoch.

Außerdem zeigen Statistiken und Prognosen, dass es zu einem steten Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche kommen wird. Hauptfaktoren für dieses Wohnflächenwachstum sind der Trend zu kleineren Haushalten, mehr ältere Haushalte sowie steigende Wohnansprüche der Menschen.

### Wohnungsbewirtschaftung

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Ende des Geschäftsjahres 2024 folgenden Bestand an eigenen Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätzen:

1.745	Mietwohnungen
20	Gewerbeeinheiten
541	Garagen, Carports und Stellplätze

Für 87 Wohneinheiten bestanden Ende 2024 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. Aufgrund der gestiegenen Modernisierungs- und Instandhaltungskosten wurden die Neuvermietungsrenten ab 01.01.2025 entsprechend angepasst.

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

2020	2021	2022	2023	2024
<b>3,9%</b>	<b>5,2%</b>	<b>4,8%</b>	<b>3,8%</b>	<b>4,3%</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Fluktuationsrate leicht gestiegen, liegt aber 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.

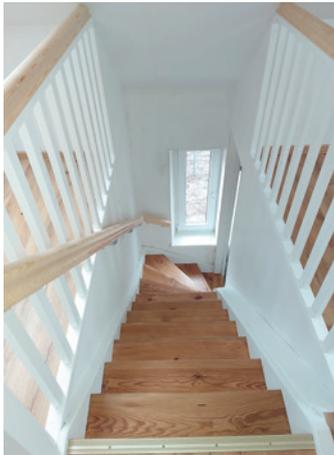
Im Berichtsjahr konnten sämtliche Wohnungen in unseren verschiedenen Wohngebieten weitervermietet werden. Erlösschmälerungen entstanden insbesondere durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungen und Siedlungshäusern im Zuge der Mieterwechsel.

### Modernisierung und Instandhaltung

Für das Geschäftsjahr 2024 hatte die Genossenschaft mit Instandhaltungskosten von 3,5 Mio. € und Modernisierungskosten für Siedlungshäuser von 2,5 Mio. € geplant. Für die kommenden fünf Jahre sollten insgesamt ca. 38,0 Mio. € aufgewendet werden. Auf größere, planmäßige Instandhaltungsmaßnahmen wurde im Jahr 2024 bewusst verzichtet, um nach Vorliegen einer CO<sub>2</sub>-Bilanz und einer Klimastrategie die vorhandenen finanziellen Mittel zielgerichtet für die Dekarbonisierung einzusetzen.

Tatsächlich hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024 4,8 Mio. € für die Gebäudeerhaltung aufgewendet. Die Instandhaltungskosten für Reparaturen und Wohnungssanierungen bei Mieterwechsel fielen mit 2,8 Mio. € aufgrund der niedrigen Fluktuation geringer aus als geplant. Gleiches gilt für die Modernisierungskosten der Siedlungshäuser bei Mieterwechsel in Höhe von 2,1 Mio. €.

10 frei gewordene Einfamilienhäuser im Ochsenkopf, Kirchheim und Handschuhsheim wurden umfassend modernisiert, ausgebaut und neu vermietet. Die Investitionen für die Siedlungshäuser bei einem Komplettausbau über alle erforderlichen Gewerke betragen durchschnittlich ca. 2.500 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Durch den Ausbau von Dachgeschossen konnte dabei ca. 180 m<sup>2</sup> neue Wohnfläche gewonnen werden.



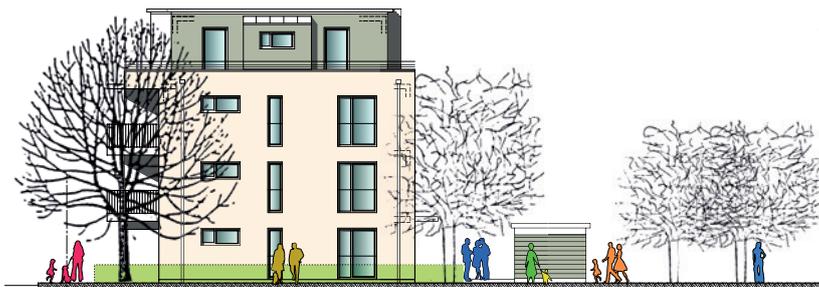
21 Wohneinheiten in den Stadtteilen Pfaffengrund, Kirchheim, Hasenleiser und Boxberg wurden umfangreich instandgesetzt. Der durchschnittliche Aufwand belief sich auf ca. 800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Planung und Neubau

Obwohl die Rahmenbedingungen für den Bau neuer Mietwohnungen nach wie vor schwierig sind, hat die Genossenschaft in den vergangenen Monaten ein Neubauprojekt in Kirchheim-Nord vorbereitet. Die Baugenehmigung für 20 öffentlich geförderte Wohnungen auf einem eigenen Stellplatzgrundstück wurde Ende 2024 erteilt. Die Stadt Heidelberg hat dankenswerterweise eine Befreiung vom Bebauungsplan ausgesprochen und die Nutzung des Grundstücks zu Wohnzwecken zugelassen. Ein Förderantrag wurde gestellt und grundsätzlich positiv beschieden. Allerdings ist das Förderprogramm stark nachgefragt und der Zeitpunkt der Bewilligung der Förderdarlehen noch offen. Sobald die Bewilligung vorliegt, können die weiteren Vorbereitungen zügig erfolgen und der Bau beginnen.



