

Geschäftsbericht 2025

Impressum

Herausgeber und Redaktion:

Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG
Rohrbacher Straße 56–58
69115 Heidelberg
Telefon: 06221 9821-0
E-Mail: info@neu-hd.de
Web: www.neu-hd.de

Verantwortlich:

Uwe Linder, Thomas Obert, Peter Jacobs, Karl Emer

Redaktion:

Uwe Linder, Thomas Obert, Julia Bretthauer

Fotos:

Archiv Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG

Auflage:

300 Exemplare

Erscheinungsdatum:

Juni 2026

Gestaltung und Produktion:

Wilfried Haas | Design, Heidelberg

Druck:

Dewitz + Brill Druck, Mannheim

Inhaltsverzeichnis	
Vorwort	4
Nachruf	5
Auf einen Blick	6
Mitglieder der Vertreterversammlung	7
Bericht des Vorstandes	10
Bericht des Aufsichtsrates	38
Jahresabschluss 2025	39
Bilanz zum 31. Dezember 2025	39
Gewinn- und Verlustrechnung 2025	41
Anhang	42



Vorwort

Sehr geehrte Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

guter und bezahlbarer Wohnraum, gelebte Solidarität und Nachhaltigkeit – diese drei Leitgedanken haben das Geschäftsjahr 2025 maßgeblich geprägt und bestimmen zugleich die langfristige Ausrichtung unserer Genossenschaft.

Auch das vergangene Jahr war von schwierigen Rahmenbedingungen durch hohe Baupreise, gestiegene Zinsen sowie anhaltende Unsicherheiten bei Förderprogrammen infolge der wirtschaftlichen Lage geprägt. Dennoch haben wir als Genossenschaft erneut gezeigt, dass wir entschlossen handeln, vorausschauend planen und verantwortungsvoll investieren.

Ein besonderer Fokus unserer Tätigkeit liegt auf dem Neubau von Wohnungen sowie der zukunftsorientierten Weiterentwicklung unseres Gebäudebestandes. Mit dem Start des Neubauprojekts in Kirchheim, der konsequenten Umsetzung von Heizungsmodernisierungen sowie der Erarbeitung einer langfristigen Klimastrategie mit dem Ziel der CO₂-Neutralität unseres Bestandes haben wir im Geschäftsjahr 2025 wesentliche Grundlagen für eine nachhaltige Unternehmensentwicklung geschaffen.

Die hohe Nachfrage nach unseren Wohnungen bestätigt die Attraktivität und Stabilität unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells. Dabei berücksichtigen wir neben wirtschaftlichen und technischen Anforderungen stets auch die sozialen Belange unserer Mitglieder.

Unser besonderer Dank gilt allen, die im Geschäftsjahr 2025 zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft beigetragen haben – unseren Mitgliedern für ihr Vertrauen, unseren Mitarbeitenden für ihr Engagement, dem Aufsichtsrat für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie unseren Geschäftspartnern für die verlässliche Unterstützung.

Heidelberg, im April 2026
Der Vorstand

Uwe Linder

Thomas Obert

Peter Jacobs

Karl Emer

Nachruf

Mit großer Betroffenheit haben Aufsichtsrat, Vorstand, Mitarbeitende und Mitglieder der Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG im Dezember 2025 Abschied genommen von unserer langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden

Dr. Martina Gernold-Kunzler



Martina Gernold-Kunzler war über 50 Jahre hinweg eng mit unserer Genossenschaft verbunden. Zunächst als Mitglied, Mieterin und Vertreterin, bevor sie in der Vertreterversammlung 2001 in den Aufsichtsrat gewählt wurde. Seit 2015 führte sie dessen Vorsitz mit hoher Verantwortung, fachlicher Kompetenz und außergewöhnlichem persönlichem Engagement. In dieser Zeit hat sie die Entwicklung unserer Genossenschaft maßgeblich begleitet und wichtige strategische Entscheidungen mit Weitsicht und Umsicht unterstützt. Ihr Handeln war stets geprägt von einem tiefen Verständnis für die genossenschaftlichen Werte, einer großen Verantwortung gegenüber den Mitgliedern sowie einem respektvollen und konstruktiven Dialog mit dem Aufsichtsrat, dem Vorstand und den Mitarbeitenden. Mit ihrer ruhigen, verbindlichen Art genoss sie großes Vertrauen und Anerkennung. Die Baugenossenschaft Neu Heidelberg verliert mit Martina Gernold-Kunzler eine herausragende Genossenschaftlerin und Persönlichkeit, die sich mit großer Überzeugung für bezahlbares Wohnen und ein solidarisches Miteinander eingesetzt hat. Ihr Wirken wird über ihren Tod hinaus nicht nur in unserer Genossenschaft spürbar bleiben. Unsere Gedanken sind bei ihrer Familie und ihren Angehörigen. Wir werden Martina Gernold-Kunzler in dankbarer Erinnerung behalten und ihr ein ehrendes Andenken bewahren.

Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeitende der Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG

Auf einen Blick

Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG	Stand: 31. Dezember 2025
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. Volksbank Heidelberg-Neckartal eG Volksbank Kurpfalz eG Marketing-Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Rhein-Neckar Initiative Wohnen.2050 e.V., Frankfurt
Zahl der Mitglieder:	4.978
Zahl der Geschäftsanteile:	37.787
Wohnungsbestand:	1.745 Wohnungen
	20 Gewerbeeinheiten
	520 Garagen, Carports und Stellplätze
Wohn-/Nutzfläche:	126.113 m ²
Bilanzsumme:	64.535,0 T€
Anlagevermögen:	57.618,0 T€
Umlaufvermögen:	6.916,9 T€
Eigenkapital:	33.176,0 T€
Fremdkapital:	31.359,0 T€
Jahresüberschuss:	1.209,0 T€
Modernisierungskosten:	1.992,4 T€
Instandhaltungskosten:	4.612,7 T€
Neubaukosten:	460,4 T€

Mitglieder der Vertreterversammlung

Ergebnis der Vertreterwahl vom 27. April 2022 in alphabetischer Reihenfolge

Wahlbezirk 1, Pfaffengrund

Vertreter

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

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

Wahlbezirk 2, Kirchheim-Rohrbach

Vertreter

Fanous, 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

Erhard, Apollonia	Breslauer Straße 15
Senger, Petra	Schäfergasse 67

Wahlbezirk 3, Ochsenkopf

Vertreter

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

Ersatzvertreter

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

Wahlbezirk 4, Boxberg

Vertreter

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

Ersatzvertreter

Köser-Görlitz, Isabell	Boxbergring 37
------------------------	----------------

Wahlbezirk 5, Neuenheim

Vertreter

Frank, Thomas	Keplerstraße 45
Herrmann, Klaus	Keplerstraße 33

Ersatzvertreter

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

Wahlbezirk 6, Handschuhsheim

Vertreter

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

Ersatzvertreter

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

Wahlbezirk 7, Weststadt

Vertreter

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

Ersatzvertreter

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

Wahlbezirk 8, wohnlich nicht versorgte Mitglieder

Vertreter

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
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
Riden, Richard	Kurfürsten-Anlage 61, 69115 Heidelberg
Sitter, Steffen	Am Altenberg 31, 76857 Gossersweiler

Wahlbezirk 8, wohnlich nicht versorgte Mitglieder	
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 2025

Zur Vereinfachung der Sprache und zur besseren Lesbarkeit wird im vorliegenden Geschäftsbericht auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher, männlicher und diverser Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten unabhängig vom Geschlecht.

Der Vorstand möchte mit diesem Bericht die Mitglieder und Geschäftspartner 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 sowie 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 planmäßige und laufende 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 in zukünftig nachgefragten Größen zu ergänzen und zu verbessern. Insbesondere die Abkehr von fossilen Brennstoffen und die damit verbundene Reduzierung des CO₂-Ausstoßes stehen im Mittelpunkt unserer Anstrengungen. Darüber hinaus prüfen wir die Möglichkeiten, einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz sowie nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen und Ausstattungen durch neue, barrierefreie und energetisch optimierte Gebäude zu ersetzen oder zu veräußern.

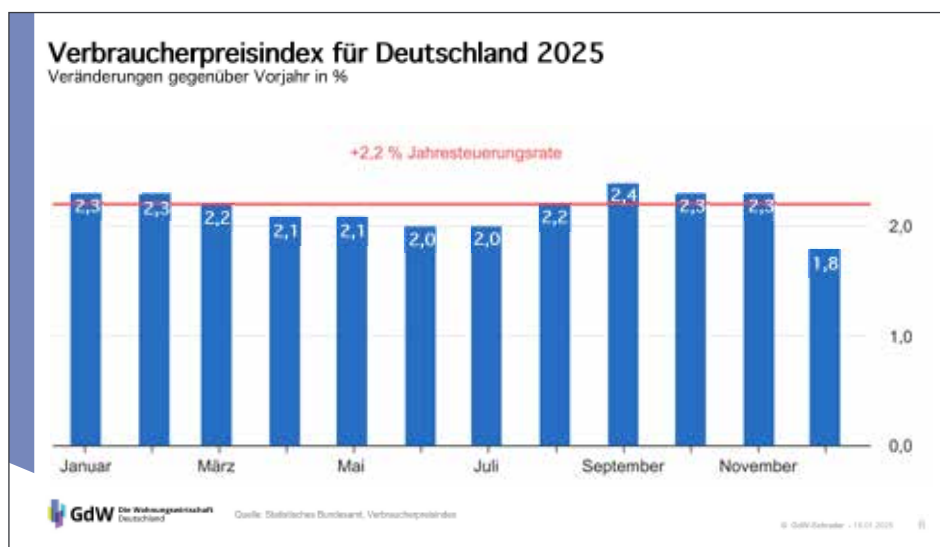
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2025 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,2 % höher als im Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug der Anstieg der Wirtschaftsleistung in Deutschland sogar 0,3 %. Nach zwei Rezessionsjahren ist die deutsche Wirtschaft damit wieder leicht gewachsen. Das Wachstum ist vor allem auf die gestiegenen Konsumausgaben der privaten Haushalte und des Staates zurückzuführen.

Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten im laufenden Jahr 2026 ein deutlich stärkeres Wachstum. Die Prognosen liegen zwischen 0,6 % und 1,5 %. Im Jahresmittel 2026 dürfte die deutsche Wirtschaft also um 1,0 % wachsen. Im Jahr 2027, wenn die finanzpolitischen Impulse der zusätzlichen Investitionen in Infrastruktur und Verteidigung aufgrund des langen Vorlaufs solcher Maßnahmen vollständig wirksam werden, rechnen die Institute mit einem Wachstum von 1,5 % bis 2,0 %.

Inflation bleibt leicht oberhalb von 2 %, Anlagen für Heizung und Warmwasser treiben die Baupreise weiterhin nach oben

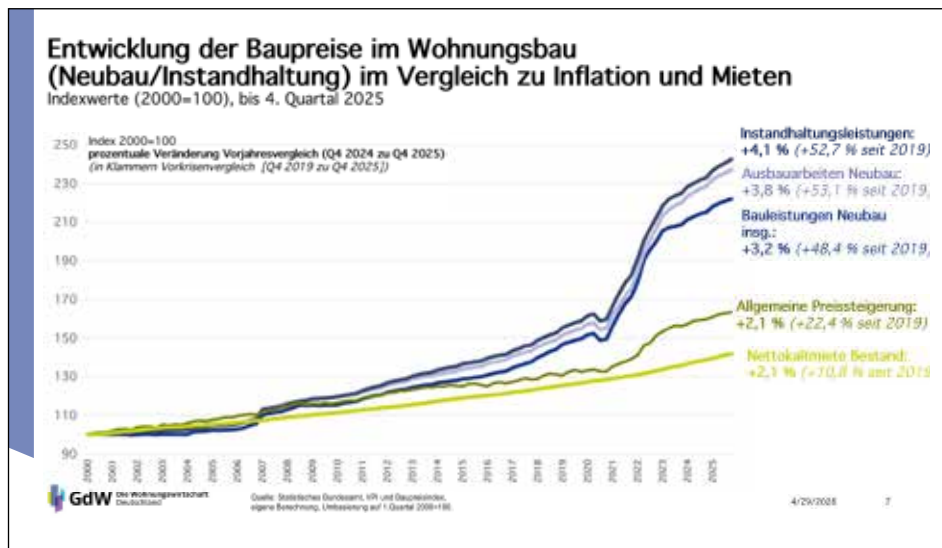
Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – ist im Laufe des Jahres 2025 nicht mehr deutlich zurückgegangen und erreichte im Dezember eine Rate von 1,8 %. Damit verfehlte sie im Jahresdurchschnitt knapp das Geldwertstabilitätsziel der Europäischen Zentralbank. Wie bereits im Vorjahr lag die Jahresrate bei einem Wert von 2,2 %.



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 2025 um gut 48 %. 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 hat die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt jedoch hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2 %. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1 % betrug.

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 Ausbauarbeiten nahmen im 4. Quartal 2025, gegenüber dem Vorjahr, um 3,8 % zu.



Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (darunter zum Beispiel Wärmepumpen) um 4,4 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 2,2 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – darunter fallen zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 5,4 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 3,5 %.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1 % weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung und ebenfalls stärker als die Ausbauarbeiten im Wohnungsneubau.

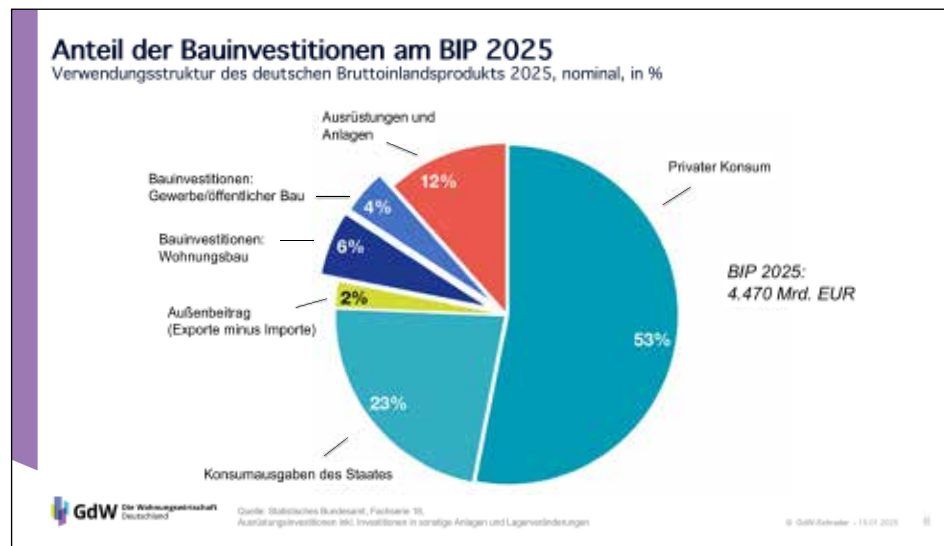
Nur geringfügig über der allgemeinen Inflation lag die Teuerung bei Rohbauarbeiten an Wohngebäuden. Hier stiegen die Preise von November 2024 bis November 2025 um 2,5 % an. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Beton- und Mauerarbeiten. Während die Preise für Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,5 % zunahmen, erhöhten sich die Preise für Mauerarbeiten um 1,3 %, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Dachdeckungsarbeiten waren dagegen im November 2025 um 4,5 % teurer als im November 2024, die Preise für Erdarbeiten stiegen im gleichen Zeitraum um 3,1 %, diejenigen für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 5,4 %. Hier gab es die bedeutendsten Preiszuwächse bei den Rohbauarbeiten.

Trotz rückläufiger Nachfrage, die zu einer sinkenden Kapazitätsauslastung im Baugewerbe führte, traten Preisrückgänge bei den Bauleistungen bisher nicht ein.

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. Im Jahr 2024 waren die Wohnungsbauinvestitionen erstmals seit der Finanzkrise im Jahr 2009 in nominaler Betrachtung deutlich gesunken (– 2,5 %). Im Jahr 2025 stagnierten sie nominal in etwa auf diesem Niveau, preisbereinigt gingen die Wohnungsbauinvestitionen schon seit 2021 Jahr für Jahr zurück. Trotz zuletzt rückläufiger Tendenz sind die Wohnungsbauinvestitionen damit in den vergangenen sechs Jahren um 20 % gesunken.

Auch 2025 nahmen die Wohnungsbauinvestitionen preisbereinigt mit – 2,4 % spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt (– 0,9 %). Noch zwischen 2010 und 2020 hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.



Baugenehmigungen nehmen wieder Fahrt auf

Im Jahr 2025 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 239.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Das sind 11 % mehr Wohnungsbau-genehmigungen als im Jahr zuvor. Damit hat sich der dramatische Abwärtstrend der Vor-jahre umgekehrt. Noch 2024 war die Zahl der Baugenehmigungen um 17 % gesunken. Seit 2020 ist die Zahl der genehmigten Wohnungen sogar um 43 % gesunken. Der neuerliche Anstieg kann die Verluste der Vorjahre also bei weitem noch nicht ausgleichen.

Trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen fasst der Wohnungsbau allmählich wieder Tritt. Erfreulicherweise nahm 2025 auch die Zahl neu genehmigter Mietwohnungen deutschlandweit wieder deutlich zu (+14 %) und stieg damit sogar stärker als die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen (+12 %). Insgesamt wurden 2025 wohl bundesweit rund 50.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungs-bau genehmigt.

Baufertigstellungen auch 2025 deutlich rückläufig

Nach ersten Modellrechnungen des GdW wird die Zahl der Baufertigstellungen auch 2025 weiter deutlich zurückgegangen sein (– 14 %). Schätzungsweise 218.000 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Projekte aus dem Bauüberhang des letzten Jahres sorgten dafür, dass der Einbruch nicht noch drastischer ausfiel. Für die Jahre 2026 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein weiterer Rückgang auf rund 200.000 neu er-richtete Wohnungen zu erwarten. Dies entspricht einem weiteren Rückgang um 8 %. Erst 2027 wird eine Trendwende zu wieder steigenden Fertigstellungen erkennbar werden.

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich dabei in einer besonders dramatischen Lage, laut aktuellen Umfragedaten zufolge könnte die Zahl neu errichteter Wohnungen von rund 29.000 Wohnungen auf nur noch 18.000 Wohneinheiten im Jahr 2025 sinken. Das entspricht einem Rückgang um 40 %.

Wohnimmobilienmarkt

Im Jahr 2025 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 %. In Metropolregionen sogar um 6–8 %. Besonders stark stiegen die Mieten aufgrund der starken Nachfrage im unteren und mittleren Preissegment.

