

Geschäftsbericht 2019

Impressum

Herausgeber und Redaktion:

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

Verantwortlich:

Uwe Linder, Peter Jacobs, Karl Emer

Redaktion:

Uwe Linder, Peter Jacobs, Jutta Kirchner

Fotos:

Archiv Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG,
René Priebe
Archiv TSV 1949 Pfaffengrund e. V.

Auflage:

2.500 Exemplare

Erscheinungsdatum:

Juni 2020

Gestaltung und Produktion:

typoPlus Mannheim
Wilfried Haas, Brigitte Weik

Druck:

Dietz Druck, Heidelberg

Inhaltsverzeichnis	
Vorwort	5
Auf einen Blick	6
Mitglieder der Vertreterversammlung	7
Bericht des Vorstandes	10
Bericht des Aufsichtsrates	29
Jahresabschluss 2019	30
Bilanz zum 31. Dezember 2019	30
Gewinn- und Verlustrechnung 2019	32
Anhang	33
Kurz notiert	38

Wir sind die, bei denen

kein

Mieter

seine Wohnung wegen der

Coronakrise

verliert in Heidelberg



BAUGENOSSENSCHAFT
NEU HEIDELBERG



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



Vorwort

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes für das Wirtschaftsjahr 2019 beherrscht fast ausschließlich die Corona-Krise unseren Alltag. Die Risiken für den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft sind nach unserer Einschätzung allerdings überschaubar. Neben Kostensteigerungen und Mietausfällen durch Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen kommt es auch vereinzelt zu vorübergehenden Stundungen von Nutzungsgebühren für betroffene Mitglieder. Der Solidargedanke und die soziale Verantwortung sind wesentliche Pfeiler unserer Gemeinschaft und des Genossenschaftswesens. Nach diesen Grundsätzen werden wir auch in dieser besonderen Situation handeln.

Trotz der Einschränkungen durch die Pandemie konnten wir bereits unser nächstes Neubauvorhaben in der Siedlung Ochsenkopf vorbereiten und Mitte April 2020 einen entsprechenden Bauantrag für 21 geförderte Wohneinheiten stellen. Gerade die große Nachfrage für das im Jahr 2019 abgeschlossene Projekt im Möwenweg hat uns darin bestärkt, die erfolgreiche Neubautätigkeit der vergangenen Jahre fortzusetzen.

Von den vielfältigen Themen in allen Bereichen unserer Arbeit gibt Ihnen der vorliegende Geschäftsbericht einen Eindruck. Die Genossenschaft ist von der Erstellung eines Lageberichtes befreit. Relevante Angaben haben wir in den Bericht des Vorstandes aufgenommen.

Der Vorstand bedankt sich besonders bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihr außerordentliches Engagement. Ein ebenso herzlicher Dank geht an unsere über 4.600 Mitglieder für ihre Treue und ihr Vertrauen.

Uwe Linder

Peter Jacobs

Karl Emer

Auf einen Blick

Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG	Stand: 31. Dezember 2019
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
Zahl der Mitglieder:	4.656
Zahl der Geschäftsanteile:	23.900
Wohnungsbestand:	1.738 Wohnungen 19 gewerbliche Flächen 389 Garagen, Carports und Stellplätze
Wohn-/Nutzfläche:	124.420 m ²
Bilanzsumme:	54.974 T€
Anlagevermögen:	48.535 T€
Umlaufvermögen:	6.439 T€
Eigenkapital:	25.493 T€
Fremdkapital:	29.481 T€
Jahresüberschuss:	428 T€
Investitionen:	3.777 T€
Instandhaltungskosten:	3.515 T€

Mitglieder der Vertreterversammlung

Ergebnis der Vertreterwahl vom 20. April 2017 in alphabetischer Reihenfolge

Wahlbezirk 1, Pfaffengrund

Vertreter

Benz, Dieter	Schützenstraße 36
Bopp, Hans	Reiherstraße 7
Dittus, Johanna	Nachtigallenweg 9
Eschwey, Hans-Peter	Am Markt 10
Fabis, Reinhard	Kuckucksweg 16
Fels, Reinhard	Marktstraße 30
Förschle, Klaus	Schützenstraße 42
Gernold, Philipp	Wernher-von-Braun-Straße 20, 69214 Eppelheim
Grillowitz, Silke	Obere Rödt 13
Haas, Gerhard	Am Markt 17
Janetzek, Peter	Starenweg 18
Knaute-Nimis, Anke	Schräger Weg 2
Kohlbecker, Sabrina	Pfaffengrundstraße 41
Neumeister, Rainer	Obere Rödt 18
Neuner, Markus	Nachtigallenweg 3
Neuner, Peter	Richard-Drach-Straße 6
Peters, Karlheinz	Pfaffengrundstraße 53
Platzek, Christian	Schützenstraße 50
Schmitt, Rolf	Marktstraße 16
Schwabbaur, Gunther	Pfaffengrundstraße 22
Steeb, Kerstin	Schützenstraße 4
Wachl, Günter	Obere Rödt 38

Ersatzvertreter

Blätzel, Fritz	Richard-Drach-Straße 4
Fagherazzi, Lothar	Drosselweg 10
Lacher, Dieter	Kuckucksweg 3
Rein, Wolfgang	Kranichweg 19
Thum, Andrea	Nachtigallenweg 5

Wahlbezirk 2, Kirchheim-Rohrbach

Vertreter

Fanous, Michael	Häuselgasse 46
Fein, Herrmann	Breslauer Straße 15
Hornig, Sarah	Alstater Straße 68
Ringer Dr., Ernst	Häuselgasse 36
Senger, Petra	Schäfergasse 67
Spieß, Klaus	Schäfergasse 61

Ersatzvertreter

Griesemann, Ilse	Brennerweg 21
Sommer, Willi	Häuselgasse 38

Wahlbezirk 3, Ochsenkopf

Vertreter

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

Wahlbezirk 4, Boxberg

Vertreter

Härle, Petra	Boxbergring 39
Hammermeister, Anja	Boxbergring 29
Popp, Christoph	Boxbergring 8 a

Ersatzvertreter

Steidel, Michael	Boxbergring 39
------------------	----------------

Wahlbezirk 5, Neuenheim

Vertreter

Frank, Thomas	Keplerstraße 45
Schloegel, Gabriele	Keplerstraße 35

Ersatzvertreter

Herrmann, Klaus	Keplerstraße 33
-----------------	-----------------

Wahlbezirk 6, Handschuhshheim

Vertreter

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

Ersatzvertreter

Bartmann, Gert	St. Michaelsgasse 1
----------------	---------------------

Wahlbezirk 7, Weststadt

Vertreter

Fabian, Ekkehard	Rohrbacher Straße 58
Grün, Dieter	Dantestraße 36
Schwarz, Volker	Häusserstraße 27