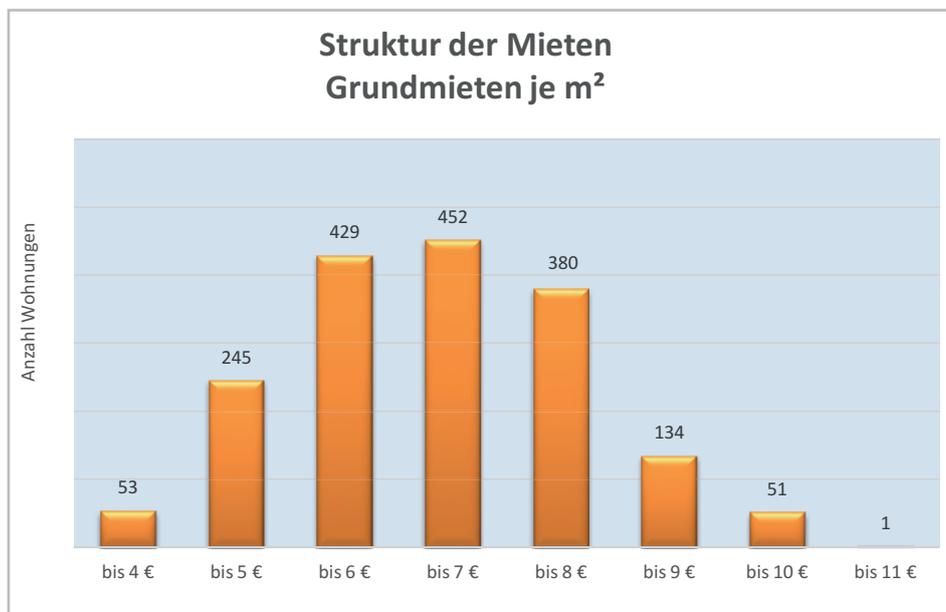
Der geplante Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen auf insgesamt 1.432 m<sup>2</sup> Wohnfläche soll sämtlichen Generationen ein Wohnungsangebot unterbreiten. Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. 8 Wohneinheiten sind barrierefrei gemäß DIN 18040-2. Das Gebäude soll im Energieeffizienzhausstandard 55 errichtet und an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Heidelberg angeschlossen werden. Geplant ist außerdem das inzwischen bei Neubauvorhaben bewährte Mieterstrommodell.



### 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 Interessenten:innen ist bereits Mitglied der Genossenschaft.

Für die im Jahr 2024 neu vermieteten 69 Wohneinheiten registrierte die Genossenschaft über 2.500 Bewerbungen. Spitzenreiter sind dabei nach wie vor die Siedlungshäuser mit teilweise über 90 Interessent:innen je ausgeschriebener Wohneinheit. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete betrug 8,25 €/m<sup>2</sup>. Die durchschnittliche Sollmiethöhe im Wohnungsbestand belief sich auf 6,47 €/m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche.



\*Stand 12/2024

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr um ca. 395 T€ auf 11.326,1 T€ erhöht. Die Mieterlöse sind in erster Linie durch die Anpassung der Mieten bei Neuvermietung sowie die moderate Erhöhung der Bestandsmieten angestiegen. Mit den Mehrerlösen werden im Wesentlichen die hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen gestemmt. Weitere regelmäßige Anpassungen der Grundmieten in den kommenden Jahren sind unerlässlich, um den Wohnungsbestand weiter in einem zeitgemäßen Zustand zu erhalten.

### Klimaschutz und Nachhaltigkeit

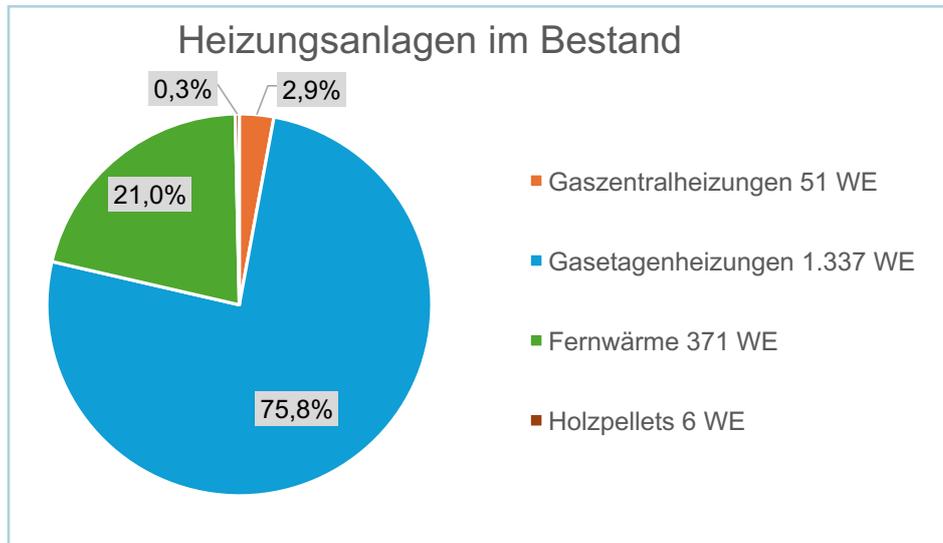
Für das abgelaufene Geschäftsjahr haben wir erstmals eine CO<sub>2</sub>-Bilanz über den gesamten Gebäudebestand der Baugenossenschaft Neu Heidelberg erstellt. Hierzu wurden alle Objekte mit Hilfe des Berechnungstools „KlimaPfadfinder“ der Initiative Wohnen 2050 e.V. hinsichtlich der Gebäudehüll- und der Heiztechnikmaßnahmen analysiert, Ist-Verbrauchsdaten ausgewertet und die Investitionskosten zur CO<sub>2</sub>-Reduktion ermittelt. Die Klimaroadmap zeigt nun den unternehmensspezifischen Weg auf, den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes weiter zu reduzieren.