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

Zum Jahresende 2025 lebten ca. 83,5 Millionen Menschen in Deutschland. Nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) verringerte sich die Bevölkerung Deutschlands damit um ca. 100.000 Menschen gegenüber dem Jahresende 2024. Das hohe Geburtendefizit konnte nicht durch die Nettozuwanderung ausgeglichen werden.

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 2025 folgenden Bestand an eigenen Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätzen:

- 1.745 Mietwohnungen
- 20 Gewerbeeinheiten
- 520 Garagen, Carports und Stellplätze

Für 91 Wohneinheiten bestanden Ende 2025 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 Neuvermietungs-mieten ab 01.01.2026 entsprechend angepasst.

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

2021	2022	2023	2024	2025
5,2 %	4,8 %	3,8 %	4,3 %	4,1 %

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Fluktuationsrate leicht gesunken und liegt damit weiterhin 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 Wohnungsgröße an die Haushaltsgröße.

Im Berichtsjahr konnten sämtliche Wohnungen in unseren verschiedenen Wohngebieten weitervermietet werden. Erlösschmälerungen ergaben sich insbesondere durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen in den Wohnungen und Siedlungshäusern im Zuge von Mieterwechseln.

Modernisierung und Instandhaltung

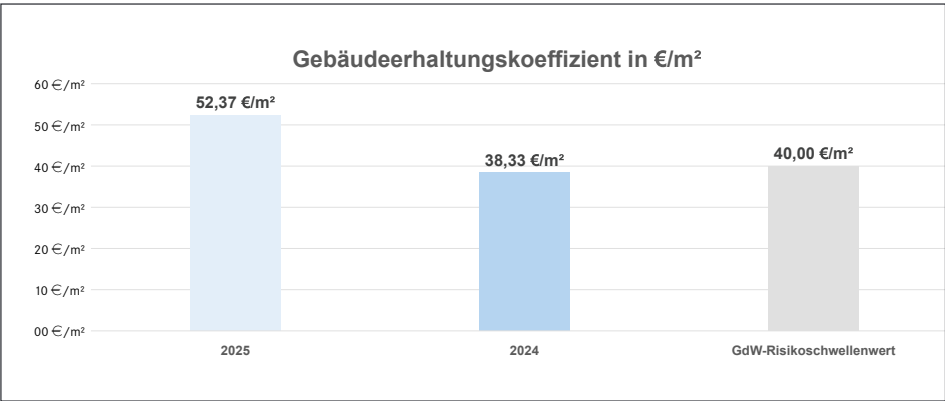
Für das Geschäftsjahr 2025 hatte die Genossenschaft Instandhaltungskosten in Höhe von 4,6 Mio. € sowie Modernisierungsaufwendungen für Siedlungshäuser von 2,6 Mio. € eingeplant. Darüber hinaus war vorgesehen, in den kommenden fünf Jahren insgesamt rund 42,0 Mio. € in den Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes zu investieren.

Tatsächlich wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt rund 6,6 Mio. € für Maßnahmen der Gebäudeerhaltung aufgewendet. Die Instandhaltungskosten für laufende Reparaturen, Wohnungssanierungen im Zuge von Mieterwechseln sowie planmäßige Instandhaltungsmaßnahmen bewegten sich mit 4,6 Mio. € auf dem geplanten Niveau. Die Modernisierungsaufwendungen für Siedlungshäuser lagen mit 2,0 Mio. € unterhalb der ursprünglichen Planung, was im Wesentlichen auf eine geringe Mietfluktuation zurückzuführen ist.

Besonders positiv hervorzuheben ist die Entwicklung des Gebäudeerhaltungskoeffizienten. Mit 52,37 €/m² im Jahr 2025 konnte dieser gegenüber dem Vorjahr (38,33 €/m²) deutlich gesteigert werden. Gleichzeitig liegt der Wert klar über dem GdW-Risikoschwellenwert von 40 €/m². Dieser Schwellenwert des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) definiert einen Referenzwert der jährlichen Mindestinvestitionen pro Quadratmeter Wohnfläche, die erforderlich sind, um den Wohnungsbestand dauerhaft in einem guten und marktgerechten Vermietungszustand zu erhalten.

Die deutliche Steigerung des Gebäudeerhaltungskoeffizienten unterstreicht die konsequente und strategisch ausgerichtete Investitionspolitik der Genossenschaft. Sie belegt den hohen Stellenwert des Substanzerhalts und der kontinuierlichen Qualitätsentwicklung sowie das klare Bekenntnis zu einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Bestandsbewirtschaftung.

€





Heizungsmodernisierung in der Keplerstraße 39-43

Neun frei gewordene Einfamilienhäuser in den Stadtteilen Pfaffengrund, Ochsenkopf und Kirchheim wurden umfassend modernisiert, ausgebaut und neu vermietet. Die Investitionen für die Siedlungshäuser bei einem Komplettausbau über alle erforderlichen Gewerke betrugen durchschnittlich ca. 2.500 €/m² Wohnfläche. Durch den Ausbau von Dachgeschossen konnte dabei ca. 172 m² neue Wohnfläche gewonnen werden.

Im Zuge der planmäßigen Instandhaltung wurden in der Keplerstr. 39–43 in Neuenheim und der Häusserstr. 27 in der Weststadt erstmalig Gebäude an die Fernwärme angeschlossen, welche bislang mit Gasetagenheizungen ausgestattet waren. Für die aufwändige Heizungsmodernisierung in 18 Wohneinheiten investierte die Genossenschaft ca. 0,5 Mio. €.

Gemeinsam mit der Heidelberger Energiegenossenschaft wurde 2025 ein Projekt für Mieterstrom auf den Gebäuden im Boxberggring 29–33 und 35–39 gestartet. Hierfür investierte die Genossenschaft in die Erneuerung der Elektroinstallation. Die Photovoltaik-Module mit einer Leistung von 152 kWp wurden im Auftrag der HEG montiert.



Planung und Neubau



Aktuelle Luftaufnahme
des Neubaus in der
Breslauer Straße

Trotz widriger Rahmenbedingungen für den Bau neuer Mietwohnungen, hat die Genossenschaft mit einem Neubauprojekt in Kirchheim-Nord begonnen. 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. Die Bewilligung des Förderdarlehens durch die L-Bank folgte im Juni 2025.

Auf einer Gesamtwohnfläche von rund 1.430 Quadratmetern entsteht ein moderner Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, vorrangig für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen. Die barrierefreie Erschließung sämtlicher Einheiten stellt sicher, dass sowohl ältere Menschen als auch Familien und Singles komfortabel wohnen können.

Bauskizze
des Neubaus



Acht der neuen Wohnungen erfüllen darüber hinaus die Anforderungen der DIN 18040-2 und bieten damit einen besonders hohen Standard an Barrierefreiheit.

Der Neubau wird im Energieeffizienzhausstandard 55 errichtet und an das perspektivisch klimaneutrale Fernwärmenetz der Stadtwerke Heidelberg angeschlossen. Damit setzt die Genossenschaft auf eine nachhaltige, klimafreundliche Energieversorgung.

Ergänzend kommt das bewährte Mieterstrommodell zum Einsatz, das den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern vergünstigten, lokal erzeugten Strom ermöglicht und zugleich die Energiewende im Quartier unterstützt. Mit diesem Projekt leistet die Baugenossenschaft Neu Heidelberg einen wichtigen Beitrag zur Entlastung des angespannten Wohnungsmarktes. Die Neuvermietungsmiete wird 40 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete für Neubauten liegen.

Bereits Ende 2025 konnte die Baugrube ausgehoben und Anfang 2026 mit den Rohbauarbeiten begonnen werden. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich im Sommer 2027.

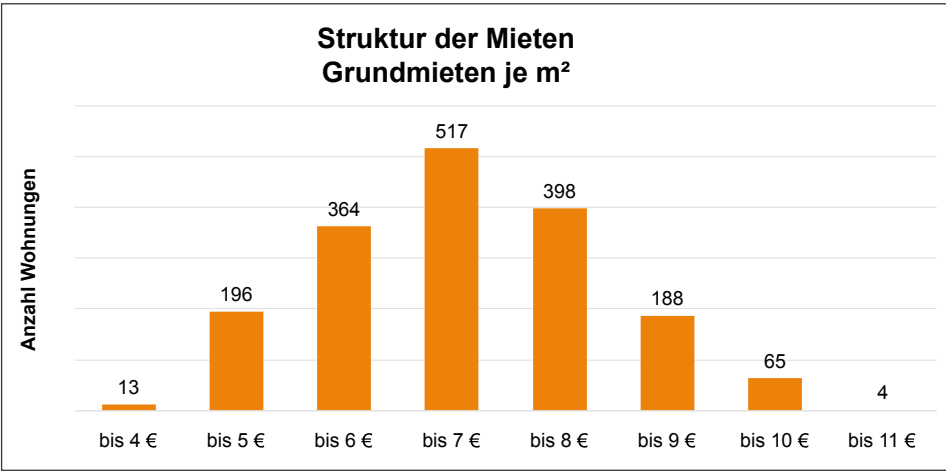


**Aktuelle Luftaufnahme
des Neubaus in der
Breslauer Straße**

Vermietung

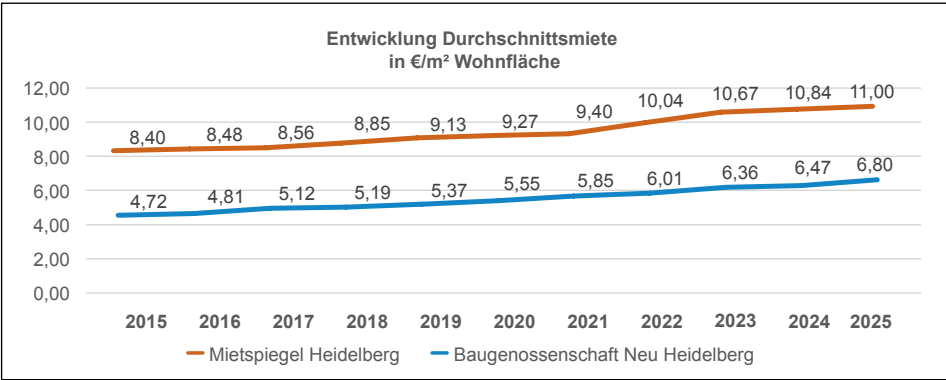
Die Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft Neu Heidelberg beschränkt sich ausschließlich auf das Gebiet der Stadt Heidelberg. Der Wohnungsmarkt in der Stadt ist geprägt von einer sehr unterschiedlich starken Nachfrage in den einzelnen Stadtteilen. Neuenheim, Handschuhsheim und die Weststadt erfreuen 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 ist bereits Mitglied der Genossenschaft.