Ersatzvertreter

Harnisch, Leonie	Rohrbacher Straße 56
------------------	----------------------

Wahlbezirk 8, wohnlich nicht versorgte Mitglieder

Vertreter

Barth, Dieter	Karlsruher Straße 118/1, 69126 Heidelberg
Benz, Manfred	Häuselgasse 41, 69124 Heidelberg
Bögler, Georg	Franz-Knauff-Straße 9 a, 69115 Heidelberg
Eck, Frithjof	Baden-Badener-Straße 5, 69126 Heidelberg
Eggers, Elke	Botheplatz 128, 69126 Heidelberg
Engel, Andrea	Untere Neckarstraße 70, 69117 Heidelberg
Fabinski, Lutz	Jellinekplatz 1, 69126 Heidelberg
Feigenbutz, Norbert	Schwalbenweg 6, 69123 Heidelberg
Filusch, Tanja	Im Roßgraben 14, 69123 Heidelberg
Florenz, Hans-Jürgen	Zeppelinstraße 171, 69121 Heidelberg
Fössel, Rudolf	Schwalbenweg 8, 69123 Heidelberg
Gärtner, Beate	Krähenweg 4, 69123 Heidelberg
Götz, Heidemarie	Zaunkönigweg 1, 69123 Heidelberg
Haas, Peter	Im Schaffner 35, 69123 Heidelberg
Hartung, Petra	Fasanenweg 35, 69123 Heidelberg
Herold, Dieter	Möwenweg 8, 69123 Heidelberg
Hornuß, Beate	Pestalozzistraße 1, 69214 Eppelheim
Jelen, Georg	Mombertplatz 31, 69126 Heidelberg
Junghanns, Holger	Bäumengasse 10, 69121 Heidelberg
Katzenberger, Stephen	Möwenweg 6, 69123 Heidelberg
Katzenberger, Thomas	Schwalbenweg 6, 69123 Heidelberg
Kehrel, Christiane	Zähringerstraße 8, 69115 Heidelberg
Keßler Dr., Klaus	Mönchhofstraße 16, 69120 Heidelberg
Klimt, Helga	Görresstraße 3, 69214 Eppelheim
Kugel, Thomas	Schwalbenweg 87, 69123 Heidelberg
Lichtwald, Ilsetraud	Werderstraße 55, 69120 Heidelberg
Lichtwald Dr., Klaus	Werderstraße 55, 69120 Heidelberg
Link, Doris	Im Dörning 26, 69123 Heidelberg
Linke, Manfred	Pfauenweg 1, 69123 Heidelberg
Mack, Eva-Maria	Fasanenweg 33, 69123 Heidelberg
Mantau, Alexandra	Keplerstraße 35, 69120 Heidelberg
Martin, Emmerich	Im Heimgarten 38, 69123 Heidelberg
Mesa Gonzales, Sarah	Adolf-Engelhardt-Straße 48, 69124 Heidelberg

Wahlbezirk 8, wohnlich nicht versorgte Mitglieder

Mühlenbeck, Ralf	Schützenstraße 74, 69123 Heidelberg
Otten, Reinhold	Peterstaler Straße 109, 69118 Heidelberg
Proske, Udo	Philipp-Stumpf-Straße 4, 69181 Leimen
Rettig, Michael	Schützenstraße 63, 69123 Heidelberg
Riden, Richard	Kurfürsten-Anlage 61, 69115 Heidelberg
Sendner, Karl	Kranichweg 74, 69123 Heidelberg
Stather, Dieter	Georg-Mechtersheimer-Str. 13, 69126 Heidelberg
Stotz-Schörnig, Ute	Im Eichwald 12, 69126 Heidelberg
Strauch, Günter	Krähenweg 12, 69123 Heidelberg
Tacke Dr., Marcel	Gaisbergstraße 38, 69115 Heidelberg
Thiele, Tobias	Lorscher Hof 4, 69121 Heidelberg
Weber, Wolfgang	Tulpenweg 2, 69123 Heidelberg
Wiest, Peter	Landhausstraße 14, 69115 Heidelberg
Zimprich, Julian	Kuckucksweg 8, 69123 Heidelberg

Ersatzvertreter

Kern, Stefan	Mozartstraße 3/5, 69207 Sandhausen
Sohns, Peter	Zeisigweg 5, 71088 Holzgerlingen
Wildner Dr., Peter	Heckerstraße 59/1, 69124 Heidelberg

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2019

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

Unternehmensstrategie – Mitgliederförderung

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

Als Vermietungsgenossenschaft erwerben, errichten und bewirtschaften wir hierzu Mietwohnungen für den eigenen Bestand. Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit liegt nach wie vor bei den Bestandsinvestitionen durch Modernisierung, sowie laufende und planmäßige Instandhaltung. Daneben ergänzen wir unseren Bestand durch Kauf oder Neubautätigkeit in überschaubaren Größen. Wir konzentrieren uns hierbei im Wesentlichen auf Maßnahmen in den traditionellen Wohngebieten unserer Genossenschaft. Wir verfolgen das Ziel, die Struktur unseres Wohnungsbestandes durch gut ausgestattete Wohnungen in an der künftigen Nachfrage orientierten Größen zu ergänzen und zu verbessern. Wir prüfen auch die Möglichkeiten, einzelne Gebäude mit schlechter Bausubstanz und nicht mehr zeitgemäßen Grundrissen und Ausstattungen durch neue, barrierefreie und energetisch optimierte Gebäude zu ersetzen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Beurteilung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hat sich seit dem weltweiten Ausbruch und der starken Verbreitung des Coronavirus grundlegend geändert. An dieser Stelle informieren wir zunächst über die Entwicklung im Geschäftsjahr 2019.

Trotz eines weiteren Wachstums hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2019 deutlich an Schwung verloren. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2019 um 0,6 % höher als im Vorjahr. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion (Wachstum des Jahres 2018 +1,5 %). Das Baugewerbe befand sich in einer Boomphase und legte um 4,0 % zu. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte im Vergleich zum Vorjahr leicht zulegen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 327 Mrd. €. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8 %. Der Wohnungsbau ist hierbei mit +4,0 % eine treibende Kraft.

Wohnimmobilienmarkt

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin weitestgehend positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau. Zinslose Darlehen und Tilgungszuschüsse aus Förderprogrammen stehen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen äußerst gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten waren im Geschäftsjahr positiv. Die weitere Entwicklung durch die Corona-Pandemie bleibt abzuwarten.

Die Wohnraumnachfrage ist durch die Nettozuwanderung und Umzüge innerhalb Deutschlands in die Städte anhaltend hoch.

Die hohe Kapazitätsauslastung eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume – gleichzeitig steigen die Löhne. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichten im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8 % gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über zehn Jahren. Zum Jahresende hat sich der Auftrieb bei den Wohnungsbaupreisen etwas beruhigt, lag aber mit einer Rate von 3,8 % noch auf sehr hohem Niveau.

Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3 % über dem Vorjahreswert. In den vorangegangenen beiden Jahren war die Bautätigkeit dagegen leicht gesunken. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 genehmigten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 351.000 im Jahr 2019 nahezu verdoppelt. Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3 % mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Gerade in den großen Städten und Verdichtungsräumen wie der Metropolregion Rhein-Neckar bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien vor dem Hintergrund der guten Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten und der anhaltenden Zuwanderung hoch.

