Geschäftsbericht 2018

. SEIT 1918 .

BAUGENOSSENSCHAFT
NEU HEIDELBERG

Impressum

Herausgeber und Redaktion:
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

Auflage:
2.500 Exemplare

Erscheinungsdatum:
Juni 2019

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 2018	**30**
Bilanz zum 31. Dezember 2018	30
Gewinn- und Verlustrechnung 2018	32
Anhang mit Gewinnverwendungsvorschlag	33
Rückblick Jubiläumsveranstaltungen	**38**

4

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

100 Jahre Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG, das dominierende Ereignis im Geschäftsjahr 2018, war in aller Munde. Einem würdigen Festakt am 29. Juni 2018 folgte ein buntes Mitgliederfest am nächsten Tag. Weit über 1.000 Mitglieder und Gäste feierten den Geburtstag bei herrlichem Sonnenschein im Pfaffengrund.

Die Vorbereitung und Durchführung des Jubiläums haben uns aber nicht davon abgehalten, unsere wohnungswirtschaftliche Tätigkeit intensiv und erfolgreich fortzuführen. Im Möwenweg neigen sich die Arbeiten am Neubauprojekt dem Ende entgegen. 54 Wohnungen und eine Arztpraxis ergänzen ab Mitte 2019 unser abwechslungsreiches Wohnungsangebot.

Trotz Jubiläum und Neubau beschäftigen wir uns in erster Linie mit der Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes. Modernisierung, Instandhaltung, Vermietung und die Betreuung unserer Mieter und Mitglieder prägen unser Tagesgeschäft.

Die in 2018 eingeführten Neuerungen beim Vermietungsprozess und die beschlossenen Regeln für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen wurden erfolgreich umgesetzt. Über 2.000 Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres auf ca. 70 Wohnungen beworben, die zur Neuvermietung ausgeschrieben waren.

Von unserem Engagement in all diesen Bereichen gibt Ihnen der vorliegende Geschäftsbericht einen Einblick. Die Genossenschaft ist von der Erstellung eines Lageberichtes befreit. Relevante Angaben haben wir in den Bericht des Vorstandes aufgenommen.

Der Vorstand bedankt sich ausdrücklich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft, insbesondere auch für die Mitwirkung bei den Jubiläumsveranstaltungen. Ein besonders herzlicher Dank geht an unsere fast 4.500 Mitglieder für ihre Treue und ihr Vertrauen.

Uwe Linder Peter Jacobs Karl Emer

Auf einen Blick

Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG	**Stand: 31. Dezember 2018**
Verwaltung:	Rohrbacher Straße 56–58, 69115 Heidelberg
Gründung:	29. Juni 1918
Mitgliedschaften:	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart
	DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Berlin
	AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf
	Haus und Grund Heidelberg und Umgebung e. V.
	Heidelberger Volksbank eG
	Volksbank Kurpfalz eG
	Marketing-Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Rhein-Neckar
Zahl der Mitglieder:	4.484
Zahl der Geschäftsanteile:	23.361
Wohnungsbestand:	1.684 Wohnungen
	18 gewerbliche Flächen
	349 Garagen, Carports und Stellplätze
Wohn-/Nutzfläche:	120.546 m^2
Bilanzsumme:	53.302 T€
Anlagevermögen:	46.402 T€
Umlaufvermögen:	6.900 T€
Eigenkapital:	25.135 T€
Fremdkapital:	28.167 T€
Jahresüberschuss:	835 T€
Investitionen:	7.927 T€
Instandhaltungskosten:	2.926 T€

Mitglieder der Vertreterversammlung

Ergebnis der Vertreterwahl vom 20. April 2018 in alphabetischer Reihenfolge

Wahlbezirk 1, Pfaffengrund

Vertreter	
Benz, Dieter	Schützenstraße 36
Bitsch, Kerstin	Schützenstraße 4
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
Grillowitzer, 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
Wachl, Günter	Obere Rödt 38