Für die im Jahr 2025 neu vermieteten 76 Wohneinheiten registrierte die Genossenschaft weiterhin eine immens hohe Nachfrage. Spitzenreiter sind dabei nach wie vor die Siedlungshäuser mit bis zu 100 Bewerbungen je Wohneinheit. Die durchschnittliche Neuvermietungsmiete betrug 8,67 €/m². Die durchschnittliche Kaltmiete im Wohnungsbestand belief sich auf 6,80 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche.



*Stand 12/2025

Die Entwicklung der Durchschnittsmieten der Baugenossenschaft Neu Heidelberg im Vergleich zum örtlichen Mietspiegel verdeutlicht auch im Geschäftsjahr 2025 die weiterhin moderate Mietpolitik der Genossenschaft. Während der durchschnittliche Mietspiegel für Heidelberg im Jahr 2025 bei rund 11,00 €/m² liegt, bewegen sich die Bestandsmieten der Baugenossenschaft Neu Heidelberg im selben Zeitraum bei durchschnittlich 6,80 €/m².

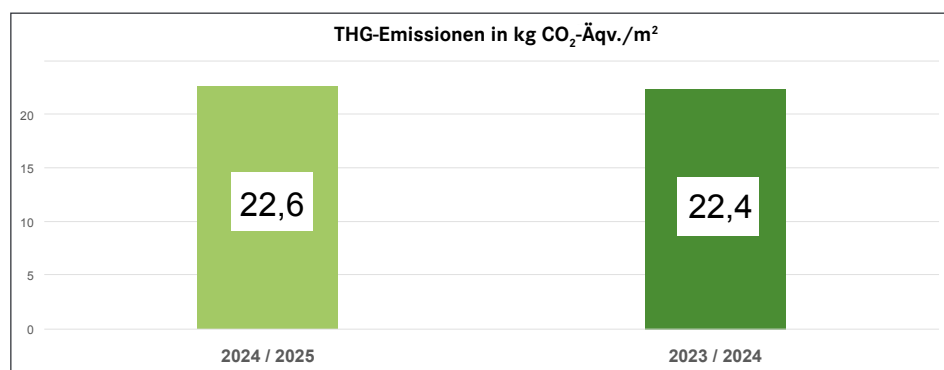


Damit liegt das Mietniveau der Baugenossenschaft Neu Heidelberg deutlich unter dem ortsüblichen Vergleichswert in Heidelberg. Die Entwicklung zeigt, dass die Baugenossenschaft ihrem satzungsgemäßen Auftrag, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, konsequent nachkommt und gleichzeitig eine langfristig stabile und sozial ausgewogene Mietpreispolitik verfolgt.

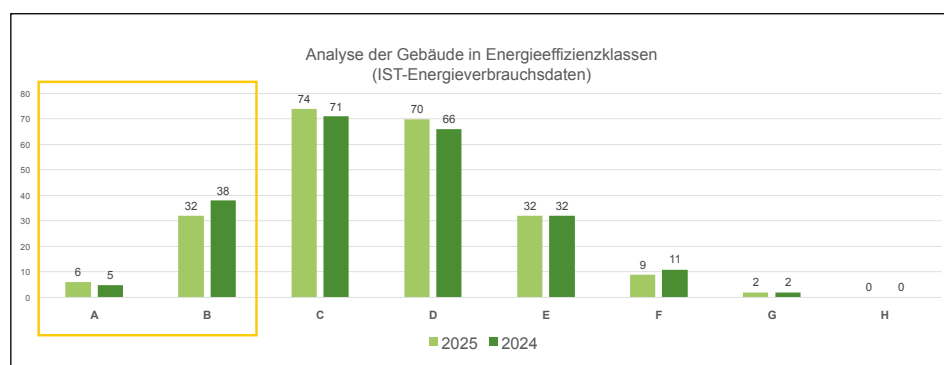
Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Im Jahr 2025 haben wir für unseren gesamten Wohnungsbestand die CO₂-Bilanz fortgeschrieben und darauf aufbauend eine finale Klimastrategie entwickelt. Diese definiert die technisch erforderlichen Maßnahmen, um den Gebäudebestand unserer Genossenschaft im Einklang mit den nationalen Zielvorgaben bis zum Jahr 2040 klimaneutral zu gestalten. Dabei werden sowohl die wirtschaftliche Tragfähigkeit als auch die praktische Umsetzbarkeit innerhalb unserer Genossenschaft berücksichtigt.

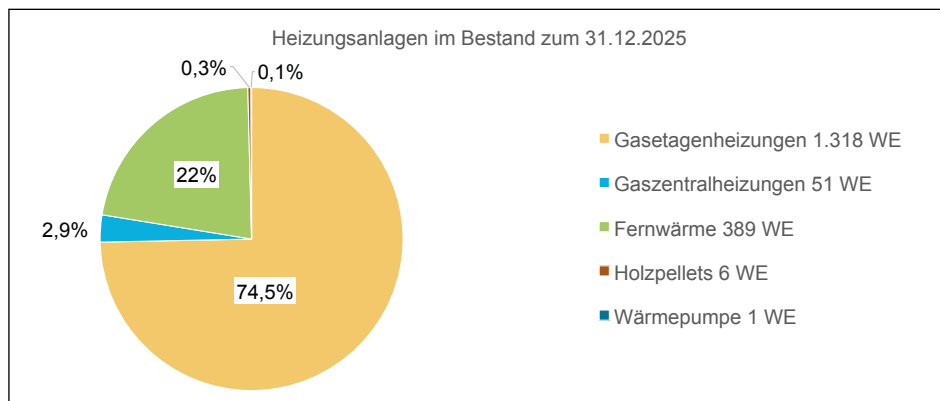
Auf Grundlage der aktuellen Energieverbrauchsdaten 2024/2025 konnten wir im Vergleich zum Vorjahr erneut stabile Emissionswerte auf weiterhin niedrigem Niveau feststellen. **Insgesamt wurden Emissionen von 22,6 kg CO₂ je m² Wohnfläche ermittelt (Vorjahr: 22,4 kg CO₂ je m²).** Damit liegen wir gemäß einer aktuellen Umfrage der Initiative Wohnen 2050 weiterhin leicht unter dem bundesweiten Durchschnitt vergleichbarer Wohnungsunternehmen von 23,4 kg CO₂ je m² Wohnfläche.



Die Ausarbeitung unseres Klimapfades erfolgt zu einem Zeitpunkt, an dem wir uns noch in einer frühen Phase der Umsetzung emissionsreduzierender Heizungssysteme befinden. Gleichwohl wirken sich bereits umgesetzte Bau- und Modernisierungsprojekte positiv aus: In den vergangenen Jahren wurden kontinuierlich Neubauten im Energieeffizienzstandard KfW 55 bzw. KfW 70 realisiert. In Kombination mit einem bewussten Energieverhaltensverhalten unserer Mieterinnen und Mieter erreichen aktuell bereits rund 20 % unserer Gebäude die Energieeffizienzklassen A bis B.



Wo immer technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll, ersetzen wir im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen bestehende Gasheizungen durch klimafreundliche Alternativen. Im Geschäftsjahr wurden beispielsweise 18 Wohnungen an die perspektivisch klimaneutrale Fernwärme der Stadtwerke Heidelberg angeschlossen. Zudem wurde in einem Siedlungshaus eine Wärmepumpe installiert.



Trotz der bereits getätigten Investitionen besteht weiterhin ein erheblicher Modernisierungsbedarf, um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen.

Während bei 22 % unserer Gebäude aus heutiger Sicht keine weiteren Maßnahmen zur CO₂-Reduktion erforderlich sind, erfordern die verbleibenden Bestände bis zum Jahr 2040 teils umfangreiche zusätzliche Investitionen – im Wesentlichen in die Heizungsumstellungen. Nach aktuellen Berechnungen wären hierfür jährlich mehr als 4 Mio. € aufzubringen, um die Emissionen bis zum Jahr 2040 gegen Null zu reduzieren.