Die CO<sub>2</sub>-Bilanz erreicht auf Basis der aktuellen Energieverbrauchsdaten 2023/2024 mit **22,4 kg CO<sub>2</sub> /m<sup>2</sup> Wohnfläche** bereits heute einen Wert, der unter dem bundesweiten Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen (27,9 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>) liegt.

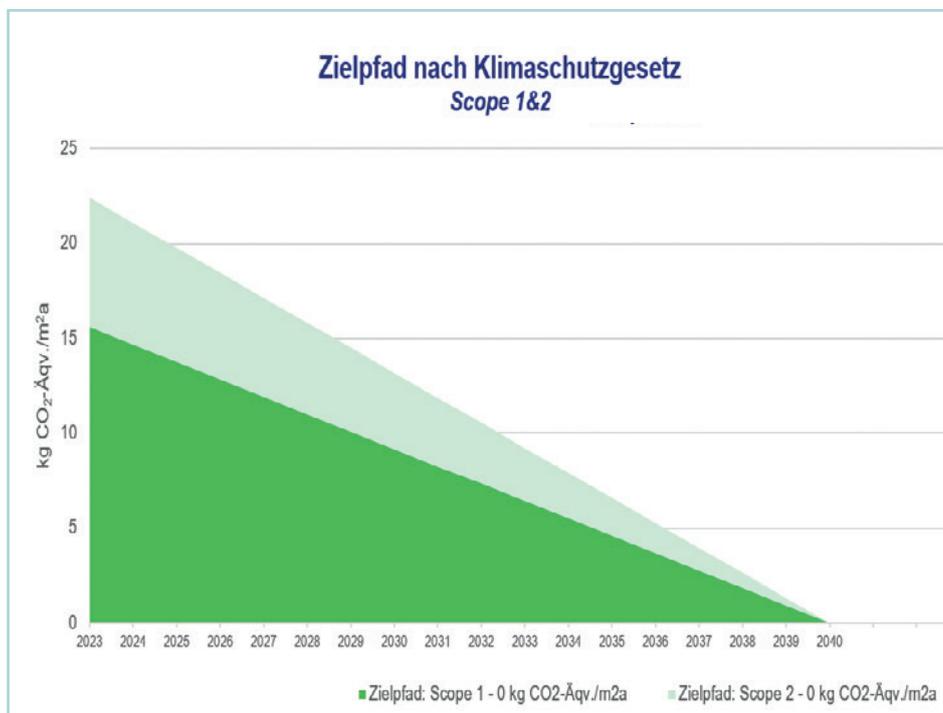
Dies ist auch ein Erfolg der Bau- und Modernisierungstätigkeit der vergangenen Jahre, in denen kontinuierlich Neubauten mit dem Energieeffizienzstandard „KfW 55 bzw. KfW 70“ erstellt, Gas- und Öl-Heizungen ausgebaut und Bestandsgebäude an die Fernwärme angeschlossen wurden.

### Übersicht der Treibhausgasemissionen im Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Neu Heidelberg:

	
<b>Übersicht der THG-Emissionen im Wohnungsbestand</b> Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG <b>THG-Emissionen des Wohnungsbestands gemäß market-based Ansatz</b> <i>in t CO<sub>2</sub>-Äqv.</i>	
	2023
<b>Gesamte THG-Emissionen Scope 1-3</b>	<b>3.225 t</b>
<b>Scope 1: Direkte Emissionen</b>	
<b>Gesamt Scope-1-Emissionen</b>	<b>1.963 t</b>
Erdgas	1.962 t
Holzpellets	0 t
<b>Scope 2: Indirekte Emissionen</b>	
<b>Gesamt Scope-2-Emissionen</b>	<b>858 t</b>
Strom	392 t
Fernwärme	465 t
<b>Scope 3: Indirekte Emissionen vor- und nachgelagerter Aktivitäten</b>	
<b>Gesamt Scope-3-Emissionen</b>	<b>404 t</b>
<b>Scope 3.1/3.2 - Graue Emissionen</b>	
<b>Scope 3.3 - Energie- &amp; Brennstoffbezogene Aktivitäten</b>	<b>404 t</b>
Erdgas	280 t
Holzpellets	0 t
Strom	48 t
Fernwärme	76 t
<b>Scope 3.13 - Haushaltsstrom</b>	<b>0 t</b>
<b>Out of Scope: Biogene CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>	
<b>Gesamt Out of Scope</b>	<b>44 t</b>
Holzpellets	44 t
<b>Gesamtemissionen Wohnbestand Scope 1,2,3 &amp; Biogene Emissionen</b>	<b>3.269 t</b>



Rund 21% der Wohnungen der Baugenossenschaft werden bereits über das perspektivisch klimaneutrale Fernwärmenetz der Stadtwerke Heidelberg versorgt. Auch in den kommenden Jahren wird der Fokus weiter insbesondere auf Heizungsumstellungen – weg von Gasetagenheizungen, hin zum Anschluss an das klimafreundliche Wärmenetz – liegen. Im Durchschnitt stößt eine Wohnung aktuell 1,83 t CO<sub>2</sub> pro Jahr aus.





## Soziales Engagement



Mit einer Spende von 1.000 € hat die Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG ein Projekt der DESWOS e.V., unserer wohnungswirtschaftlichen Fachorganisation für Entwicklungszusammenarbeit, unterstützt.