Ersatzvertreter	
Blättel, Fritz	Richard-Drach-Straße 4
Fagherazzi, Lothar	Drosselweg 10
Lacher, Dieter	Kuckucksweg 10
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	
Kreckel-Arslan, Christina	Ochsenkopfweg 12
Müller, Thomas	Sechshäuserweg 11
Pape, Constantin	Rainbachweg 4
Wolf, Michael	Rainbachweg 14

Ersatzvertreter	
Czernoch, Benjamin	Wieblinger Weg 91

Wahlbezirk 4, Boxberg

Vertreter	
Adler, 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, Handschuhsheim

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
Bockmeyer, Bernd	Fasanenweg 29, 69123 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	Im Schaffner 47/1, 69123 Heidelberg
Jelen, Georg	Mombertplatz 31, 69126 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
Schörnig, Beate	Pestalozzistraße 1, 69214 Eppelheim
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	Marktstraße 47, 69123 Heidelberg

Ersatzvertreter	
Junghanns, Holger	Bäumengasse 10, 69121 Heidelberg
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 2018

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 Wohnversorgung, 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 konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2018 um 1,5% höher als im Vorjahr. Damit normalisiert sich das Wachstumstempo der deutschen Wirtschaft nach Jahren der Expansion (Wachstum des Jahres 2017 +2,2%). Durchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um 2,2% zulegte. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4% und konnte im Vergleich zu den Vorjahren kräftig zulegen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden 1 . Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0%. Der Wohnungsbau ist hierbei die treibende Kraft. Er legte um 3,7% zu, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9% zulegten. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau.

Wohnimmobilienmarkt

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Die hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe hat bereits zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland lagen im November 2018 um 4,8% über dem Vorjahresniveau. Dies ist der stärkste Anstieg der

Baupreise seit über zehn Jahren. Der Preisauftrieb bei den Baupreisen wird die Nachfrage nach Bauleistungen etwas bremsen. Dennoch dürften die Wohnungsbauinvestitionen auch 2019 Motor der Bauwirtschaft bleiben.

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2% gegenüber dem Vorjahr. Der Genehmigungsboom ist damit nicht beendet, das Wachstum schlägt allerdings im Vergleich zu den Vorjahren eine deutlich langsamere Gangart ein. Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau. Auch 2019 und 2020 wird das Neubauvolumen hier weiter zulegen. Allerdings dürfte der Aufwuchs stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Nach Jahren der kräftigen Ausweitung werden in den kommenden zwei Jahren deutlich geringere Zuwachsraten zu verzeichnen sein.

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 2018 folgenden Bestand an eigenen Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätzen:

1.684	Mietwohnungen
18	Gewerbeeinheiten
349	Garagen, Carports und Stellplätze

Für unsere 30 betreuten Seniorenmietwohnungen in der Wohnanlage Christian Stock im Stadtteil Pfaffengrund und den 21 Neubauwohnungen in der Siedlung Ochsenkopf 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:

5,1%	**4,8%**	**5,2%**	**4,4%**	**4,1%**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Fluktuationsrate weiter gesunken und liegt damit 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. Fast die Hälfte der Mieterwechsel kam durch Todesfälle oder Umzüge in ein Alten- oder Pflegeheim zustande. Weitere Kündigungsgründe waren 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 2018 wurde die mittelfristige Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung ergänzt und fortgeschrieben. Nach dieser mittelfristigen Planung sollen in den kommenden fünf Jahren über 23 Mio. 1 für die Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet werden. Den Schwerpunkt bilden hier Aufwendungen zur Sanierung der Wohnungen und Investitionen in die Siedlungshäuser bei Neuvermietung.