Die Kaufpreise und Mieten in Heidelberg sind insbesondere in den begehrten Stadtteilen wie Neuenheim, Handschuhsheim und der Weststadt auf einem ausgesprochen hohen Niveau. Im Westen und Süden der Stadt ist die Lage etwas entspannter. Die Bahnstadt und die Entwicklung der Konversionsflächen werden zukünftig ihren Teil dazu beitragen, dass Wohnen auch für Familien und Normalverdiener bezahlbar bleibt.

Wohnungsbewirtschaftung

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Ende des Geschäftsjahres 2019 folgenden Bestand an eigenen Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätzen:

1.738	Mietwohnungen
19	Gewerbeeinheiten
389	Garagen, Carports und Stellplätze

Für unsere 30 betreuten Seniorenmietwohnungen in der Wohnanlage Christian Stock im Stadtteil Pfaffengrund, den 21 Neubauwohnungen in der Siedlung Ochsenkopf und 36 Wohneinheiten im Neubau Möwenweg 2–8 bestehen vereinbarte Förderungen mit besonderen Mietpreis- und Belegungsbindungen nach den Förderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Heidelberg. Alle anderen Wohnungen unseres Bestandes sind frei finanziert. Die Mieten bei Neuvermietung sind gestaffelt je nach Lage, Ausstattung und Wohnform und liegen unterhalb der Werte nach dem Mietspiegel der Stadt Heidelberg.

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

2015	2016	2017	2018	2019
4,8 %	5,2 %	4,4 %	4,1 %	4,6 %

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Fluktuationsrate leicht gestiegen, liegt allerdings immer noch 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. Zwölf Mitglieder zogen von einer Bestandswohnung in den Neubau im Möwenweg. Kündigungen erfolgten hauptsächlich durch Todesfälle, Umzüge in ein Alten- oder Pflegeheim, Umzüge in andere Gemeinden und Anpassung der Wohnungs- an die Haushaltsgröße.

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

Modernisierung und Instandhaltung

Auch im Geschäftsjahr 2019 wurde die mittelfristige Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung ergänzt und fortgeschrieben. Nach dieser mittelfristigen Planung sollen in den kommenden fünf Jahren über 26 Mio. € für die Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet werden. Den Schwerpunkt bilden hier Aufwendungen zur Sanierung der Wohnungen und Investitionen in die Siedlungshäuser bei Neuvermietung.

2019 konzentrierte die Baugenossenschaft ihre Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vor allem auf Liegenschaften im Pfaffengrund. Die Gesamtaufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich 2019 auf ca. 4,6 Mio. €. Davon entfielen ca. 0,57 Mio. € auf planbare Maßnahmen, weitere 1,72 Mio. € waren Ausgaben im Zuge von Mieterwechseln bei Etagenwohnungen und 1,09 Mio. € für die Modernisierung von Siedlungshäusern. Die laufenden Instandhaltungskosten liegen mit ca. 1,22 Mio. € leicht über dem Vorjahresniveau.

Die starke Nachfrage nach Handwerkerleistungen sowie gestiegene Lohn- und Materialkosten führten insgesamt zu deutlichen Preissteigerungen.

Zaunkönigweg 1–3 und 5–7, Pfaffengrund

Die beiden Gebäude mit jeweils zwölf Wohneinheiten wurden Anfang der 60er Jahre erstellt. Für die Instandsetzungsarbeiten an Fassade und Balkonen sowie die Erneuerung der Hausingangstüren wendete die Genossenschaft ca. 125 T€ auf.

**Storchenweg 2, Pfaffengrund, Anschluss an die Fernwärme**

Zur Versorgung der Neubauten wurde im Möwenweg eine neue Fernwärmeleitung verlegt. Diese Gelegenheit hat die Genossenschaft genutzt und auch das benachbarte Gebäude im Storchenweg 2 an die umweltfreundlichere Wärmeversorgung angeschlossen und die bisherige Gaszentralheizung ersetzt. Gesamtkosten der Maßnahmen ca. 31 T€.



Pfaffengrundstraße 91–97 und 99–105, Pfaffengrund, Erneuerung der Klappläden

Zug um Zug erneuert die Genossenschaft die alten Holzklappläden durch optisch ansprechende und weniger instandhaltungssensitive Klappläden aus Aluminium. Gesamtkosten ca. 36 T€.



**Pfaffengrundstraße / Obere Rödte / Reiherstraße, Pfaffengrund,
Erneuerung von Haustüren und Vordächern**

Gesamtkosten ca. 67 T€.



**Dantestraße 32–36 und Römerstraße 55–57, Weststadt,
neue Fahrradabstellmöglichkeiten**

Gesamtkosten ca. 16 T€.



Neuenheim, Treppenhäuser

Gesamtkosten ca. 20 T€.



Ausbau von Siedlungshäusern

Im Geschäftsjahr 2019 wurden sieben freigewordene Einfamilienhäuser im Stadtteil Pfaffengrund umfassend modernisiert, ausgebaut und neu vermietet. Die Investitionen für die Siedlungshäuser bei einem Komplettausbau über alle erforderlichen Gewerke betragen durchschnittlich ca. 1.900/m² Wohnfläche, insgesamt ca. 1,09 Mio. €.



Neue Rauchwarnmelder im gesamten Wohnungsbestand

Zehn Jahre nach der Erstausrüstung sämtlicher Wohneinheiten mit Rauchwarnmeldern mussten die Geräte ersetzt werden. Um unseren Mitgliedern zukünftig die jährlichen Sichtprüfungen zu ersparen, setzt die Genossenschaft auf moderne Funktechnologie. Gesamtkosten für fast 7.500 Rauchwarnmelder ca. 190 T€.

..... Funk-Rauchwarnmelder Minoprotect® 4 radio

Der Minol Minoprotect® 4 radio wird in das webbasierte Minol Connect Funksystem integriert und via Funk-Ferninspektion gemäß den Anforderungen der Anwendungsnorm DIN 14676 aus der Ferne geprüft. Das erspart den jährlichen Prüftermin in der Wohnung. Der Minol Minoprotect® 4 radio punktet mit einem modernen flachen Design und einer Lebensdauer von 10 Jahren. Der Melder erfüllt die Anforderungen der vfdB-Richtlinie 14-D1 und ist daher mit dem Qualitätslabel Q ausgezeichnet.

Ein Plus an Komfort bietet die Nachtabsenkung mit Reduzierung der LED-Lichtstärke und verzögerter Ausgabe von nicht sicherheitsrelevanten akustischen Signalen um bis zu 24 Stunden. Bei Stummschaltung des Melder werden nicht sicherheitsrelevante, akustische Störungsmeldungen bis zu 65 Stunden unterdrückt. Der Melder verfügt außerdem über eine Umfeldüberwachung, Demontageerkennung uvm.