### Wasser, Ernährung und Sicherheit für schutzlose Familien, El Salvador

In Zeiten, in denen der Klimawandel nicht mehr nur eine ferne Bedrohung darstellt, sondern akute Auswirkungen auf das tägliche Leben hat, sind nachhaltige und gemeindezentrierte Ansätze gefragt. Die DESWOS nimmt diese Herausforderung in enger Zusammenarbeit mit Partnerorganisationen vor Ort an. Gemeinsam setzen sie sich für die Verbesserung der Lebensbedingungen in besonders betroffenen und prekären Regionen El Salvadors ein.

Die 1.850 Einwohner in der Projektregion sind direkt von Klimawandel, Naturausbeutung und Armut betroffen. Das Projekt zielt darauf ab, die Widerstandsfähigkeit dieser Gemeinden gegenüber dem Klimawandel zu verbessern. Dabei spielen die Bereiche Ernährungssicherheit, Trinkwasser, Gesundheit und Wohnen eine große Rolle.

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für  
soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.  
[www.deswos.de](http://www.deswos.de)



Die DESWOS trägt das  
wichtigste Gütesiegel für  
Spendenorganisationen  
in Deutschland.

### Ausbildung bei der Baugenossenschaft Neu Heidelberg



Auch im vergangenen Geschäftsjahr engagierte sich die Baugenossenschaft Neu Heidelberg in der Ausbildung von Immobilienkaufleuten und leistete damit einen wichtigen Beitrag zur Fachkräftesicherung in der Wohnungswirtschaft. Junge Menschen erhalten hier nicht nur eine fundierte Ausbildung, sondern ebenfalls eine aussichtsreiche berufliche Perspektive in einer zukunftssicheren Branche. Durch diese kontinuierliche Nachwuchsförderung stellt die Genossenschaft sicher, dass ihren Mitgliedern und Mieter:innen jederzeit kompetente, gut ausgebildete und verlässliche Ansprechpartner:innen vor Ort zur Seite stehen.

Im Geschäftsjahr absolvierte unsere Auszubildende **Selina Hack** ihr erstes Lehrjahr. Während der praktischen Ausbildungsabschnitte sammelt sie umfassende Erfahrungen in den verschiedenen Bereichen des Unternehmens und lernt die vielfältigen Aufgaben in der Immobilienverwaltung kennen. Ergänzend dazu wird das theoretische Wissen in kaufmännischen und immobilienwirtschaftlichen Themen am renommierten EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum – vermittelt, das für seine praxisnahe und hochwertige Ausbildung bekannt ist.

„Ich habe mich für den Beruf der Immobilienkauffrau entschieden, da mir die Organisation in der Vermietung als auch der Umgang mit Menschen große Freude bereitet. Zudem fasziniert mich die genossenschaftliche Wohnungswirtschaft durch ihre Vielseitigkeit und die sinnstiftende Aufgabe, Menschen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen.“

## Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft waren auch im Geschäftsjahr 2024 stets geordnet. Die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung weist auf eine positive Entwicklung der Genossenschaft in der Zukunft hin.

### Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

<b>Vermögens- und Kapitalstruktur</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
	T€	T€	T€	T€	T€
<b>Vermögenswerte</b>					
Anlagevermögen	49.226,7	54.552,8	56.352,2	56.970,9	57.179,5
Umlaufvermögen	7.301,1	4.858,6	4.088,9	3.244,6	6.012,1
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	3.930,7	3.925,3	3.992,4	4.215,9	5.472,7
Rücklagen	21.215,6	21.671,5	21.988,7	22.519,2	23.577,8
Bilanzgewinn	942,5	641,8	964,5	1.277,4	2.389,8
<i>Summe Eigenkapital</i>	26.088,7	26.238,5	26.945,6	28.012,5	31.440,2
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen	2.688,1	3.073,1	3.770,8	3.930,4	4.031,8
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	24.924,2	27.001,9	26.626,0	25.315,0	24.392,2
Übrige Verbindlichkeiten + Rechnungsabgrenzungsposten	2.826,8	2.632,5	3.098,6	2.957,7	3.327,3
<i>Summe Fremdkapital</i>	30.439,0	32.707,4	33.495,5	32.203,0	31.751,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>56.527,8</b>	<b>59.411,3</b>	<b>60.441,1</b>	<b>60.215,5</b>	<b>63.191,6</b>
Eigenkapital-Quote	46,2 %	44,2 %	44,6 %	46,5 %	49,8 %
Eigenkapital-Rentabilität	2,5 %	1,2 %	2,9 %	3,5 %	7,4 %
Gesamtkapital-Rentabilität	2,0 %	1,2 %	1,9 %	2,2 %	4,2 %
Jahresüberschuss in T€	663,7	301,9	776,6	986,7	2.317,9
Fremdkapitalzinsen in T€	445,4	402,2	361,9	347,7	337,0
Gebäudeerhaltungskoeffizient in €/m <sup>2</sup>	42,40	46,30	49,10	49,60	38,33

Seit Jahren lässt sich eine stetige Zunahme des Anlagevermögens verzeichnen. Diese Entwicklung setzte sich auch im Geschäftsjahr 2024 fort. Im Wesentlichen resultierte diese aus umfassenden Modernisierungsmaßnahmen bei den Siedlungshäusern. Auch die Planungskosten für den Neubau in Kirchheim-Nord trugen zu diesem Anstieg bei. Gegenläufig wirkten sich planmäßige Abschreibungen auf das abnutzbare Anlagevermögen wertmindernd aus.

Die flüssigen Mittel, einschließlich der Bausparguthaben, belaufen sich zum Stichtag auf insgesamt 4.334,6 T€. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Anstieg um 2.662,5 T€. Die Veränderung resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Genossenschaftsanteile um 1.248,8 T€ sowie die um 1.088,2 T€ geringeren Instandhaltungskosten.