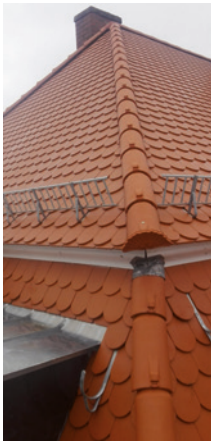
Fotos Priebe

2018 konzentrierte die Baugenossenschaft ihre Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vor allem auf Liegenschaften im Pfaffengrund, Boxberg und Neuenheim. Die Gesamtaufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich 2018 auf ca. 3,52 Mio. 1 . Davon entfielen ca. 0,61 Mio. 1 auf planbare Maßnahmen, weitere 1,19 Mio. 1 waren Ausgaben im Zuge von Mieterwechseln bei Etagenwohnungen und 0,59 Mio. 1 für die Modernisierung von Siedlungshäusern. Die laufenden Instandhaltungskosten liegen mit ca. 1,13 Mio. 1 leicht unter dem Vorjahresniveau.

Happelstraße 2a und 3, Neuenheim

Die beiden Gebäude mit jeweils drei Wohneinheiten wurden 1927/28 erstellt. Für die Erneuerung der Dächer mit Wärmedämmung und Spenglerarbeiten wendete die Genossenschaft ca. 159 T1 auf.

Foto Priebe



Boxbergring 25, 29–31 und 35–39, Boxberg

Die Gebäude auf dem Boxberg wurden Mitte der sechziger Jahre erstellt. Der gestiegenen Nachfrage nach Fahrradabstellplätzen wurde ebenso Rechnung getragen wie der Verkehrssicherheit in den Hauseingangsbereichen. Gesamtkosten der Maßnahmen ca. 41 T1 .

Quinckestraße 42 sowie Schröderstraße 56 und 58, Neuenheim

Zwei neue Heizanlagen waren nach über 30 Jahren in den Gebäuden aus den zwanziger Jahren erforderlich. Moderne Gasbrennwertgeräte wurden für insgesamt ca. 30 T1 eingebaut.

Ausbau von Siedlungshäusern

Im Geschäftsjahr 2018 wurden vier freigewordene Einfamilienhäuser in den Stadtteilen Pfaffengrund, Ochsenkopf und Handschuhsheim umfassend modernisiert, ausgebaut und neu vermietet. Die Investitionen für den Ausbau der Siedlungshäuser betrugen durchschnittlich über 1.700 1 je m² Wohnfläche, insgesamt ca. 0,59 Mio. 1 .

Sanierung von Etagenwohnungen

Im Geschäftsjahr 2018 wurden 23 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. 1,19 Mio. 1 oder durchschnittlich ca. 630 1 je m² Wohnfläche abgerechnet.

Laufende Instandhaltung

Für Reparaturen und kleinere Instandhaltungsmaßnahmen hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2018 über 2.200 Aufträge mit einer Auftragssumme von über 1,13 Mio. 1 an lokale Handwerker vergeben.

Planung und Neubau

Nach dem Abbruch der Bestandsgebäude im Möwenweg 2–16 in 2017 begann in 2018 unmittelbar der Aushub der Baugrube. Bereits im Juni 2018 konnte die Genossenschaft mit den Baubeteiligten und zahlreichen Mitgliedern das Richtfest feiern.

In direkter Nachbarschaft zum Seniorenzentrum im Stadtteil Pfaffengrund entstehen 54 barrierefreie Neubauwohnungen, eine Arztpraxis und ein Parkdeck. Trotz der immens gestiegenen Baupreise kann das beschlossene Budget von 10,5 Mio. 1 voraussichtlich eingehalten werden. Mit über 3.700 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 7 Wohnungen aufgestockt. Somit können zwei Drittel der Wohnungen an Mitglieder mit Wohnberechtigungsschein für 7,00 Euro je m² Wohnfläche vermietet werden. Auch ein Zuschuss der Stadt Heidelberg für die Erstellung sogenannter „Lebenslaufwohnungen“ wurde bewilligt. In der ersten Jahreshälfte 2019 werden sämtliche Wohnungen bezogen sein.