Vor diesem Hintergrund haben Aufsichtsrat und Vorstand in zwei Klausursitzungen am 21.11.2025 sowie am 13.03.2026 zum Thema Klimapfad gemeinsam die Nachhaltigkeitsstrategie der Baugenossenschaft Neu Heidelberg erarbeitet und beschlossen. Ziel ist es, den Gebäudebestand unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit, des Förderzwecks der Baugenossenschaft sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen schrittweise in Richtung CO₂-Neutralität zu entwickeln. Unter den aktuellen wirtschaftlichen und förderpolitischen Rahmenbedingungen wird dabei ein unternehmensinterner Zielhorizont zwischen 2050 – 2060 als realistisch finanzierbar angesehen, was immer noch einer Investitionssumme für rein energetische Maßnahmen von ca. 2,5 Mio. € pro Jahr entsprechen würde. Eine frühere Zielerreichung wird fortlaufend geprüft. Die Strategie umfasst insbesondere die energetische Modernisierung des Bestands, nachhaltige Neubau- und Quartiersentwicklungen sowie ein systematisches Fördermittelmanagement.

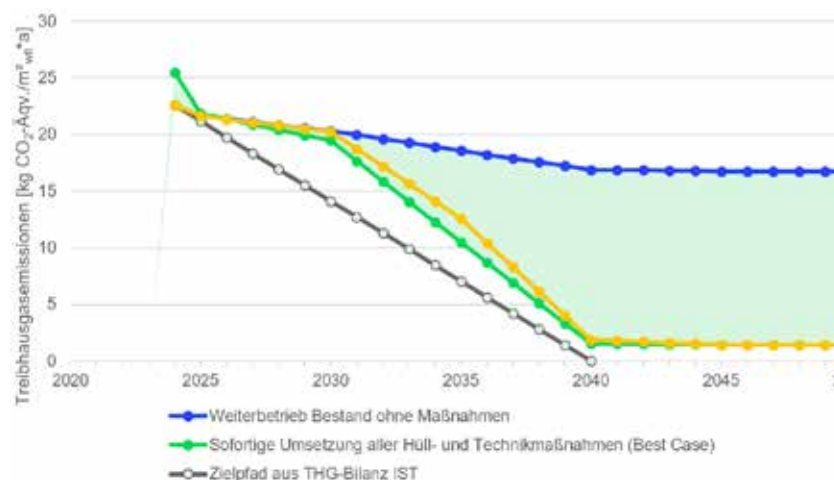


Prognose Entwicklung der THG-Emissionen im Wohnungsbestand

in kg CO₂-Äqv./m²_{wfl} a

Scope 1,2 & 3.13-Emissionen (ohne Kältemittel, mit/ohne Haushaltsstrom gemäß Auswahl)

Jahr	Weiterbetrieb Bestand ohne Maßnahmen	Zielpfad aus THG-Bilanz IST	Aktueller Modernisierungspfad	Best-Case
2024	22,6	22,6	22,6	22,6
2025	21,6	21,2	21,6	21,6
2030	20,3	14,1	20,2	19,5
2035	18,6	7,1	12,6	10,5
2040	16,9	0,0	1,9	1,6
2045	16,8		1,4	1,4
2050	16,8		1,4	1,4



Abschließend bleibt festzuhalten, dass die Klimawende im Gebäudesektor ohne eine substanzielle staatliche Förderung bis zum Zieljahr 2040 weder für unsere Genossenschaft noch für den überwiegenden Teil der Wohnungswirtschaft realisierbar sein wird.

Ausbildungsstart 2025

Im September 2025 haben wir mit Stella Quarneti eine weitere Auszubildende zur Immobilienkauffrau in unserem Unternehmen begrüßt. Mit ihrem Ausbildungsbeginn stärkt sie die Nachwuchsentwicklung innerhalb der Baugenossenschaft Neu Heidelberg und setzt den Grundstein für ihre berufliche Laufbahn in der Immobilienwirtschaft.

Zu ihrer Motivation für die Berufswahl erklärt Stella Quarneti: „Ich habe mich für die Ausbildung zur Immobilienkauffrau entschieden, da mich die Vielseitigkeit der Immobilienbranche inspiriert und ich Freude daran habe, Menschen bei wichtigen Entscheidungen zu begleiten. Der Beruf hat mich angesprochen, weil er kaufmännisches Wissen mit abwechslungsreichen Aufgaben und direkten Kontakt zu Mietern und Mitgliedern verbindet. Mich motiviert, dass ich sowohl organisatorisch als auch im Kundenkontakt tätig bin und dabei Einblicke in einen spannenden Markt gewinne.“

Vorstand und Ausbildungsleiter Thomas Obert betont die Bedeutung einer fundierten Ausbildung in der Immobilienbranche: „Wir legen großen Wert darauf, jungen Menschen eine qualifizierte und praxisorientierte Ausbildung zu ermöglichen. Es ist uns ein Anliegen, unseren Auszubildenden von Beginn an nicht nur fachliche Kenntnisse, sondern auch ein Verständnis für die Werte und Verantwortung in unserem Berufsfeld zu vermitteln.“

Die Ausbildung erfolgt in Kooperation mit dem EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Bochum und gewährleistet eine enge Verbindung von Theorie und Praxis. Nach dem Ausbildungsbeginn von Selina Hack im Jahr 2023 ist Stella Quarneti aktuell die zweite Auszubildende in der Baugenossenschaft Neu Heidelberg.



**Von links: Vorstand
und Ausbildungsleiter
Thomas Obert und
Auszubildende Stella
Quarneti**

Soziales Engagement



Die Baugenossenschaft Neu Heidelberg hat ihr soziales Engagement auch im Geschäftsjahr 2025 fortgesetzt und in der Adventszeit die Graf von Galen-Schule in Heidelberg-Pfaffengrund mit einer Spende unterstützt. Dadurch konnte ein vielfältiges, inspirierendes und insbesondere inklusives Workshop-Programm mit dem deutschen Hip-Hop-Pionier Toni-L realisiert werden.

Ziel des Projekts war es, Jugendlichen einen kreativen Zugang zu Musik, Sprache und Bewegung zu eröffnen sowie Räume für Ausdruck, Selbstbewusstsein und gemeinschaftliches Erleben zu schaffen. Beim gemeinsamen Entwickeln von Rap-Texten, rhythmischen Sprechen und tänzerischen Elementen hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, sich individuell einzubringen und eigene Stärken zu entdecken.

Im Rahmen der Spendenübergabe an Schulleiter Thomas Bischofberger betonten die Vorstände Uwe Linder und Thomas Obert: „Mit der Unterstützung trägt die Baugenossenschaft Neu Heidelberg gerne dazu bei, Teilhabe zu ermöglichen und Projekte zu fördern, die junge Menschen in ihrer persönlichen Entwicklung stärken und Gemeinschaft erlebbar machen.“

Die Graf von Galen-Schule ist ein sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum und begleitet rund 100 Kinder und Jugendliche mit geistiger Behinderung oder vergleichbarem Förder- und Unterstützungsbedarf im Alter von 6 bis etwa 18 Jahren. In kleinen Klassen ermöglicht die Schule eine individuelle und differenzierte Förderung. Ergänzend zum regulären Unterricht bilden Angebote in den Bereichen Kommunikation, Motorik, Sozialverhalten sowie selbstständige Lebensführung einen wesentlichen Bestandteil des pädagogischen Konzepts. Darüber hinaus engagiert sich die Schule seit Jahren in inklusiven Bildungsansätzen und kooperiert mit verschiedenen Partnern aus den Bereichen Sport, Musik und Jugendhilfe.

Vorstände Thomas Obert und Uwe Linder mit Schulleiter Thomas Bischofberger, Toni L und den teilnehmenden Schülern und Lehrkräften der Graf von Galen-Schule

Verabschiedung von Vorstand Peter Jacobs



In feierlicher Runde verabschiedete die Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG ihren langjährigen Vorstand Peter Jacobs aus der hauptamtlichen Funktion. Zahlreiche Gäste aus der Wohnungswirtschaft, Wegbegleiterinnen und Wegbegleiter sowie Vertreterinnen und Vertreter des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen folgten der Einladung.

Peter Jacobs ist seit 1995 Teil der Baugenossenschaft Neu Heidelberg. 2013 übernahm er gemeinsam mit Uwe Linder die hauptamtlichen Vorstandsposten. Unter seiner Führung wurde nicht nur das Rechnungswesen des Unternehmens erfolgreich gesteuert, sondern auch die Modernisierung und Digitalisierung der Genossenschaft konsequent vorangetrieben. Dazu gehörte insbesondere der Ausbau der IT-Strukturen und die Begleitung zahlreicher Neubauprojekte mit über 100 Wohneinheiten, vorwiegend öffentlich gefördert. Zudem wurden während seiner Amtszeit Erbbaugrundstücke in größerem Umfang von der Stadt Heidelberg erworben.

Im Rahmen des Abends würdigte vbw-Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle die Verdienste Jacobs' als verlässlichen Partner im Verbandswesen und betonte seine beispielhafte genossenschaftliche Führung: Verantwortung übernehmen, Perspektiven eröffnen und stets die Menschen im Blick behalten. Als Anerkennung seiner langjährigen Tätigkeit und seines Engagements in der Wohnungswirtschaft wurde Peter Jacobs die Goldene Ehrennadel des vbw verliehen. Auch Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Martina Gernold-Kunzler sowie die Vorstandskollegen Uwe Linder und Thomas Obert richteten persönliche Worte an Jacobs. Zum Dank für die langjährige Unterstützung überreichte die Baugenossenschaft einen Blumenstrauß an Jacobs' Frau Barbara und ein Geschenk im Namen aller Mitarbeitenden.