Das Eigenkapital konnte im Berichtszeitraum aufgrund des erzielten Jahresüberschusses sowie der Dotierung der Rücklagen erneut gesteigert werden. Die Genossenschaft verfügt zum Ende des Geschäftsjahres über eine Eigenkapital-Quote in Höhe von 49,8 % (Vorjahr: 46,5 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gingen im Vergleich zum Vorjahr leicht zurück.

Die Summe dieser Entwicklungen führte insgesamt zu einem deutlichen Anstieg des Gesamtkapitals der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024 um 2.976,1 T€ auf nunmehr 63.191,6 T€ (Vorjahr: 60.215,5 T€).

Die Vermögens- und Kapitalstruktur ist geordnet.

### 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.

Kapitalflussrechnung	2024	2023
	T€	T€
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.809,7</b>	<b>2.941,1</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-2.196,3</b>	<b>-2.547,6</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>122,3</b>	<b>-1.032,4</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	2.735,7	-638,9
Finanzmittelfonds zum 01.01.	663,6	1.302,5
Finanzmittelfonds zum 31.12.	3.399,5	663,5

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2024 setzt sich aus den Bankguthaben und dem Kassenbestand zusammen.

Die Finanzverhältnisse sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit und uneingeschränkt gegeben.

Für die getätigten Investitionen und laufenden Ausgaben waren stets ausreichend flüssige Mittel vorhanden. Die Zahlungsfähigkeit ist für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

### Ertragslage

Die Ertragslage des Unternehmens wird nahezu vollständig durch die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung geprägt. Wie bereits in den vergangenen Jahren wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr keine Bestandsimmobilien veräußert, sodass keine zusätzlichen Erlöse aus Immobilienverkäufen erzielt wurden.

Im Wesentlichen sind die Aufwendungen von weiter steigenden Betriebs- und Heizkosten, Gebäudeabschreibungen in Folge von angefallenen Sanierungskosten bei Siedlungshäusern, von laufenden Instandhaltungskosten (inkl. Wohnungsmodernisierungen) sowie von den Verwaltungskosten beeinflusst.

Im Jahr 2024 wurde bewusst auf umfangreiche, planmäßige energetische Instandhaltungsmaßnahmen verzichtet. Nach Ausarbeitung der CO<sub>2</sub>-Bilanz und der Entwicklung eines Klimapfades werden die verfügbaren finanziellen Mittel zukünftig gezielt für Maßnahmen zur Dekarbonisierung eingesetzt. Aufgrund dieser zeitlichen Verschiebung der energetischen Maßnahmen wurde im Geschäftsjahr 2024 ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.317,9 T€ erzielt.

Ertragslage	2024	2023	Veränderung	
	T€	T€	in T€	in %
1. Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	11.325,9	10.931,2	394,7	3,61 %
a) aus Vermietung	9.593,8	9.211,6	382,2	4,15 %
b) aus Umlagen/Betriebs- und Heizkosten	1.640,3	1.652,3	-12,0	-0,73 %
c) aus sonstiger Hausbewirtschaftung	91,8	67,2	24,6	36,61 %
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	222,0	52,0	170,0	326,92 %
3. Sonstige betriebliche Erträge	167,6	61,4	106,2	172,96 %
4. Zinserträge, Ertäge aus Beteiligungen etc.	3,2	7,0	-3,8	-54,29 %
<b>Summe Erträge</b>	<b>11.718,7</b>	<b>11.051,6</b>	<b>667,1</b>	<b>6,04 %</b>
5. Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten	2.163,4	1.977,5	185,9	9,40 %
6. Aufwendungen für Instandhaltung	2.756,3	3.844,5	-1.088,2	-28,31 %
7. Sonstige Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	58,4	56,4	2,0	3,55 %
8. Personalaufwand	1.445,8	1.382,2	63,6	4,60 %
9. Abschreibungen	1.990,8	1.956,3	34,5	1,76 %
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	648,5	500,0	148,5	29,70 %
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	337,0	347,7	-10,7	-3,08 %
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	–	–	–	0,00 %
13. Sonstige Steuern	0,5	0,2	0,3	150,00 %
<b>Summe Aufwendungen</b>	<b>9.400,7</b>	<b>10.064,8</b>	<b>-664,1</b>	<b>-6,60 %</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.317,9</b>	<b>986,7</b>	<b>1.331,2</b>	<b>134,91 %</b>
14. Gewinnvortrag	321,9	410,7	-88,8	-21,62 %
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	250,0	120,0	130,0	108,33 %
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>2.389,8</b>	<b>1.277,4</b>	<b>1.112,4</b>	<b>87,08 %</b>

Die Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet.

### Chancen und Risiken

Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, das einen wesentlichen Bestandteil der Unternehmenssteuerung darstellt. Ziele und Methoden des Risikomanagements sind in einem Risikomanagementhandbuch festgehalten. Potenzielle Risiken können hierbei identifiziert werden.

Für die Ertragslage der Genossenschaft ergeben sich günstige Perspektiven, da derzeit eine unverändert hohe Nachfrage nach Wohnraum in Heidelberg besteht und demzufolge es nur ein geringes Risiko für Leerstände gibt. Ausfallrisiken in den Mietverträgen sind weiterhin von untergeordneter Bedeutung. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum, die sich auch in den steigenden Vergleichsmieten laut dem aktuellen Mietspiegel zeigt, bietet Chancen für unsere Genossenschaft, jetzt und in Zukunft neue Bauprojekte umzusetzen. Allerdings könnte ein erneuter Anstieg der Bauzinsen, Baupreissteigerungen, unzureichende Förderprogramme und mangelnde Fachkräftekapazitäten im Handwerk den Bau bzw. die Finanzierung neuer Projekte beeinflussen.