UMFELD-/ABSTANDS- ÜBERWACHUNG

Sensoren zur Erkennung von Gegenständen im Umfeld von mind. 50 cm, die Raucheintritt behindern können

KONTROLLEUCHE LED (ROT) MIT NACHTABSENKUNG

zeigt die Funktionsfähigkeit des Gerätes an

SIGNALGEBER

mit mind. 85 dB [A]

KONTROLLEUCHE LED (GELB) MIT NACHTABSENKUNG

zur Differenzierung von Fehlanzeigen

GROSSER TESTKNOPF

auch zur Stummschaltung des Gerätes



Sanierung von Etagenwohnungen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 25 Etagenwohnungen in den Stadtteilen Pfaffengrund, Boxberg, Neuenheim, Kirchheim und der Weststadt im Zuge eines Mieterwechsels umfangreich instandgesetzt. Insbesondere wurden Gasetagenheizungen erneuert sowie Arbeiten in den Gewerken Sanitär, Elektro, Schreiner, Gipser und Fliesen ausgeführt. Insgesamt wurden hierfür Instandhaltungskosten von ca. 1,72 Mio. € oder durchschnittlich ca. 770 €/m² Wohnfläche abgerechnet.

Laufende Instandhaltung

Für Reparaturen und kleinere Instandhaltungsmaßnahmen hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2019 über 2.200 Aufträge mit einer Auftragssumme von über 1,22 Mio. € an lokale Handwerker vergeben. Das entspricht ca. 10 €/m² Wohnfläche im Jahr.

Planung und Neubau

Nach langer und guter Vorbereitung wurden in relativ kurzer Bauzeit von etwas mehr als einem Jahr vier Gebäude und ein Parkdeck im Möwenweg 2–8 erstellt. Die 54 barrierefreien Neubauwohnungen, eine Arztpraxis und das Parkdeck wurden in Abschnitten fertiggestellt und von Februar bis Juni an die neuen Nutzer übergeben. Die gute Planung verbunden mit einer frühzeitigen Ausschreibung und der Vergabe an hauptsächlich lokale Handwerker führten dazu, dass trotz der immens gestiegenen Baupreise das beschlossene Budget von 10,5 Mio. € eingehalten wurde. Mit 3.773 m² wird die bisherige Wohnfläche etwa verdoppelt. 29 Wohneinheiten sollten ursprünglich vom Land Baden-Württemberg gefördert werden. Aufgrund der großen Nachfrage wurde die Förderung um weitere sieben Wohnungen aufgestockt. Somit konnten zwei Drittel der Wohnungen an Mitglieder mit Wohnberechtigungsschein für 7,00 Euro je m² Wohnfläche vermietet werden. Auch die Miete für die 18 freifinanzierten Wohnungen liegt mit 9,20 €/m² Wohnfläche deutlich unter den Marktpreisen. Ein Zuschuss der Stadt Heidelberg für die Erstellung sogenannter „Lebenslaufwohnungen“ von 107 T€ wurde bewilligt und ausbezahlt.



Die Projektvorbereitungen für den nächsten Neubau in der Siedlung Ochsenkopf nahmen bereits im Jahr 2019 Fahrt auf. Direkt im Anschluss an die 2016 fertiggestellten Gebäude im Wieblinger Weg 35–37 wird die Genossenschaft wiederum ein Bestandsgebäude mit acht Wohneinheiten aus den dreißiger Jahren abbrechen und durch einen modernen Neubau mit 21 barrierefreien Wohneinheiten ersetzen. Mit fast 1.500 m² Wohnfläche kann die Genossenschaft ihren Mitgliedern dann mehr als doppelt so viel Wohnraum anbieten als vorher. Für sämtliche Wohneinheiten werden Mittel aus dem Landeswohnraumförderprogramm beantragt, sodass in erster Linie wieder Singles, Paare und Familien mit geringen und mittleren Einkommen versorgt werden können. Die Gebäude werden als KfW-Effizienzhaus 55 erstellt und von den Stadtwerken Heidelberg mit Fernwärme versorgt. Außerdem plant die Genossenschaft hier erneut die Umsetzung eines innovativen Mieterstrommodells mit den Stadtwerken als Partner. Nach den entsprechenden Gremienbeschlüssen mit einem Budget von 5,6 Mio. € konnte der Bauantrag Mitte April 2020 bei der Stadt Heidelberg eingereicht werden.



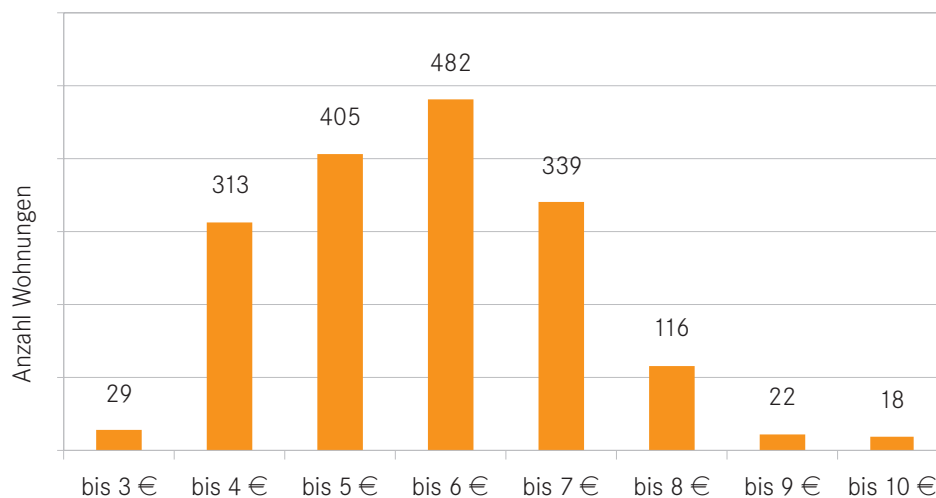
Vermietung

Die Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG beschränkt sich bislang ausschließlich auf das Gebiet der Stadt Heidelberg. Heidelberg und die Metropolregion Rhein-Neckar gehören zu den attraktivsten Standorten in Deutschland. Der Wohnungsmarkt in der Stadt ist geprägt von einer sehr unterschiedlich starken Nachfrage in den einzelnen Stadtteilen. Neuenheim, Handschuhsheim und Weststadt erfreuen sich trotz deutlich höherer Mieten einer besonders starken Nachfrage.

Durch die Einführung eines neuen und digitalen Vermietungsprozesses mit der Software der Immomio GmbH kann die unterschiedliche Nachfrage nach Wohnungen und Siedlungshäusern in den einzelnen Stadtteilen wesentlich genauer identifiziert werden. Außerdem ist jeder Mietinteressent nun Herr seiner eigenen Daten und kann diese jederzeit ändern oder löschen. Für die im Jahr 2019 ausgeschriebenen ca. 80 Wohneinheiten interessierten sich ca. 2.500 Mitglieder. Spitzenreiter sind dabei die Siedlungshäuser mit bis zu 60 Interessenten. Aber auch die Wohnungen in sämtlichen Stadtteilen werden stark nachgefragt. Lediglich für den Boxberg und den Hasenleiser ist die Anzahl der Interessenten deutlich unterdurchschnittlich. Die Grundmieten variierten bei Neuvermietung im Jahr 2019 zwischen 5,40 €/m² im Boxberg und 9,20 €/m² für die freifinanzierten Wohnungen im Neubau Möwenweg 2–8. Für 2020 erfolgt eine moderate Anpassung der Miethöhe. Die durchschnittliche Miethöhe im Wohnungsbestand belief sich auf 5,53 €.