Fotos Priebe

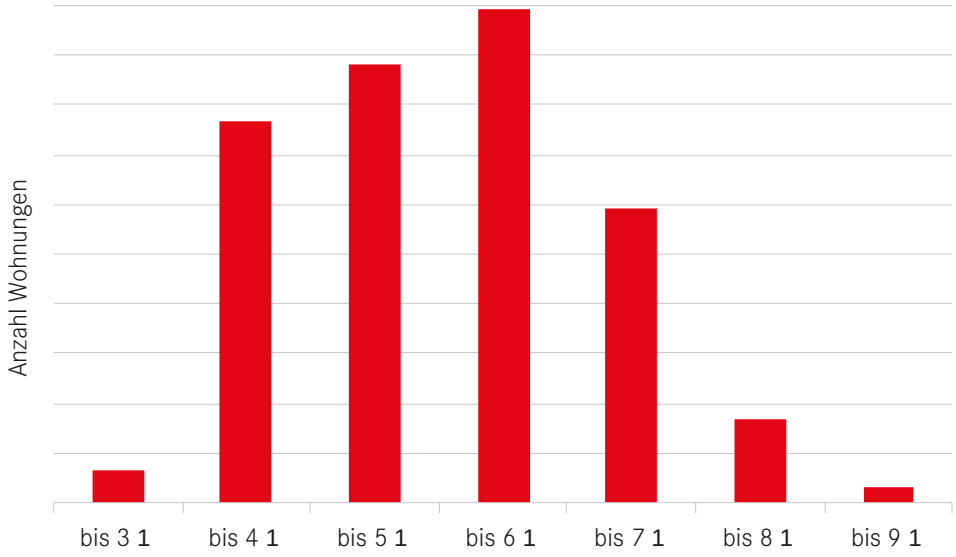
Vermietung

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 Vermietungsprozesses in Verbindung mit der Aktualisierung der Vergaberegeln kann die unterschiedliche Nachfrage nach Wohnungen und Siedlungshäusern in den einzelnen Stadtteilen wesentlich genauer identifiziert werden. Für die in 2018 ausgeschriebenen ca. 70 Wohneinheiten interessierten sich über 2.000 Mitglieder. Spitzenreiter sind dabei die Siedlungshäuser mit bis zu 70 Interessenten. Aber auch die Geschosswohnungen 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 in 2018 zwischen 5,20 € /m² im Boxberg und 8,90 € /m² im Ochsenkopf (Neubau 2016). Für 2019 erfolgt eine moderate Anpassung der Miethöhe. Die durchschnittliche Miethöhe im Wohnungsbestand belief sich auf 5,44 € .

Struktur der Mieten

Nettomieten p. m²



Im Berichtsjahr wurden durch Kündigungen insgesamt 69 Wohnungen frei, in erster Linie in Folge von Umzügen in ein Alten- oder Pflegeheim, Todesfällen, Wegzug von Heidelberg und Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft. Sonstige Kündigungsgründe spielten nur eine untergeordnete Rolle.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr um ca. 288 T€ auf ca. 9.066 T€ erhöht. Die Mieterlöse sind in erster Linie durch moderate Erhöhung der Bestandsmieten, die Anpassung der Mieten bei Neuvermietung und ein höheres Abrechnungsergebnis 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 2018 stets geordnet. Die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung weist auch in Zukunft auf die positive Entwicklung der Genossenschaft hin.

Vermögenslage	2018		2017	
	T1	%	T1	%
Vermögenswerte				
Anlagevermögen	46.402,2	87,1	39.946,9	85,8
Umlaufvermögen	6.899,9	12,9	6.646,3	14,2
Bilanzsumme	53.302,1	100,0	46.593,2	100,0
Fremdkapital				
Rückstellungen	2.204,4	4,1	2.004,5	4,3
Dauerfinanzierungsmittel	23.224,3	43,6	18.273,4	39,2
Sonstige Verbindlichkeiten	2.738,7	5,2	1.941,7	4,2
	28.167,4	52,9	22.219,6	47,7
Eigenkapital	25.134,7	47,1	24.373,6	52,3

Die Bilanzsumme ist im Berichtsjahr um 6,7 Mio. 1 gestiegen. Wesentlich geprägt wurde sie durch Investitionen von 7,8 Mio. 1 überwiegend in unseren Wohnungsbestand. Dem standen Abschreibungen von knapp 1,5 Mio. 1 gegenüber.