Peter Jacobs selbst ist leidenschaftlicher Genossenschaftler mit hoher sozialer Kompetenz. Ihm liegt die enge Bindung zu Mitgliedern und Mietern besonders am Herzen, wie sein Engagement für die Seniorenwohnanlage Christian Stock im Pfaffengrund oder die Unterstützung sozialer Projekte wie Obdach e.V., das Waldpiraten-Camp der Deutschen Kinderkrebsstiftung und DESWOS zeigt.

**von links: Vorstände
Thomas Obert und
Uwe Linder, vbw-
Verbandsdirektorin
Dr. Iris Beuerle, Peter
Jacobs und Aufsichts-
ratsvorsitzende
Dr. Martina
Gernold-Kunzler**

Besichtigungsfahrt zum Thema nachhaltiges Bauen – Stadsiedlung Heilbronn



Besichtigung des Quartiers „Hochgelegen“ mit Geschäftsführer Dominik Buchta der Stadsiedlung Heilbronn

Im Juli 2025 unternahmen Aufsichtsrat und Vorstand der Baugenossenschaft Neu Heidelberg eine Besichtigungsfahrt zur Stadsiedlung Heilbronn. Ziel der Exkursion war der fachliche Austausch zu aktuellen Entwicklungen und innovativen Ansätzen im nachhaltigen Wohnungsbau.

Im Mittelpunkt des Besuchs stand das Holzhochhaus SKAIO, das zur Bundesgartenschau 2019 realisiert wurde und seinerzeit mit 34 Metern und 10 Geschossen als das höchste Gebäude seiner Art in Deutschland galt. Das Projekt verdeutlicht eindrucksvoll die Potenziale des mehrgeschossigen Holzbaus im urbanen Kontext und bot vielfältige Anknüpfungspunkte für vertiefende Gespräche.

Darüber hinaus wurde das Quartier „Hochgelegen“ vorgestellt – ein zukunftsweisendes, nachhaltig konzipiertes Wohngebiet mit hohem Aufenthaltswert für seine Bewohnerinnen und Bewohner. Besonderes Augenmerk galt dem neu angelegten Klimawald, der als ökologisches Element zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt und langfristig seine Wirkung entfalten wird.

Ein zentraler Bestandteil der Besichtigungsfahrt war der intensive fachliche Austausch. Diskutiert wurden insbesondere Lösungsansätze, wie unter den aktuellen wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen weiterhin bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann.



Glückwunsch an Hilda Dieringer zum 100. Geburtstag



**Vorstand
Peter Jacobs
gratulierte
Hilda Dieringer**

Vorstand Peter Jacobs gratulierte Hilda Dieringer herzlich zu ihrem 100. Geburtstag. Mit diesem besonderen Jubiläum ist sie zugleich die älteste Mieterin der Baugenossenschaft Neu Heidelberg. Im Namen der Baugenossenschaft überreichte er ihr einen Blumenstrauß und würdigte dabei ihre Lebensleistung sowie ihre langjährige Verbundenheit zur Genossenschaft. Frau Dieringer lebt im Seniorenzentrum Storchenweg im Pfaffengrund, wo sie ihren Ehrentag im Kreise von Familie, Freunden und Mitbewohnern feiern konnte.

Folgen Sie uns auf Instagram @bg_neu_heidelberg

Innovation, Kreativität und ein Blick hinter die Kulissen – das alles teilen wir ab sofort auf unserem Instagram-Account. Dort erhalten Sie exklusive Einblicke in unsere Projekte, unser Team und die Ideen, die unsere Arbeit antreiben. Wir zeigen, wie unsere Konzepte entstehen, welche Werte uns leiten und welche Entwicklungen unsere Branche bewegen.

Folgen Sie uns, um Inspiration zu sammeln, spannende Impulse zu entdecken und Teil unserer wachsenden Community zu werden. Erleben Sie hautnah, wie wir arbeiten, welche Trends wir setzen und welche Geschichten hinter unseren Projekten stehen. Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen – direkt, authentisch und visuell erlebbar.



**Das Instagram-Team
mit unseren Auszubil-
denden Selina Hack
und Stella Quarneti**



Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft waren auch im Geschäftsjahr 2025 durchgehend stabil und geordnet. Die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung lässt zudem eine weiterhin positive Entwicklung der Genossenschaft erwarten.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	2021	2022	2023	2024	2025
	T€	T€	T€	T€	T €
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	54.552,8	56.352,2	56.970,9	57.179,5	57.618,0
Umlaufvermögen	4.858,6	4.088,9	3.244,6	6.012,1	6.916,9
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	3.925,3	3.992,4	4.215,9	5.472,7	6.156,4
Rücklagen	21.671,5	21.988,7	22.519,2	23.577,8	25.436,1
Bilanzgewinn	641,8	964,5	1.277,4	2.389,8	1.583,5
<i>Summe Eigenkapital</i>	26.238,5	26.945,6	28.012,5	31.440,2	33.176,0
Fremdkapital					
Rückstellungen	3.073,1	3.770,8	3.930,4	4.031,8	4.008,0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	27.001,9	26.626,0	25.315,0	24.392,2	23.455,8
Übrige Verbindlichkeiten + Rechnungsabgrenzungsposten	2.632,5	3.098,6	2.957,7	3.327,3	3.895,1
<i>Summe Fremdkapital</i>	32.707,4	33.495,5	32.203,0	31.751,3	31.359,0
Bilanzsumme	59.411,3	60.441,1	60.215,5	63.191,6	64.535,0
Eigenkapital-Quote	44,2 %	44,6 %	46,5 %	49,8 %	51,4 %
Eigenkapital-Rentabilität	1,2 %	2,9 %	3,5 %	7,4 %	3,6 %
Gesamtkapital-Rentabilität	1,2 %	1,9 %	2,2 %	4,2 %	2,4 %
Jahresüberschuss in T€	301,9	776,6	986,7	2.317,9	1.209,0
Fremdkapital-Zinsen in T€	402,2	361,9	347,7	337,0	328,3
Gebäudeerhaltungskoeffizient in €/m²	46,30	49,10	49,60	38,33	52,37

Seit vielen Jahren ist ein kontinuierlicher Anstieg des Anlagevermögens zu beobachten, der sich auch im Geschäftsjahr 2025 fortgesetzt hat. Maßgeblich waren im Geschäftsjahr umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an den Siedlungshäusern mit 1.992,4 T€.

Darüber hinaus haben Planungs- und Baukosten von 584,1 T€ im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt in Kirchheim-Nord zu dieser Entwicklung beigetragen. Dem standen im Wesentlichen planmäßige Abschreibungen auf Wohnbauten gegenüber, die zu entsprechenden Wertminderungen führten.

Die flüssigen Mittel, einschließlich der Bausparguthaben, belaufen sich zum Stichtag auf insgesamt 5.260,3 T€. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht dies einem Anstieg um 925,7 T€. Die Veränderung resultiert insbesondere aus der Erhöhung der Genossenschaftsanteile um 683,7 T€.

Das Eigenkapital konnte im Berichtszeitraum aufgrund des erzielten Jahresüberschusses sowie der vorgesehenen Dotierung der Rücklagen erneut gesteigert werden. Die Genossenschaft verfügt zum Ende des Geschäftsjahres über eine Eigenkapital-Quote in Höhe von 51,4 % (Vj.: 49,8 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gingen im Vergleich zum Vorjahr aufgrund planmäßiger Tilgungen um 936,4 T€ zurück.

Die Summe dieser Entwicklungen führte insgesamt zu einem Anstieg der Bilanzsumme der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2025 um 1.343,4 T€ auf nunmehr 64.535,0 T€ (Vorjahr: 63.191,6 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	2025	2024
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.493,2	4.741,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–2.402,2	–2.196,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–241,4	190,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	849,6	2.735,8
Finanzmittelfonds zum 01.01.	3.399,4	663,6
Finanzmittelfonds zum 31.12.	4.249,2	3.399,4

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2025 setzt sich aus den Bankguthaben und dem Kassenbestand zusammen.

Die Finanzverhältnisse sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit konnte jederzeit und uneingeschränkt gewährleistet werden.

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 Bewirtschaftungstätigkeit 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. Heizungsumstellungen und Wohnungsmodernisierungen), sowie von den Verwaltungskosten beeinflusst.

Im Vorjahr wurde bewusst auf umfangreiche, planmäßige energetische Instandhaltungsmaßnahmen verzichtet. Nach Ausarbeitung der CO₂-Bilanz und der Entwicklung eines Klimapfades werden die verfügbaren finanziellen Mittel nun zielgerichtet für Maßnahmen zur Dekarbonisierung eingesetzt. Dies führte im Geschäftsjahr 2025 zu einer deutlichen Steigerung der planmäßigen, energetischen Instandhaltungskosten um ca. 850,0 T€. Zusätzlich wurden im Geschäftsjahr die Investitionskosten für Wohnungsanierungen um ca. 1.000,0 T€ gesteigert. Dies führt zu einer Verminderung des Jahresüberschusses im Vergleich zum Vorjahr um 1.108,9 T€ auf 1.209,0 T€.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist geordnet.