Struktur der Mieten

Nettomieten p. m²



Im Berichtsjahr wurden durch Kündigungen insgesamt 80 Wohnungen frei, in erster Linie in Folge von Sterbefällen, Umzügen in ein Alten- oder Pflegeheim, Wegzug von Heidelberg und Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft. Erfreulicherweise nutzten einige Mitglieder die Gelegenheit zum Umzug in den barrierefreien Neubau im Möwenweg 2–8 und machten damit größere Bestandswohnungen und Siedlungshäuser für junge Familien frei. Sonstige Kündigungsgründe spielten nur eine untergeordnete Rolle.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr um ca. 300 T€ auf ca. 9.366 T€ erhöht. Die Mieterlöse sind in erster Linie durch die Erstvermietung im Möwenweg, moderate Erhöhung der Bestandsmieten und die Anpassung der Mieten bei Neuvermietung angestiegen. Mit den Mehrerlösen werden in erster Linie die Finanzierung der Erbpachtgrundstücke und die hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen gestemmt. Weitere Anpassungen der Grundmieten in den kommenden Jahren sind unerlässlich, um den Wohnungsbestand weiter in einem zeitgemäßen Zustand zu erhalten.

Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft waren auch im Geschäftsjahr 2019 stets geordnet. Die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung weist auf eine positive Entwicklung der Genossenschaft in Zukunft hin.

Vermögenslage	2019		2018	
	T€	%	T€	%
Vermögenswerte				
Anlagevermögen	48.534,9	88,3	46.402,2	87,1
Umlaufvermögen	6.439,5	11,7	6.899,9	12,9
Bilanzsumme	54.974,4	100,0	53.302,1	100,0
Fremdkapital				
Rückstellungen	2.490,6	4,5	2.204,4	4,1
Dauerfinanzierungsmittel	24.689,2	44,9	23.224,3	43,6
Sonstige Verbindlichkeiten	2.301,6	4,3	2.738,7	5,2
	29.481,4	53,7	28.167,4	52,9
Eigenkapital	25.493,0	46,3	25.134,7	47,1

Die Bilanzsumme ist im Berichtsjahr um 1,7 Mio. € gestiegen. Wesentlich geprägt wurde sie durch Investitionen von 3,8 Mio. € überwiegend in unseren Wohnungsbestand. Dem standen Abschreibungen von knapp 1,6 Mio. € gegenüber.

Eigenkapital:

Die Eigenkapitalquote von 46,3 % sichert eine solide Finanzierung des Anlagevermögens.

Die Vermögenslage wird mittelfristig weiterhin durch hohe Investitionen geprägt sein, die teilweise fremd finanziert sind. Dies hat bei steigender Bilanzsumme eine Abschwächung der Eigenkapitalquote zur Folge.

Finanzlage

Die Finanzlage entwickelt sich weiterhin positiv.

Liquidität: Flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von 5,0 Mio. € sind konservativ angelegt.

Geldrechnung: Der aus dem Jahresüberschuss abgeleitete vereinfachte Cash Flow beträgt 1,8 Mio. €.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft ist jederzeit gewährleistet.

Ertragslage	2019	2018	Veränderung
	T€	T€	%
Mieterlöse u. a.	8.271	7.791	6,2
Betriebskosten (nicht abgerechnet)	498	353	41,1
Instandhaltungen	3.515	2.926	20,1
Sach- und Personalaufwand	1.706	1.778	-4,1
Abschreibungen	1.644	1.472	11,7
Zinsergebnis	480	427	12,4
Jahresüberschuss	428	835	-48,7

Die Ertragslage war im Geschäftsjahr durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt. Trotz der hohen Instandhaltungsaufwendungen von 3,5 Mio. € konnte ein Jahresüberschuss von knapp 428 T€ erzielt werden. Dieser ist für das Jahr 2020 im Wirtschaftsplan mit 185 T€ prognostiziert.

Die positive Ertragslage wird sich wegen der geplanten hohen Investitionstätigkeit kurz- und mittelfristig abschwächen.

Die einzelnen Positionen werden sich kurz- bis mittelfristig wie folgt entwickeln:

- Die Mieterlöse werden wegen moderater Mietanpassungen und Erhöhung des Wohnungsbestandes leicht steigen.
- Die Betriebskosten werden sich wegen steigender Löhne und Energiepreise weiter nach oben entwickeln.
- Die Instandhaltungen werden sich weiterhin auf dem aktuell hohen Niveau bewegen.
- Der Sach- und Personalaufwand wird wesentlich geprägt durch die nicht absehbare Entwicklung der Pensionsrückstellungen.
- Die Abschreibungen werden wegen hoher Investitionen steigen.
- Die Zinsbelastung wird ebenfalls wegen hoher Investitionen moderat steigen.

Kennzahlen			
	2019	2018	2017
Finanzielle Leistungsindikatoren			
Eigenkapitalquote	46,3 %	47,1 %	52,3 %
Eigenkapitalrentabilität	1,7 %	3,3 %	2,2 %
Gesamtkapitalrentabilität	1,7 %	2,4 %	2,1 %
Instandhaltungskosten/m ² p. a.	28,3 €	24,2 €	23,1 €
Mietwert (Multiplikator)	5,9	4,9	5,2

Die Eigenkapitalquote gibt den Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme an. Die Eigenkapitalrentabilität zeigt das Verhältnis Jahresüberschuss/Eigenkapital und damit die Verzinsung des Eigenkapitals. Mit der Gesamtkapitalrentabilität wird dargestellt, welche Rendite das im Unternehmen gebundene Kapital erbracht hat. Die Instandhaltungskosten/m² p. a. geben den Aufwand für Instandhaltung (ohne aktivierte Modernisierungskosten) pro m² Wohn- und Nutzfläche im Jahr an. Der Mietwert zeigt das Verhältnis des vermietbaren Anlagevermögens zur Jahressollmiete abzüglich der Erlösschmälerungen.

Chancen und Risiken

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG 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 unterhalb der Werte des Mietspiegels der Stadt Heidelberg. Die breite Palette unseres Angebotes an Wohnraum trifft auf eine rege Nachfrage bei Familien, Senioren und Singles. Die damit verbundene Risikostreuung bietet in Verbindung mit dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis auch künftig gute 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 bis 2035 eine Steigerung um ca. 25.000 Einwohner. Die umfangreiche Neubautätigkeit in der Bahnstadt, den Konversionsflächen und anderen Neubaugebieten wird diese zusätzliche Nachfrage nur teilweise befriedigen können. Für unsere Wohnungsbestände rechnen wir daher lediglich mit einem geringen Leerstandsrisiko in den etwas weniger nachgefragten Stadtteilen. Unsere umfangreichen Bestandsinvestitionen werden in Verbindung mit den moderaten Nutzungsgebühren zur Sicherung der langfristigen Vermietbarkeit beitragen.