Eigenkapital:
Die Eigenkapitalquote von 47% 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 5,6 Mio. 1 sind konservativ angelegt.
Geldrechnung: Der aus dem Jahresüberschuss abgeleitete Cash Flow beträgt 1,9 Mio. 1 .
Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft ist jederzeit gewährleistet.

Ertragslage	2018	2017	Veränderung
	T1	T1	%
Mieterlöse	7.791	7.617	2,3
Betriebskosten (nicht umlegbar)	353	400	–11,8
Instandhaltungen	2.926	2.829	3,4
Sach- und Personalaufwand	1.778	1.902	–6,5
Abschreibungen	1.472	1.530	–3,8
Zinsergebnis	427	426	0,2
Jahresüberschuss	835	530	57,4

Die Ertragslage war im Geschäftsjahr durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt. Trotz der hohen Instandhaltungsaufwendungen von 2,9 Mio. 1 konnte ein Jahresüberschuss von knapp 835 T1 erzielt werden. Dieser ist für das Jahr 2019 im Wirtschaftsplan mit 224 T1 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:

- ƒ Die Mieterlöse werden wegen moderater Mietanpassungen und Erhöhung des Wohnungsbestandes leicht steigen.
- ƒ Die Betriebskosten werden sich wegen steigender Löhne und Energiepreise weiter nach oben entwickeln.
- ƒ Die Instandhaltungen werden sich aufgrund steigender Preise erhöhen.
- ƒ Der Sach- und Personalaufwand wird wesentlich geprägt durch die nicht absehbare Entwicklung der Pensionsrückstellungen.
- ƒ Die Abschreibungen werden wegen hoher Investitionen steigen.
- ƒ Die Zinsbelastung wird ebenfalls wegen hoher Investitionen moderat steigen.

Kennzahlen Finanzielle Leistungsindikatoren	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	47,1 %	52,3 %	50,8 %
Eigenkapitalrentabilität	3,3 %	2,2 %	3,1 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,4 %	2,1 %	2,6 %
Instandhaltungskosten/m² p. a.	24,2 1	23,1 1	23,5 1
Mietwert (Multiplikator)	4,9	5,2	5,5

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

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 Erhöhung der Einwohnerzahl um ca. 25.000. 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 Wegfalls anfänglich degressiver Abschreibung der Neubauten gesunken. 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 2019 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 Geschäftsguthabenentwicklung für das Geschäftsjahr 2018 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 **1** zunächst bis 31. Dezember 2019 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 2017 fand am 20. Juni 2018 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 2017 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 2018 stellten sich Günter Bitsch, Peter Dünschede, Sabine Hintz und Heinz Schmitt zur Wiederwahl, der Vertreter Andreas Herth kandidierte erstmals für den Aufsichtsrat. Die Vertreter wählten Günter Bitsch, Andreas Herth, Sabine Hintz und Heinz Schmitt. Peter Dünschede erhielt die wenigsten Stimmen und schied aus dem Gremium aus.

Der Vorstand der Genossenschaft bestand im Geschäftsjahr 2018 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 Mitarbeiterteam. Im Geschäftsjahr 2018 ergab sich eine personelle Veränderung in der Mitgliederbetreuung. Unser langjähriger Mitarbeiter Werner Gaber schied kurz nach seinem 25-jährigen Jubiläum altersbedingt aus. Mit Simone Wieder konnte eine adäquate Nachfolgerin verpflichtet werden, die die Genossenschaft über die Mitgliederbetreuung hinaus auch als ausgebildete Bilanzbuchhalterin verstärken wird. Auch unserer Mitarbeiterin Carmen Skopnik konnten wir zu ihrer 25-jährigen Firmenzugehörigkeit gratulieren. 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 Flächen 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 2018 zu unserem Erfolg beigetragen haben.