Bei den Finanzinstrumenten bestanden am Bilanzstichtag und bestehen auch weiterhin nur originäre Finanzinstrumente. Derivative Finanzinstrumente wurden und werden nicht eingesetzt. 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. Umfassende Liquiditätsrisiken sind angesichts der vorhandenen Finanzmittel, der offenen Kreditzusagen und der umfangreichen Beleihungsreserven nicht zu befürchten. Ausfall- und Bonitätsrisiken bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen spielen nur eine untergeordnete Rolle.

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 aufgrund der energetischen Bestandsinvestitionen möglich.

Der Arbeitsmarkt, besonders für Fachkräfte, bleibt angespannt. Veränderungen im Personalbestand und altersbedingter Personalwechsel stellen eine Herausforderung und einen Risikofaktor dar.

#### Nachhaltigkeitsrisiken

Die Klimaschutzvorgaben für den Gebäudesektor stellen auch unsere Genossenschaft vor Herausforderungen. Zu nennen sind dabei die Anforderungen aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG), dem Klimaschutzgesetz (KSG) und der EU-Gebäuderichtlinie, die bis Ende 2026 in nationales Recht umgesetzt werden müssen. Diese Vorgaben werden in der strategischen Gebäudeentwicklung berücksichtigt.

Der energetische Zustand unseres Gebäudebestands konnte in den vergangenen Jahren aufgrund umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten kontinuierlich verbessert werden. Auf Basis der Energieverbrauchsdaten 2023 wurde eine Klimastrategie erarbeitet. Aus dieser geht hervor, dass aktuell bereits 50 Prozent der Gebäude in die Gebäudeenergieklassen A–C eingestuft werden.

Durch perspektivisch klimaneutrale Fernwärme werden aktuell 21 % unseres Bestandes versorgt. Maßgeblich für die CO<sub>2</sub>-Reduktion unseres Gebäudebestandes wird die Dekarbonisierung in der Wärmeversorgung sein. Hierzu liegen Pläne der Stadt Heidelberg vor,

nach denen die zeitlichen Vorgaben zur Dekarbonisierung eingehalten werden können. Auch hinsichtlich des steigenden CO<sub>2</sub>-Preises wird die Umstellung der Wärmeversorgung in unserem Gebäudebestand – weg von Erdgas und hin zur Fernwärme oder Wärmepumpe – für die Einhaltung der Klimaziele von entscheidender Bedeutung.

### **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 in den kommenden Jahren die Erhaltung und Entwicklung unserer Wohnungsbestände durch Modernisierung und Instandhaltung. Neubautätigkeit kann 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 Mitarbeiter:innen 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 überwiegend selbst auszuführen.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wird sich ebenfalls im Jahr 2025 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 Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsguthaben verläuft weiterhin positiv. Der Anstieg der Geschäftsguthaben resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Pflichtanteile bei wohnlich versorgten Mitgliedern, welche in der Vertreterversammlung 2024 mit der Neufassung der Satzung beschlossen wurde. Infolge der Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt ist die Beteiligung mit weiteren Anteilen seit Oktober 2024 wieder bis zu einer Stückzahl von 250 möglich. Die Nachfrage nach Mitgliedschaften ist nach wie vor hoch, da die Dauer der Mitgliedschaft weiterhin ein Vergabekriterium bei der Vermietung von Genossenschaftswohnungen ist. Da die Genossenschaft aufgrund der begrenzten Anzahl frei werdender Wohnungen nicht alle Wohnungsanfragen erfüllen kann, haben der Aufsichtsrat und der Vorstand bereits im Jahr 2023 in gemeinsamer Sitzung beschlossen, die Anzahl der Mitglieder auf maximal 5.000 zu begrenzen.

Mitglieder und Geschäftsguthaben	2020	2021	2022	2023	2024
Anzahl Mitglieder	4.758	4.767	4.908	4.955	4.973
Geschäftsguthaben	3.930,7 T€	3.925,3 T€	3.992,4 T€	4.215,9 T€	5.472,7 T€

### Organe der Genossenschaft

Die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2023 fand am 20. Juni 2024 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 31.12.2023 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 2024 stellten sich Sabine Hintz, Andreas Herth und Heinz Schmitt zur Wiederwahl für den Aufsichtsrat und wurden einstimmig im Amt bestätigt. Für den altersbedingt ausscheidenden Günter Bitsch wurde Denise Neureuther ebenfalls einstimmig gewählt.

Der Vorstand der Genossenschaft bestand im Geschäftsjahr 2024 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 16 Mitarbeiter:innen 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 Mitarbeiterteam. Im Geschäftsjahr 2024 haben wir die technische Abteilung mit Ingo Steinhilper verstärkt. Ebenfalls nahm Thomas Obert seine Arbeit auf. Die Genossenschaft bildet regelmäßig selbst aus, um dem spürbaren Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Weitere Ausbildungsstellen sollen in den kommenden Jahren geschaffen werden. 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 2024 zu unserem Erfolg beigetragen haben.

Heidelberg, 8. April 2025

Der Vorstand

Uwe Linder

Thomas Obert

Peter Jacobs

Karl Emer

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2024 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. Darüber hinaus fand ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen der Aufsichtsratsvorsitzenden und den Vorstandsmitgliedern statt.