Ertragslage	2025	2024	Veränderung	
	T€	T€	T€	%
1. Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	12.097,2	11.325,9	771,3	6,81 %
a) aus Vermietung	10.064,8	9.593,8	471,0	4,91 %
b) aus Umlagen / Betriebs- und Heizkosten	1.913,8	1.640,3	273,5	16,67 %
c) aus sonstiger Hausbewirtschaftung	118,6	91,8	26,8	29,15 %
2. Verminderung (VJ: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	– 51,0	222,0	– 273,0	– 122,97 %
3. Sonstige betriebliche Erträge	341,6	167,6	174,0	103,82 %
4. Zinserträge, Erträge aus Beteiligungen etc.	43,4	3,2	40,2	1256,47 %
Summe Erträge	12.431,2	11.718,7	712,5	6,08 %
5. Aufwendungen für Betriebs- und Heizkosten	2.212,7	2.163,4	49,3	2,28 %
6. Aufwendungen für Instandhaltung	4.612,7	2.756,3	1.856,4	67,35 %
7. Sonstige Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung	69,4	58,4	11,0	18,77 %
8. Personalaufwand	1.430,5	1.445,8	– 15,3	– 1,06 %
9. Abschreibungen	1.993,6	1.990,8	2,8	0,14 %
10. Sonstige betriebliche Aufwendungen	571,2	648,5	– 77,3	– 11,92 %
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	328,3	337,0	– 8,7	– 2,58 %
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag	3,6	–	3,6	0,00 %
13. Sonstige Steuern	0,2	0,5	– 0,3	– 50,82 %
Summe Aufwendungen	11.222,2	9.400,7	1.821,5	19,38 %
Jahresüberschuss	1.209,0	2.317,9	– 1.108,9	– 47,84 %
14. Gewinnvortrag	524,5	321,9	202,6	62,94 %
15. Einstellung in die gesetzliche Rücklage	150,0	250,0	– 100,0	– 40,00 %
Bilanzgewinn	1.583,5	2.389,8	– 806,3	– 33,74 %

Chancen und Risiken

Die gesamtwirtschaftliche Lage war auch im Jahr 2025 von der konjunkturell schwachen Entwicklung geprägt. Auch wenn sich die Inflationsrate in Deutschland auf den von der EZB angestrebten Zielwert von 2 % annähert, wirken sich das hohe Niveau der Lebenshaltungskosten, der Energiepreise und Bauzinsen stark auf die Privathaushalte aus. 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 Bezahlbarkeit und der Sicherstellung der Energieversorgung 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 hat ein direktes Vertragsverhältnis mit einem Energieversorger. Da der CO₂-Preis bei fossilen Energieträgern auch in Zukunft deutlich steigen dürfte, hat die Baugenossenschaft eine CO₂-Bilanz und eine Klimastrategie – unter Berücksichtigung der kommunalen Wärmeplanung – mit zielgerichteten energetischen Maßnahmen erarbeitet. Insbesondere steht der Anschluss der Gebäude an die Fernwärme der Stadtwerke Heidelberg im Fokus. Darüber hinaus wird auch der Einbau von Wärmepumpen und die Unterstützung der Heizanlagen durch den Einsatz von Solarthermie und Photovoltaik bei einzelnen Gebäuden geprüft sowie Pilotprojekte bei wirtschaftlicher Relevanz initiiert.

Zur Einhaltung der Klimaziele im Gebäudesektor sind hohe Investitionen für energetische Gebäudemaßnahmen notwendig, die sich deutlich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken werden. Weitere Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Verhältnisse sowie auf die zeitliche Projektsteuerung stellen der Mangel an notwendigen Fördermitteln, ein erneuter Anstieg der Bauzinsen, ein möglicher starker Preissprung der CO₂-Bepreisung ab dem Jahr 2028 sowie der Fachkräftekapazität im Handwerk dar. Weiter zu nennen sind Risiken aus Verzögerungen bei der Durchführung von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Diese resultieren insbesondere aus Rohstoffengpässen sowie anhaltenden Preissteigerungen, die maßgeblich durch geopolitische Konflikte – insbesondere den Krieg in der Ukraine sowie im Iran – beeinflusst werden. Dadurch können sich sowohl Projektlaufzeiten verlängern als auch die Kostenplanung erheblich beeinträchtigt werden.

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 auch in den kommenden Jahren 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.

Nach unserer mittelfristigen Planung können die Kosten für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen aus den Mieterträgen und den Mieterhöhungspotenzialen finanziert werden. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen müssen wir zumindest teilweise fremdfinanzieren. Daneben bestehen 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, Geschäftspartnern und Behörden. Sowohl bei den Auftragnehmern als auch bei den Mietern und Mietinteressenten sind wir als seriöser und verlässlicher Partner bekannt.

Bei den Finanzinstrumenten bestanden am Bilanzstichtag und bestehen auch weiterhin nur originäre Finanzinstrumente. Derivative 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 aufgrund der energetischen Bestandsinvestitionen möglich.

Bei unserer Genossenschaft lagen zum Bilanzstichtag und liegen bis heute keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor.

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. Die Neubautätigkeit im sozialorientierten Wohnungsbau kann nur aufgrund öffentlicher Förderung wieder fortgeführt werden. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Verbesserung der Energieeffizienz der Bestandsgebäude und dem vermehrten Einsatz regenerativer Energien zur Minderung des CO₂-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 2026 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 moderate Mietanpassungen bei den Bestandsmieten und erhöhte Mieten bei Neuvermietung ansteigen. Die hohen Instandhaltungsaufwendungen als Teil unserer Geschäftspolitik werden die Ertragslage auch in den nächsten Jahren beeinflussen.

Durch die geordnete 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 Zeichnung weiterer Anteile. Die Nachfrage nach Mitgliedschaften ist aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage in Heidelberg nach wie vor hoch. Da die Genossenschaft aufgrund der begrenzten Anzahl freiwerdender 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	2021	2022	2023	2024	2025
Anzahl Mitglieder	4.767	4.908	4.955	4.973	4.978
Geschäftsguthaben	3.925,3 T€	3.992,4 T€	4.215,9 T€	5.472,7 T€	6.156,4 T€

Organe der Genossenschaft

Die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2025 fand am 25. Juni 2025 im Gesellschaftshaus Pfaffengrund statt. Nach der Begrüßung durch die Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Martina Gernold-Kunzler als Versammlungsleiterin wurden den gewählten Vertreterinnen und Vertretern 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 31.12.2025 ausführlich erläutert.



Die Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Martina Gernold-Kunzler gratuliert gemeinsam mit den Vorständen Uwe Linder, Thomas Obert und Peter Jacobs langjährigen Mitgliedern zur 50-, 60- und 70-jährigen Mitgliedschaft

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

Bei den turnusmäßigen Wahlen wurden Dr. Martina Gernold-Kunzler, Rolf Friedel und Bernd Bockmeyer für den Aufsichtsrat einstimmig im Amt bestätigt und wiedergewählt. Für den altersbedingt ausscheidenden Bruno Krüger wurde Stephan Dietzel ebenfalls einstimmig gewählt.

Der Vorstand der Genossenschaft bestand zum 31.12.2025 aus den hauptamtlichen Vorständen Uwe Linder und Thomas Obert sowie den nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern Peter Jacobs und 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.



Verabschiedung von Bruno Krüger aus dem Aufsichtsrat und Verleihung der Goldenen Ehrennadel des Verbands der baden-württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen



Aufsichtsrat und Vorstand der Baugenossenschaft Neu Heidelberg bei der Vertreterversammlung 2025 (von links: Peter Jacobs, Winfried Monz, Stephan Dietzel, Dr. Martina Gernold-Kunzler, Uwe Linder, Bernd Bockmeyer, Heinz Schmitt, Thomas Obert, Andreas Herth, Sabine Hintz, Rolf Friedel. Es fehlen Denise Neureuther und Karl Emer.)

Personal und Dienstleistung

Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr 15 Mitarbeitende beschäftigt. Die Betreuung unserer Mitglieder und Mieter, 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. Zum April 2025 wurde Thomas Obert zum hauptamtlichen Vorstand als Nachfolger von Peter Jacobs bestellt. Peter Jacobs wechselte in den nebenamtlichen Vorstand.

Die Genossenschaft bildet regelmäßig selbst aus, um dem spürbaren Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Zum September 2025 begann Stella Quarneti ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Mit Selina Hack befindet sich aktuell eine weitere Auszubildende im 3. Lehrjahr. Weitere Ausbildungsstellen sollen in den kommenden Jahren geschaffen werden. Nach 20 Jahren Betriebszugehörigkeit wurde Jutta Kirchner in ihren verdienten Ruhestand verabschiedet.

Wir bedanken uns ausdrücklich bei sämtlichen Mitarbeitenden für das außerordentliche Engagement und den motivierten Einsatz für unsere Genossenschaft.

Verabschiedung von Jutta Kirchner nach 20 Jahren in der Baugenossenschaft. Von links: Uwe Linder, Jutta Kirchner und Thomas Obert



Schlussbemerkungen

Wir danken insbesondere unseren Mitgliedern, deren Vertrauen und Verbundenheit die tragende Grundlage für den nachhaltigen Erfolg unserer Genossenschaft bilden. Unser weiterer Dank gilt den Mitgliedern der Vertreterversammlung, den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die stets konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Ebenso bedanken wir uns bei allen Geschäftspartnern, die im Geschäftsjahr 2025 zu unserem gemeinsamen Erfolg beigetragen haben.