Heidelberg, 18. April 2019

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 ist für jede Wohneinheit eine Selbstauskunft bei der Genossenschaft einzureichen. Entsprechende Formulare werden auf der Homepage und in den Geschäftsstellen zur Verfügung gestellt.

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.

Partnerschaft mit der WBG Einheit Bautzen

Im Geschäftsjahr 2018 waren im Zuge einer Mitgliederfahrt zahlreiche Genossenschaftler aus unserer Partnerstadt Bautzen zu Gast.

Mit einer Besichtigung des Weingutes Fitz-Ritter (Bilder unten) und dem Besuch des Dürkheimer Wurstmarktes konnten wir unsere Gäste bestens unterhalten.

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2018 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 20. Juni 2018 Veränderungen. Sabine Hintz, Günter Bitsch und Heinz Schmitt wurden für drei weitere Jahre wiedergewählt. Peter Dünschede wurde nicht wiedergewählt. An seiner Stelle entschieden sich die Vertreter für Andreas Herth.

In der konstituierenden Sitzung am 26. Juni 2018 wurde Dr. Martina Gernold-Kunzler als Aufsichtsratsvorsitzende bestätigt. Als Stellvertreter bestimmten die Mitglieder des Aufsichtsrates Günter Bitsch, Schriftführer wurde Winfried Monz. Des Weiteren erfolgte die Wahl der Mitglieder des Prüfungsausschusses. Auf die Bildung von Bau- und Finanzausschuss wurde verzichtet. Die Aufgaben werden zukünftig vom Gesamtgremium wahrgenommen.

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 2018 eine Buch- und Belegprüfung vorgenommen. Dabei ergaben sich keine Beanstandungen. Die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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. Ein ganz besonderer Dank und höchste Anerkennung gilt ihnen für das große Engagement im Zusammenhang mit der Organisation und Durchführung der Veranstaltungen zum hundertjährigen Jubiläum von Neu Heidelberg.

Heidelberg, 18. April 2019

Die Vorsitzende	Der Prüfungsausschuss
Dr. Martina Gernold-Kunzler	Sabine Hintz, Bruno Krüger, Winfried Monz

Bilanz

AKTIVA				
	1	1	1	1
A. Anlagevermögen				
		•		•
•				
• •• • • ••• - € •	, •ƒ		,ƒ ƒ ƒ„•ƒ	
• •• •• „•	•ƒƒ		•ƒƒ	
, • •• „•	•ƒ		•ƒ	
„ €•• • •	•		, ƒ,• ,	
… „•	•		•	
„•† € • •	•	, ƒ•	ƒ •	,ƒ , •
‡ ˆ				
„ •	ƒ •			ƒ •
… ‡ ˆ	•	ƒ •		•
Anlagevermögen gesamt		**46.402.212,48**		**39.946.853,72**
B. Umlaufvermögen				
‰ Š •	•		•	
…	•	, •	•	•
‡ • •				
‡ • • •	ƒ,•		„ ,•	
•	•ƒ	, ƒ • ,	ƒ ƒ•,ƒ	,•
‡• ‹ • „•Œ • €				
Ž € • • € € Ž •	ƒ•		, •	
„•Œ • €	ƒ„•	•	•	, ƒ•
Bilanzsumme		**53.302.078,39**		**46.593.193,41**