Um die Nachfolge des aus dem Hauptamt ausscheidenden Vorstandsmitglieds Peter Jacobs zu regeln, bildete der Aufsichtsrat einen eigenen Ausschuss, welcher mehrfach tagte und sich intensiv mit der Personalsuche beschäftigte. Bereits in der Aufsichtsratssitzung am 14.05.2024 konnte das Bewerbungsverfahren erfolgreich abgeschlossen werden.

In der Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich nach den Wahlen in der Vertreterversammlung am 20. Juni 2024 Veränderungen. Der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Günter Bitsch schied altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus und wurde für seine langjährige Tätigkeit im Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft mit der goldenen Ehrennadel des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. ausgezeichnet. Für ihn wählten die Vertreter:innen Denise Neureuther als neues Aufsichtsratsmitglied. Einstimmig wiedergewählt wurden die Aufsichtsratsmitglieder Sabine Hintz, Andreas Herth und Heinz Schmitt.

In der konstituierenden Sitzung am 16. Juli 2024 wurde Dr. Martina Gernold-Kunzler als Aufsichtsratsvorsitzende bestätigt. Als Stellvertreter bestimmten die Mitglieder des Aufsichtsrates Rolf Friedel, 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 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 Neuvermietungsmieten 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 2024 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 2024 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 Mitarbeiter:innen für ihre erfolgreiche Arbeit und die gute und stets vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr.

Heidelberg, 8. April 2025

Die Vorsitzende  
Dr. Martina Gernold-Kunzler

Der Prüfungsausschuss  
Sabine Hintz   Bruno Krüger   Winfried Monz

## Bilanz zum 31. Dezember 2024

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2024	2024	2023
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.603,59	8.106,01
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.760.970,56		56.617.277,88
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.157,99		8.157,99
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.204,96		11.204,96
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.973,53		190.633,57
5. Bauvorbereitungskosten	123.807,97		23.800,00
		57.064.115,01	56.851.074,40
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	109.000,00		109.000,00
2. Andere Finanzanlagen	2.750,00		2.750,00
		111.750,00	111.750,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>		<b>57.179.468,60</b>	<b>56.970.930,41</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.629.000,00		1.407.000,00
2. Andere Vorräte	1.459,13		2.267,67
		1.630.459,13	1.409.267,67
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	33.533,74		21.160,23
2. Sonstige Vermögensgegenstände	13.489,27		142.062,39
		47.023,01	163.222,62
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.399.429,13		663.637,71
2. Bausparguthaben	935.195,58		1.008.490,44
		4.334.624,71	1.672.128,15
<b>Summe Umlaufvermögen</b>		<b>6.012.106,85</b>	<b>3.244.618,44</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>63.191.575,45</b>	<b>60.215.548,85</b>

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2024	2024	2023
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	76.160,00		69.280,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.394.601,07		4.145.795,09
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.920,00		800,00
		5.472.681,07	4.215.875,09
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 148.438,93 € (Vorjahr: 9.564,91 €)			
II. Kapitalrücklage		325.455,79	316.935,79
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	5.879.173,22		5.629.173,22
2. Bauerneuerungsrücklage	7.277.100,51		6.477.100,51
3. Andere Ergebnisrücklagen	10.096.027,51		10.096.027,51
		23.252.301,24	22.202.301,24
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	321.909,06		410.721,97
2. Jahresüberschuss	2.317.896,49		986.684,08
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	250.000,00		120.000,00
		2.389.805,55	1.277.406,05
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>31.440.243,65</b>	<b>28.012.518,17</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.875.800,00		3.782.372,00
2. Sonstige Rückstellungen	155.974,66		148.000,00
		4.031.774,66	3.930.372,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.392.209,14		25.314.978,61
2. Erhaltene Anzahlungen	1.632.172,06		1.488.999,97
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.146,93		13.915,13
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	900.536,10		848.535,72
4. Sonstige Verbindlichkeiten	76.343,29		67.591,46
davon aus Steuern 1.483,82 € (Vorjahr: 0,00 €)		27.021.407,52	27.734.020,89
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		698.149,62	538.637,79
<b>Bilanzsumme</b>		<b>63.191.575,45</b>	<b>60.215.548,85</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2024	2024	2023
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		11.325.934,57	10.931.199,69
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		222.000,00	52.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		167.558,02	61.367,00
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		4.978.139,66	5.878.437,58
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>6.737.352,93</b>	<b>5.166.129,11</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.146.482,83		1.043.722,21
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	299.344,00		338.477,47
davon für Altersversorgung: 104.336,61 € (Vorjahr: 163.468,50 €)		1.445.826,83	1.382.199,68
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.990.819,72	1.956.273,42
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		648.508,20	499.996,96
9. Erträge aus Beteiligungen		0,00	663,38
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		113,75	85,00
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.065,41	6.214,04
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		337.010,85	347.739,39
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>2.318.366,49</b>	<b>986.882,08</b>
14. Sonstige Steuern		470,00	198,00
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>2.317.896,49</b>	<b>986.684,08</b>
16. Gewinnvortrag		321.909,06	410.721,97
17. Einstellungen in Rücklagen		250.000,00	120.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>2.389.805,55</b>	<b>1.277.406,05</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2024

der **Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG**

mit Sitz in Heidelberg, eingetragen beim Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Mannheim unter der Nummer GnR 330045

### A. Allgemeine Angaben

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Des Weiteren enthält die Gliederung der Bilanz eine Erweiterung um die Position Andere Finanzanlagen.

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

Das Unternehmen ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB.

Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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

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

#### Anlagevermögen

- Die Immateriellen 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 ab dem Jahr 2018 werden linear mit 2,0 % abgeschrieben.
- Unbebaute Grundstücke sind zu Anschaffungskosten angesetzt.
- Die 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 einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.
- Die Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

### Umlaufvermögen

- Unter den Unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.
- Die Ermittlung der Anschaffungskosten bei den Vorräten der Holzpellets erfolgt anhand der FiFo-Methode (First in – First out).
- Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.
- Die flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

### Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß versicherungsmathematischem Gutachten nach dem Teilwertverfahren gebildet. Es wurden folgende Annahmen für die Berechnung berücksichtigt:

- Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz von 1,90 % (Stand Dezember 2024, Restlaufzeit 15 Jahre, 10-Jahresdurchschnitt).
- Der Unterschiedsbetrag zum 7-Jahresdurchschnitt bzw. einem Abzinsungszinssatz von 1,96 % (Stand Dezember 2024) beträgt –39.630,00 €.
- 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.

Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken.

### Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

### Rechnungsabgrenzungsposten

Als Passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einzahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Erträge für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

## C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

- Unfertige Leistungen  
Bei den unfertigen Leistungen in Höhe von 1.629,0 T€ (Vohrjahr: 1.407,0 T€) handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten.
- Ergebnismrücklagen  
Die Entwicklung der einzelnen Posten der Ergebnismrücklagen sowie die Struktur der Verbindlichkeiten sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Entwicklung der Ergebnisrücklagen (Vorjahreswerte)	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	5.629.173,22	250.000,00 (120.000,00)	0,00 (0,00)	5.879.173,22
Bauerneuerungsrücklagen	6.477.100,51	0,00 (0,00)	800.000,00 (400.000,00)	7.277.100,51
Andere Ergebnisrücklagen	10.096.027,51	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	10.096.027,51
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>22.202.301,24</b>	<b>250.000,00</b> <b>(120.000,00)</b>	<b>800.000,00</b> <b>(400.000,00)</b>	<b>23.252.301,24</b>

- Sonstige Rückstellungen  
Neben den Pensionsrückstellungen sind sonstige Rückstellungen im Wesentlichen für nicht genommenen Urlaub (33,0 T€), Prüfungskosten (25,0 T€) und dem Gesetz zur Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten (34,0 T€) gebildet.

- Verbindlichkeiten  
Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten (Vorjahreswerte)	insgesamt €	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1–5 Jahre €	über 5 Jahre €		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.392.209,14 (25.314.978,61)	936.562,85 (924.976,28)	5.408.761,04 (5.439.608,60)	18.046.885,25 (18.950.393,73)	24.392.209,14 (25.314.978,61)	GPR*
2. Erhaltene Anzahlungen	1.632.172,06 (1.488.999,97)	1.632.172,06 (1.488.999,97)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.146,93 (13.915,13)	20.146,93 (13.915,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	900.536,10 (848.535,72)	900.536,10 (848.535,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	76.343,29 (67.591,46)	76.343,29 (67.591,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>27.021.407,52</b> (27.734.020,89)	<b>3.565.761,23</b> (3.344.018,56)	<b>5.408.761,04</b> (5.439.608,60)	<b>18.046.885,25</b> (18.950.393,73)	<b>24.392.209,14</b> (25.314.978,61)	

\*GPR = Grundpfandrecht

**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen ergibt sich ein Aufwand in Höhe von 68,1 T€ (Vorjahr 64,7 T€).

**D. Sonstige Angaben****Mitgliederbewegung 2024**

	Mitglieder	Anteile
Anfang Geschäftsjahr	4.955	25.971
Zugang	142	9.288
Abgang	124	615
Ende Geschäftsjahr	4.973	34.644

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 1.248,8 T€ erhöht.

**Arbeitnehmer**

Im Geschäftsjahr wurden durchschnittlich beschäftigt:

Gruppe	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/-innen	5	2
Technische Mitarbeiter/-innen	4	3
Mitarbeiter/-innen im Regiebetrieb, Hausmeister, Aushilfskräfte etc.	0	2
<b>Summe</b>	<b>9</b>	<b>7</b>

Außerdem wurde durchschnittlich 1 Auszubildende beschäftigt.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen betreffen Erbbaurechtsverträge bis zum 31.12.2041 in Höhe von jährlich 37,6 T€.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung wären.

**Name und die Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.,  
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

**Mitglieder des Vorstands**

Uwe Linder (hauptamtlich)

Thomas Obert (hauptamtlich ab 01.04.2025)

Peter Jacobs (hauptamtlich bis 31.03.2025; nebenamtlich ab 01.04.2025)

Karl Emer (nebenamtlich)

**Mitglieder des Aufsichtsrats**

Dr. Martina Gernold-Kunzler, Diplom-Biologin, Vorsitzende

Günter Bitsch, Kaufmännischer Angestellter i. R., stellv. Vorsitzender (bis 20.06.2024)

Rolf Friedel, Leitender Stadtverwaltungsdirektor i. R., (stellv. Vorsitzender ab 16.07.2024)

Bernd Bockmeyer, Gymnasiallehrer i. R.

Andreas Herth, Polizeibeamter i. R.

Sabine Hintz, Arzthelferin

Bruno Krüger, Geschäftsführer i. R.

Winfried Monz, Schulleiter i. R.

Denise Neureuther, Diplom-Betriebswirtin (BA), (ab 20.06.2024)

Heinz Schmitt, Stadtoberbrandrat i. R.

Heidelberg, 8. April 2025

Der Vorstand

Uwe Linder

Thomas Obert

Peter Jacobs

Karl Emer



# Geschäftsbericht 2024



BAUGENOSSENSCHAFT  
NEU HEIDELBERG

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