Heidelberg, 14. April 2026

Der Vorstand

Uwe Linder

Thomas Obert

Peter Jacobs

Karl Emer



Aufsichtsratsvorsitzender Rolf Friedel

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2025 seine Kontrollfunktion umfassend wahrgenommen.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in den sechs regulären Sitzungen und einer Klausursitzung zur Klimastrategie 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 Neuvermietungsflächen 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 des Jahresabschlusses informiert. Darüber hinaus fand ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen der bzw. dem Aufsichtsratsvorsitzenden und den Vorstandsmitgliedern statt.

In der Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich nach den Wahlen in der Vertreterversammlung am 25. Juni 2025 Veränderungen. Herr Bruno Krüger 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 Stephan Dietzel als neues Aufsichtsratsmitglied. Einstimmig wiedergewählt wurden die Aufsichtsratsmitglieder Dr. Martina Gernold-Kunzler, Bernd Bockmeyer und Rolf Friedel.

In der konstituierenden Sitzung am 15. Juli 2025 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.

Durch den Tod der Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Martina Gernold-Kunzler am 04. Dezember 2025 besteht der Aufsichtsrat seitdem aus lediglich acht Mitgliedern. Zum Vorsitzenden wurde in der konstituierenden Sitzung am 27. Januar 2026 Rolf Friedel gewählt, als Stellvertreter Bernd Bockmeyer.

Der Prüfungsausschuss hat für das Geschäftsjahr 2025 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 2025 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, 14. April 2026

Der Vorsitzende
Rolf Friedel

Der Prüfungsausschuss
Sabine Hintz Andreas Herth

Winfried Monz

Bilanz zum 31. Dezember 2025

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2025	2025	2024
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		—	3.603,59
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.801.807,16		56.760.970,56
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	93.569,50		159.973,53
5. Anlagen im Bau	591.529,77		—
6. Bauvorbereitungskosten	—		123.807,97
		57.506.269,38	57.064.115,01
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
Summe Anlagevermögen		57.618.019,38	57.179.468,60
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.578.000,00		1.629.000,00
2. Andere Vorräte	2.463,27		1.459,13
		1.580.463,27	1.630.459,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	46.426,34		33.533,74
2. Sonstige Vermögensgegenstände	29.719,18		13.489,27
		76.145,52	47.023,01
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.249.174,95		3.399.429,13
2. Bausparguthaben	1.011.158,69		935.195,58
		5.260.333,64	4.334.624,71
Summe Umlaufvermögen		6.916.942,43	6.012.106,85
Bilanzsumme		64.534.961,81	63.191.575,45

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2025	2025	2024
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	107.783,39		76.160,00
2. der verbleibenden Mitglieder	6.036.281,13		5.394.601,07
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.320,00		1.920,00
		6.156.384,52	5.472.681,07
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 9.638,87 € (Vorjahr: 148.438,93 €)			
II. Kapitalrücklage		333.795,79	325.455,79
III. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	6.029.173,22		5.879.173,22
2. Bauerneuerungsrücklage	8.977.100,51		7.277.100,51
3. Andere Ergebnismrücklagen	10.096.027,51		10.096.027,51
		25.102.301,24	23.252.301,24
IV. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	524.479,34		321.909,06
2. Jahresüberschuss	1.209.016,73		2.317.896,49
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	150.000,00		250.000,00
		1.583.496,07	2.389.805,55
Eigenkapital insgesamt		33.175.977,62	31.440.243,65
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.780.239,00		3.875.800,00
2. Sonstige Rückstellungen	227.798,79		155.974,66
		4.008.037,79	4.031.774,66
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.455.816,13		24.392.209,14
2. Erhaltene Anzahlungen	1.581.856,48		1.632.172,06
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.819,49		20.146,93
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.056.119,07		900.536,10
4. Sonstige Verbindlichkeiten	83.987,36		76.343,29
davon aus Steuern 0,00 € (Vorjahr: 1.483,82 €)		26.192.598,53	27.021.407,52
D. Rechnungsabgrenzungsposten		1.158.347,87	698.149,62
Bilanzsumme		64.534.961,81	63.191.575,45

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

Gewinn- und Verlustrechnung	Geschäftsjahr		Vorjahr
	2025	2025	2024
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit		12.097.200,83	11.325.934,57
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-51.000,00	222.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		341.601,51	167.558,02
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		6.894.819,05	4.978.139,66
5. Rohergebnis		5.492.983,29	6.737.352,93
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.201.691,02		1.146.482,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	228.803,70		299.344,00
davon für Altersversorgung 7.178,31 € (Vorjahr: 104.336,61 €)		1.430.494,72	1.445.826,83
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.993.559,36	1.990.819,72
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		571.207,62	648.508,20
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		110,00	113,75
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		43.296,95	3.065,41
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		328.305,31	337.010,85
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		3.560,61	-
13. Ergebnis nach Steuern		1.209.262,62	2.318.366,49
14. Sonstige Steuern		245,89	470,00
15. Jahresüberschuss		1.209.016,73	2.317.896,49
16. Gewinnvortrag		524.479,34	321.909,06
17. Einstellungen in Rücklagen		150.000,00	250.000,00
18. Bilanzgewinn		1.583.496,07	2.389.805,55

Anhang des Jahresabschlusses 2025

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 folgenden 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 Restnutzungsdauermethode 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 2,06 % (Stand Dezember 2025, Restlaufzeit 15 Jahre, 10-Jahresdurchschnitt).
- Der Unterschiedsbetrag zum 7-Jahresdurchschnitt bzw. einem Abzinsungszinssatz von 2,22 % (Stand Dezember 2025) beträgt € – 96.494,00.
- 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

Im Posten Unfertige Leistungen sind T€ 1.578,0 (Vj.: T€ 1.629,0) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

■ Ergebnismrücklagen

Die Entwicklung der einzelnen Posten der Ergebnismrücklagen sowie die Struktur der Verbindlichkeiten sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Entwicklung der Ergebnismrücklagen (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	5.879.173,22	150.000,00	0,00	6.029.173,22
		(250.000,00)	(0,00)	
Bauerneuerungsrücklagen	7.277.100,51	0,00	1.700.000,00	8.977.100,51
		(0,00)	(800.000,00)	
Andere Ergebnismrücklagen	10.096.027,51	0,00	0,00	10.096.027,51
		(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	23.252.301,24	150.000,00	1.700.000,00	25.102.301,24
		(250.000,00)	(800.000,00)	

■ Sonstige Rückstellungen

Neben den Pensionsrückstellungen sind sonstige Rückstellungen im Wesentlichen aus dem Gesetz zur Aufteilung der CO₂-Kosten (T€ 62,8), für unterlassene Instandhaltung (T€ 40,0), nicht genommenen Urlaub (T€ 34,0) sowie Prüfungskosten (T€ 21,0) 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				Art der Sicherung*
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.455.816,13 (24.392.209,14)	1.599.405,96 (936.562,85)	4.760.637,23 (5.408.761,04)	17.095.772,94 (18.046.885,25)	23.455.816,13 (24.392.209,14)	GPR
2. Erhaltene Anzahlungen	1.581.856,48 (1.632.172,06)	1.581.856,48 (1.632.172,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.819,49 (20.146,93)	14.819,49 (20.146,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.051.725,07 (900.536,10)	1.051.725,07 (900.536,10)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
4. Sonstige Verbindlichkeiten	83.987,36 (76.343,29)	83.987,36 (76.343,29)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	26.188.204,53 (27.021.407,52)	4.331.794,36 (3.565.761,23)	4.760.637,23 (5.408.761,04)	17.095.772,94 (18.046.885,25)	23.455.816,13 (24.392.209,14)	

*GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen ergibt sich ein Aufwand in Höhe von T€ 73,0 (Vorjahr T€ 68,1).

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung 2025

	Mitglieder	Anteile
Anfang Geschäftsjahr	4.973	34.644
Zugang	139	4.100
Abgang	134	957
Ende Geschäftsjahr	4.978	37.787

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um T€ 641,7 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	1
Summe	9	6

Außerdem wurden durchschnittlich 2 Auszubildende beschäftigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen betreffen Bau- und Werkverträge für ein Neubauvorhaben in Höhe von T€ 2.007,5 sowie Erbbaurechtsverträge bis zum 31.12.2041, in Höhe von jährlich T€ 37,6.

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 (bis 04.12.2025)
Rolf Friedel, Leitender Stadtverwaltungsdirektor i. R., stellv. Vorsitzender (bis 27.01.2026), Vorsitzender (ab 27.01.2026)
Bernd Bockmeyer, Gymnasiallehrer i. R., stellv. Vorsitzender (ab 27.01.2026)
Stephan Dietzel, Architekt (ab 25.06.2025)
Andreas Herth, Polizeibeamter i. R.
Sabine Hintz, Arzthelferin
Bruno Krüger, Geschäftsführer i. R. (bis 25.06.2025)
Winfried Monz, Schulleiter i. R.
Denise Neureuther, Diplom-Betriebswirtin (BA)
Heinz Schmitt, Stadtoberbrandrat i. R.

Heidelberg, 14. April 2026

Der Vorstand

gez. Uwe Linder gez. Thomas Obert

gez. Peter Jacobs gez. Karl Emer

G e s c h ä f t s b e r i c h t 2025



BAUGENOSSENSCHAFT
NEU HEIDELBERG

Rohrbacher Straße 56–58, 69115 Heidelberg
www.neu-hd.de