Die Kosten für die laufenden und die planmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen nach unserer mittelfristigen Planung können aus den Mieterträgen und den Mieterhöhungspotenzialen finanziert werden. Zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen stehen die Liquiditätsüberschüsse aus der Hausbewirtschaftung zur Verfügung. Daneben bestehen erhebliche Beleihungsspielräume für Fremdfinanzierungen, die durch unser gutes Rating jederzeit möglich sind.

Durch die gute Finanzlage stehen liquide Mittel für Investitionen in Neubau und Bestand zur Verfügung. Die Abschreibungen auf Sachanlagen sind im Berichtsjahr wegen des neuen Gebäudes Möwenweg 2–8 gestiegen. Die Abschreibungen auf Mietforderungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Unsere Chancen basieren auch auf über Jahrzehnte gewachsenen Geschäftsbeziehungen zu den regionalen Kreditinstituten, Handwerksbetrieben, Geschäftspartnern und Behörden. Sowohl bei den Auftragnehmern und Partnern 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. Derivate Finanzinstrumente wurden und werden nicht eingesetzt. Zu den bestehenden Finanzinstrumenten gehören im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, die Anlage liquider Mittel, Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern. Bei den Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenständen wurden auch im Berichtsjahr Ausfallrisiken durch Abschreibungen berücksichtigt.

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

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der Stadt Heidelberg als sonstigem Kreditgeber 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 Möglichkeiten der Optimierung der Struktur der Verbindlichkeiten. Wesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsergebnisse der kommenden Jahre sind aus diesem Bereich nicht zu erwarten.

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

Das Risikomanagement der Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG 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 mit partieller Steuerpflicht in der Hauptsache für die Vermietung von Gewerberäumen tätig sein. Schwerpunkt unserer Tätigkeit bleibt auch in den kommenden Jahren die Erhaltung und Entwicklung unserer Wohnungsbestände durch Modernisierung und Instandhaltung sowie die bauliche Erneuerung und Ergänzung der Wohngebiete der Genossenschaft durch Neubau und Erwerb. 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 auch im Jahr 2020 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. Hinzu kommen die Mieterträge der Neubauwohnungen, denen allerdings entsprechende Aufwendungen gegenüberstehen. Die hohen Instandhaltungsaufwendungen als Teil unserer Geschäftspolitik werden die Ertragslage auch in den nächsten Jahren beeinflussen.

Durch die sehr gute Finanzlage können wir auch künftig alle Zahlungsverpflichtungen pünktlich erfüllen und die geplanten Investitionen in die Neubauvorhaben und die Bestände tätigen. Änderungen der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind in den kommenden Jahren durch verstärkte Neubautätigkeit zu erwarten.

Mitglieder und Geschäftsguthaben

Die Mitglieder- und Geschäftsguthabenenwicklung für das Geschäftsjahr 2019 ist im Anhang zum Jahresabschluss dargestellt. Die Zahl der Mitglieder ist saldiert leicht gestiegen. Dies gilt auch für die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder. Der Vorstand hat beschlossen, die Begrenzung für die Anzahl der zu erwerbenden Geschäftsanteile auf maximal sechs Anteile á 160 € zunächst bis 31.12.2020 zu verlängern. Diese Entscheidung wird durch die Tatsache gerechtfertigt, dass zunehmend Kapitalanleger, welche kein Interesse an einer Versorgung mit Wohnraum haben, sich an der Genossenschaft beteiligen und an der attraktiven Dividende partizipieren wollten. In den kommenden Jahren sind daher bei der Mitgliederentwicklung lediglich moderate Steigerungen durch die starke Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen zu erwarten.

Organe der Genossenschaft

Die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2018 fand am 18. Juni 2019 im Gesellschaftshaus Pfaffengrund statt. Nach der Begrüßung durch die Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Martina Gernold-Kunzler als Versammlungsleiterin wurden den gewählten 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 auch der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 vorgelegt und ausführlich erläutert.

Sämtliche Berichte wurden von den Mitgliedern der Vertreterversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen. Nach der Genehmigung des Jahresabschlusses und der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns wurden Vorstand und Aufsichtsrat jeweils einstimmig entlastet. Daneben bestand wie immer Gelegenheit zur Aussprache.

In der Vertreterversammlung 2019 stellten sich Dr. Martina Gernold-Kunzler, Rolf Friedel und Bruno Krüger zur Wiederwahl, Sonja Bittner kandidierte nicht mehr. Die Vertreterin Christina Kreckel-Arslan und der Vertreter Bernd Bockmeyer stellten sich als neue Kandidaten zur Wahl. Die Vertreter wählten Dr. Martina Gernold-Kunzler, Bernd Bockmeyer, Rolf Friedel und Bruno Krüger.

Der Vorstand der Genossenschaft bestand im Geschäftsjahr 2019 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 zwölf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter 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 Mitarbeiter-team. Im Geschäftsjahr 2019 ergaben sich keine personellen Veränderungen. Wir bedanken uns ausdrücklich bei sämtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für das außerordentliche Engagement und den motivierten Einsatz für unsere Genossenschaft.

Konversion

Die Baugenossenschaft hat sich gemeinsam mit Partnern aus der Wohnungswirtschaft, den Genossenschaftsbanken und der städtischen Konversionsgesellschaft an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & 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.

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 Geschäftspartnern, die im Geschäftsjahr 2019 zu unserem Erfolg beigetragen haben.

Heidelberg, 30. April 2020

Der Vorstand

Uwe Linder

Peter Jacobs

Karl Emer

Regeln

für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen gemäß § 28 b der Satzung

Nach § 28 b der Satzung beraten Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam über die Regeln für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen. Nach diesen Grundsätzen soll die Vergabe der Wohnungen nach objektiven und sozialen Grundsätzen prinzipiell geregelt werden. Die Vergabe der Wohnungen liegt im Verantwortungsbereich des Vorstandes. Die beschlossenen Grundsätze sollen die Vergabe für die Mitglieder transparent gestalten. Ein Rechtsanspruch eines Mitgliedes der Genossenschaft auf Vermietung einer Wohnung nach Maßgabe der Vergabegrundsätze besteht nicht. Der Vorstand wird die folgenden Vergabekriterien anwenden, ist jedoch in begründeten Einzelfällen berechtigt, von diesen Grundsätzen abzuweichen.

Das Recht zur Überlassung einer frei werdenden Genossenschaftswohnung setzt grundsätzlich den Erwerb der Mitgliedschaft voraus. Für die Mitgliedschaft ist jedes Mitglied verpflichtet, einen Geschäftsanteil zu übernehmen. Bei Überlassung einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes sind weitere fünf Geschäftsanteile zu erwerben.

Frei werdende Wohnungen werden auf der Homepage der Genossenschaft und per Aushang in beiden Geschäftsstellen bekannt gemacht. Sämtliche volljährigen Mitglieder können ihr Interesse an der Überlassung der Wohneinheit bekunden. Hierzu kann das Mitglied ein Wohnungsgesuch über die Homepage der Genossenschaft auf der Plattform immomio anlegen und seine persönlichen Daten selbst verwalten, ändern und wieder löschen. Für Mitglieder ohne Internetanschluss wird ein Formular zur Selbstauskunft in den Geschäftsstellen bereitgestellt.

Die Vergabe der Wohnungen an die als Interessent auftretenden Mitglieder wird nach folgenden Kriterien vorgenommen, wobei die Reihenfolge der Nennung keine Wertigkeit darstellt:

- Dauer der Mitgliedschaft
- Verhältnis der Haushalts- zur Wohnungsgröße
- Verhältnis des Haushaltseinkommens zur Nutzungsgebühr
- Dringlichkeit (z. B. Eigenbedarfskündigungen)
- Soziale und genossenschaftliche Aspekte:
 - ▶ Familiäre Konstellationen, insbesondere der Verbleib junger Familien in den Stadtteilen bzw. Quartieren
 - ▶ Besondere wirtschaftliche, gesundheitliche oder soziale Umstände
 - ▶ Mitglieder, die von Abbruch oder Modernisierungen betroffen sind
 - ▶ Umzüge innerhalb des Wohnungsbestandes der Genossenschaft
 - ▶ Erhaltung sozial stabiler und ausgewogener Bewohnerstrukturen

Der Wohnungsvergabe geht eine Bonitätsprüfung voraus. Führt dies zu einer nicht ausreichenden Bonitätsbeurteilung, ist ein Abweichen von den Vergabegrundsätzen zulässig.

Für öffentlich geförderten Wohnraum gelten die Förderrichtlinien und die gesetzlichen Regelungen. Die Vergabegrundsätze werden nur berücksichtigt, soweit sie im Rahmen der gesetzlichen Regelungen anwendbar sind.

Der Vorstand kann in begründeten Fällen von den Grundsätzen zur Vergabe von Genossenschaftswohnungen abweichen, wenn dies nach pflichtgemäßem Ermessen als geboten erscheint.

Heidelberg, 10.12.2019

Partnerschaft mit der WBG Einheit Bautzen

Im Geschäftsjahr 2019 waren im Zuge einer Mitgliederfahrt zahlreiche Genossenschaftler zu Gast bei unserer Partnergenossenschaft Einheit Bautzen. Unsere Gastgeber hatten ein umfangreiches Programm vorbereitet, u. a. Besichtigung der historischen Altstadt Görlitz, Rundfahrt durch das Lausitzer Seenland, Besuch des Braunkohletagebau in Welzow sowie ein gemeinsamer Abend in der Kunstmühle Ludwigsdorf.



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2019 seine Kontrollfunktion umfassend wahrgenommen. In regelmäßigen Sitzungen 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.

In der Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich nach den Wahlen in der Vertreterversammlung am 18. Juni 2019 Veränderungen. Dr. Martina Gernold-Kunzler, Rolf Friedel und Bruno Krüger wurden für drei weitere Jahre wiedergewählt. Sonja Bittner kandidierte nicht mehr. An ihrer Stelle entschieden sich die Vertreter für Bernd Bockmeyer.

In der konstituierenden Sitzung am 30. Juli 2019 wurde Dr. Martina Gernold-Kunzler als Aufsichtsratsvorsitzende bestätigt. Als Stellvertreter bestimmten die Mitglieder des Aufsichtsrates Günter Bitsch, Schriftführer wurde erneut Winfried Monz. Des Weiteren erfolgte die Wahl der Mitglieder des Prüfungsausschusses.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in den Sitzungen über alle wesentlichen Angelegenheiten und die laufenden Geschäfte. 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 Bestandsmieten 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 2019 eine Buch- und Belegprüfung vorgenommen. Dabei ergaben sich keine Beanstandungen. Die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 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, den 30. April 2020

Die Vorsitzende

Dr. Martina Gernold-Kunzler

Der Prüfungsausschuss

Sabine Hintz, Bruno Krüger, Winfried Monz

Bilanz

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		898,14		4.721,25
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.282.952,65		38.266.856,94	
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.158,99		8.158,99	
3. Grundstücke ohne Bauten	11.204,96		11.204,96	
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.955,69		172.722,72	
5. Anlagen im Bau	0,00	48.422.272,29	7.841.145,60	46.300.089,21
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	109.000,00			94.652,02
2. Andere Finanzanlagen	2.750,00	111.750,00		2.750,00
Anlagevermögen gesamt		48.534.920,43		46.402.212,48
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.272.000,00		1.152.000,00	
2. Andere Vorräte	1.739,49	1.273.739,49	1.768,16	1.153.768,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	26.342,28		47.930,07	
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	13.154,41		0,00	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	101.176,15	140.672,84	76.014,96	123.945,03
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.331.320,20		5.444.219,22	
2. Bausparguthaben	693.752,07	5.025.072,27	177.933,50	5.622.152,72
Bilanzsumme		54.974.405,03		53.302.078,39

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	44.000,00		68.000,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	3.818.171,59		3.728.879,80	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		3.840,00	
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 5.828,41 (€ 8.880,20)		3.862.171,59		3.800.719,80
II. Kapitalrücklagen		270.795,79		255.315,79
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	5.259.173,22		5.159.173,22	
2. Bauerneuerungsrücklage	5.277.100,51		4.977.100,51	
3. Andere Ergebnismrücklagen	10.096.027,51	20.632.301,24	10.096.027,51	20.232.301,24
IV. Bilanzgewinn				
V. Gewinnvortrag	400.169,39		411.867,78	
VI. Jahresüberschuss	427.517,00		834.711,47	
VII. Einstellung in Ergebnismrücklagen	100.000,00	727.686,39	400.000,00	846.579,25
Eigenkapital insgesamt		25.492.955,01		25.134.916,08
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	2.359.099,00		2.059.886,00	
2. Sonstige Rückstellungen	131.500,00	2.490.599,00	144.500,00	2.204.386,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.150.010,73		22.678.203,98	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	539.153,25		545.977,97	
3. Erhaltene Anzahlungen	1.349.458,34		1.251.520,74	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	788.910,47		1.363.747,39	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	56.973,92	26.884.506,71	51.065,40	25.890.515,48
D. Rechnungsabgrenzungsposten		106.344,31		72.260,83
Bilanzsumme		54.974.405,03		53.302.078,39

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.365.609,12		9.065.562,64
2. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		11.054,13		0,00
3. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		120.000,00		-13.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		28.822,29		33.501,91
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.239.409,15		4.540.731,65
6. Rohergebnis		+ 4.286.076,39		+ 4.545.332,90
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	885.787,21		890.467,07	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	480.609,60		366.443,35	
davon für Altersversorgung: € 310.729,00 (€ 201.335,00)		1.366.396,81		1.256.910,42
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.644.409,00		1.471.701,20
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		366.969,93		555.040,83
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		112,50		112,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.951,17		4.435,02
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		484.875,22		431.516,50
davon Aufzinsung Pensionsrückstellung € 64.989,00 (€ 67.351,00)				
13. Steuern vom Einkommen		13,98		0,00
14. Ergebnis nach Steuern		428.475,12		834.711,47
15. Sonstige Steuern		958,12		0,00
16. Jahresüberschuss		427.517,00		834.711,47
17. Gewinnvortrag		400.169,39		411.867,78
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		100.000,00		400.000,00
Bilanzgewinn		727.686,39		846.579,25

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019

A. Allgemeine Angaben

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

Umlaufvermögen

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

Rückstellungen

- Rückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.
- Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18. November 2009 ermittelten Abzinsungszinssatz von 2,71 % (Stand 31. Dezember 2019 Restlaufzeit 15 Jahre, 10-Jahresdurchschnitt).
- Der Unterschiedsbetrag zum 7-Jahresdurchschnitt bzw. einem Abzinsungszinssatz von 1,97 % (Stand 31. Dezember 2019) beträgt 274.965 €. Der Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.
- Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.
- Rückstellungen sind in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

- Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- Neben den Pensionsrückstellungen sind sonstige Rückstellungen im Wesentlichen für nicht genommenen Urlaub (40 T€) und Prüfungskosten (22 T€) gebildet.
- Die Entwicklung der einzelnen Posten der Ergebnisrücklagen sowie die Struktur der Verbindlichkeiten sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung der Ergebnisrücklagen	Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	5.159.173,22	100.000,00 (100.000,00)	0,00 (0,00)	5.259.173,22
Bauerneuerungsrücklagen	4.977.100,51	0,00 (0,00)	300.000,00 (150.000,00)	5.277.100,51
Andere Ergebnisrücklagen	10.096.027,51	0,00 (300.000,00)	0,00 (0,00)	10.096.027,51
Gesamtbetrag	20.232.301,24	100.000,00 (400.000,00)	300.000,00 (150.000,00)	20.632.301,24

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

Verbindlichkeitspiegel	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.150.010,73 (22.678.203,98)	825.123,58 (723.999,26)	7.461.497,93 (7.471.388,11)	15.863.389,22 (14.482.816,61)	24.150.010,73 (22.678.203,98)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	539.153,25 (545.977,97)	6.824,72 (6.824,72)	27.298,88 (27.298,88)	505.029,65 (511.854,37)	539.153,25 (545.977,97)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.349.458,34 (1.251.520,74)	1.349.458,34 (1.251.520,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	788.910,47 (1.363.747,39)	788.910,47 (1.363.747,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	56.973,92 (51.065,40)	56.973,92 (51.065,40)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	26.884.506,71 (25.890.515,48)	3.027.291,03 (3.397.157,51)	7.488.796,81 (7.498.686,99)	16.368.418,87 (14.994.670,98)	24.689.163,98 (23.224.181,95)	

*GPR = Grundpfandrecht

- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 300 T€. Dies ist auf die gute Vermietungssituation und Mietanpassungen sowie den Bezug des Neubaus Möwenweg 2–8 zurückzuführen.
- Die Kostensteigerung bei den Personalaufwendungen in Höhe von 110 T€ sind in der Hauptsache durch die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen begründet.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalteten im Gegensatz zum Vorjahr keine Abbruchkosten (2018: 36 T€) und keine Ausgaben für das 100jährige Jubiläum (2018: 156 T€). Dies sind im Wesentlichen die Ursachen für den Rückgang dieser Position um 163 T€.
- Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen ergibt sich ein Aufwand in Höhe von 65 T€ (Vorjahr 67 T€).

D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus:
 - Dienstleistungsverträgen in Höhe von 284 T€ mit einer Laufzeit von drei Jahren. Der Betrag ist abgezinst.
 - Erbbaurechten in Höhe von 827 T€ mit einer Laufzeit von 22 Jahren. Der Betrag beträgt abgezinst 679 T€.
2. Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr zwölf Arbeitnehmer beschäftigt.
3. Die Entwicklung der Mitglieder und ihre Anteile ist nachfolgend dargestellt:

Entwicklung der Mitglieder	Mitglieder	Anteile
Anfang Geschäftsjahr	4.484	23.361
Zugang	258	897
Abgang	86	358
Ende Geschäftsjahr	4.656	23.900

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 89.291,79 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

4. Der Name und die Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes lauten:
vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart

5. Die Mitglieder des Vorstandes setzen sich wie folgt zusammen:

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

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

Dr. Gernold-Kunzler, Martina – Dipl.-Biologin – Vorsitzende
Bitsch, Günter – kfm. Angestellter i. R.
Bittner, Sonja – Apothekenhelferin i. R. bis 18.06.2019
Bockmeyer, Bernd – Gymnasiallehrer ab 18.06.2019
Friedel, Rolf – Leitender Stadtverwaltungsdirektor
Herth, Andreas – Polizeibeamter
Hintz, Sabine – Arzthelferin
Krüger, Bruno – Geschäftsführer i. R.
Monz, Winfried – Schulleiter i. R.
Schmitt, Heinz – Stadtoberbrandrat i. R.

Heidelberg, 30. April 2020

Der Vorstand

Uwe Linder

Peter Jacobs

Karl Emer

Dreiecksbeziehung

Eine Dreiecksbeziehung der besonders erfreulichen Art prägt seit gut 100 Jahren das Verhältnis zwischen Neu Heidelberg, dem Pfaffengrund und dem Sport. Jüngstes Beispiel: Zwischen den beiden großen Jubiläen von Genossenschaft und Stadtteil förderte Neu Heidelberg den TSV 1949 Pfaffengrund e. V. mit einer großzügigen Spende. Dabei wurde die Erste Fußballmannschaft komplett mit neuen Trainingsanzügen ausgestattet. Als dem Stadtteil und seinen Bürgern besonders verbundene Institution bekräftigte die Wohnungsbaugenossenschaft Neu Heidelberg erklärtermaßen ihre Sympathie für Angebot, Leistung und Auftritt des TSV als einer der größten Mehrsparten-Vereine in Heidelberg und vor allem als starke Säule der Aktivitäten im hundertjährigen Pfaffengrund.

Unser Bild entstand auf dem Sportfeld nach Übergabe der Spende durch die Vorstände Peter Jacobs (1. von links) und Uwe Linder (2. von links) an die Vereinsverantwortlichen, Vorsitzender Günter Bitsch (1. von rechts) und Fußball-Abteilungsleiterin Birgit Müller (2. von rechts) zusammen mit der neu eingekleideten Mannschaft.



Für unsere Mieter und fürs Klima

Wer kennt die Situation nicht? Der Wasserhahn tropft, die Toilettenspülung läuft, das Treppenhauslicht ist defekt. Viele kleine Reparaturen am Gebäude fallen an und die Handwerker sind ausgebucht. Nicht dramatisch, aber zumindest lästig für unsere Bewohner und zeitaufwendig für die Kundenbetreuer, welche die Störungsmeldungen annehmen und die Reparaturen in Auftrag geben, die Rechnungen prüfen und die Zahlung in die Wege leiten. Das können wir selbst schneller und preiswerter. Service für unsere Mieter und Entlastung für die Kollegen sind damit auf einen Nenner gebracht: Eine tolle Lösung für eine Vielfalt an Aufgaben.

Seit 1. April 2020 verstärkt daher Claudio Pinto Monteiro als technischer Objektbetreuer unser Team und ist sicher kaum zu übersehen, wenn er gänzlich ohne CO₂-Ausstoß mit dem neuen Elektrofahrzeug in unseren Wohngebieten unterwegs ist.



Geschäftsbericht 2019



BAUGENOSSENSCHAFT
NEU HEIDELBERG

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