PASSIVA				
	1	1	1	1
A. Eigenkapital				
• €				
…€ •	•		, •	
• ‹				
† € € ‹	, ƒ•		, •,	
, • ••	, •		•	
•• ‘ ^ • • ,				
1 • “ 1 ,• ”		, ƒ•		, •,
Ž Œ ••		, • ƒ		, • ƒ
• ••				
^ ••	ƒ ,•		ƒ ,•	
„• • • ••	ƒ •		•	
, … ‘ € ••	ƒ •	, , •	ƒ ƒ •	ƒ , •
„ ^ •				
• †	•		•	
– •€ •	, •		ƒ •,ƒ	
‘ • ‘ € ••	•	ƒ•	•	, ƒ• ,
Eigenkapital insgesamt		**25.134.916,08**		**24.373.632,88**
B. Rückstellungen				
•• • • —	ƒ •		•	
• •• •	•	, •	,ƒ •	•
C. Verbindlichkeiten				
€ • •€ Ž •	,•ƒ		•	
€ • •€ Ž €	ƒ •ƒ		• ƒ	
, ‘ …^ •	•		, •,	
€ • • Š • • Š •	, , •,ƒ		•ƒ	
• € • † ^ • ’ 1 • “ 1 • ”	•	ƒ •	•	•
D. Rechnungsabgrenzungsposten		• ,		, •
Bilanzsumme		**53.302.078,39**		**46.593.193,41**

Gewinn- und Verlustrechnung				
vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018				
	1	1	1	1
‰ ˆ • ˜•€• •		ƒ •		,•
• „ • Š •		, •		™, ,•
, • € € ‘		,, •ƒ		•
…•• • • ˜•€• •		,•		,ƒ •ƒ
5. Rohergebnis		Š ,, •ƒ		Š , •,ƒ
— ••				
”Š •	ƒ •		•	
€”•ˆ …€ € • …•• • • … † • • • ‰ •ˆ•	, ,•,		, •	
† • … † • ’ 1 ,,• “ 1 ƒ• ”		ƒ •		ƒ•
…€ €• • • •		•		, •
• € € …•• •		•,		, •
ƒ ‘ • ‡ ˆ		•		•
• › • ‘		,•		•
› • …•• •		, •		, •
† …•ˆ • — •• • 1 , • “1 • ”				
•• † ‘•		•		Š •,
, ‘ € ••		, •		•
• ••		•		Š ƒ•
15. Jahresüberschuss		**834.711,47**		**529.655,39**
• †		•		•
‘ • • – •€ • ‘ € ••		•		•
Bilanzgewinn		**846.579,25**		**706.309,53**

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018

A. Allgemeine Angaben

1. Die Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG mit Sitz in Heidelberg ist beim Amtsgericht Mannheim im Genossenschaftsregister unter der Nummer 330045 eingetragen.

2. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242ff. und §§ 264ff. des Handelsgesetzbuches (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaft-Gesetzes 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 Restnutzungsdauermethode vorgenommen; als Gesamtnutzungsdauer sind höchstens 80 Jahre für Wohn- und Gewerbebauten bzw. 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 1 bis 1.000,00 1 werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.
- Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

- ƒDie 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.
- ƒAndere Vorräte sind zu Einstandspreisen dargestellt.
- ƒDie Forderungen aus Vermietung und sonstigen Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten am Bilanzstichtag bilanziert. Erkennbare Risiken wurden wertberichtigt.
- ƒDie flüssigen Mittel sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Rückstellungen

- ƒRückstellungen für Pensionen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.
- ƒDie 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 3,21 % (Stand 31. Dezember 2018 Restlaufzeit 15 Jahre, 10-Jahresdurchschnitt).
- ƒDer Unterschiedsbetrag zum 7-Jahrsdurchschnitt bzw. einem Abzinsungszinssatz von 2,32 % (Stand 31. Dezember 2018) beträgt 281.617 T€. Der Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.
- ƒGehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt; die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt.
- ƒRückstellungen sind in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

- ƒVerbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

- ƒNeben den Pensionsrückstellungen sind sonstige Rückstellungen im Wesentlichen für nicht genommenen Urlaub (50 T€) und Prüfungskosten (25 T€) gebildet.
- ƒDie Entwicklung der einzelnen Posten der Ergebnisrücklagen sowie die Struktur der Verbindlichkeiten sind in den Tabellen auf Seite 35 dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- ƒDie Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 288 T€. Dies ist auf die gute Vermietungssituation, Mietanpassungen und ein höheres Abrechnungsergebnis zurückzuführen.
- ƒDie Kostensteigerung bei den Personalaufwendungen in Höhe von 76 T€ sind in der Hauptsache durch die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen sowie Anpassungen bei den Gehältern begründet.
- ƒDie sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalteten im Vorjahr Abbruch- bzw. Abgangskostenkosten von 392 T€ (Restkosten 2018: 36 T€). Im Geschäftsjahr stellen die Ausgaben für das 100jährige Jubiläum in Höhe von 156 T€ einen Sondereffekt dar. Dies ist im Wesentlichen die Ursache für den Rückgang dieser Position um 219 T€.
- ƒAus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen ergibt sich ein Aufwand in Höhe von 67 T€ (Vorjahr 67 T€).

Entwicklung der Ergebnisrücklagen

	1	1	1	1
	ƒ			ƒ
				ƒ
	ƒ ƒ			ƒ
Gesamtbetrag	**19.682.301,24**	**400.000,00**	**150.000,00**	**20.232.301,24**
		(250.000,00)	**(0,00)**	

Verbindlichkeitenspiegel

	1	1	1	1	1	
						—
						—
Gesamtbetrag	**25.890.515,48**	**3.397.157,51**	**7.498.686,99**	**14.994.670,98**	**23.224.181,95**	

D. Sonstige Angaben

1. Unsere Genossenschaft besitzt Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an folgenden Unternehmen:

   MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG
   Der Jahresfehlbetrag 2017 betrug 834.176,82 €.
   Der einbezahlte Kommanditanteil beträgt 85.652,02 €,
   der noch nicht eingezahlte Kommanditanteil beläuft sich auf 14.347,98 €.

   MTV Bauen und Wohnen Management GmbH

Stammkapital	27.000,00 €
Jahresüberschuss 2017	1.000,00 €

   Die Jahresabschlüsse zum 31. Dezember 2018 liegen noch nicht vor.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus:
   - Dienstleistungsverträgen in Höhe vom 363 T€ mit einer Laufzeit von vier Jahren. Der Betrag ist abgezinst.
   - Erbbaurechten in Höhe von 864 T€ mit einer Laufzeit von 23 Jahren. Der Betrag beträgt abgezinst 679 T€.
   - Neubauvorhaben in Höhe von 2,8 Mio. €.

3. Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr zwölf Arbeitnehmer beschäftigt.

4. Die Entwicklung der Mitglieder und ihre Anteile ist nachfolgend dargestellt:

Entwicklung der Mitglieder	Mitglieder	Anteile
Anfang Geschäftsjahr	4.307	22.980
Zugang	301	1.001
Abgang	124	620
Ende Geschäftsjahr	4.484	23.361

   Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 66.233,48 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

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

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

7. 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.
Dünschede, Peter – Computertechniker bis 20. Juni 2018
Friedel, Rolf – Leitender Stadtverwaltungsdirektor
Herth, Andreas – Polizeibeamter ab 20. Juni 2018
Hintz, Sabine – Arzthelferin
Krüger, Bruno - Geschäftsführer i. R.
Monz, Winfried – Schulleiter i. R.
Schmitt, Heinz – Stadtoberbrandrat i. R.

8. Gewinnverwendung:

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnverwendung	1
4% Dividende auf Geschäftsguthaben	146.409,86
Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage	300.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	400.169,39
	846.579,25

Heidelberg, 18. April 2019

Der Vorstand

Uwe Linder Peter Jacobs Karl Emer

Hildegard Knef schickte rote Rosen

Mit Würde und Nachrichtenwert: Festakt 100 Jahre Neu Heidelberg

Eine würdige Feier war das, ein gehaltvolles Fest zu Ehren der hundert Jahre alten Dame Neu Heidelberg. Aber der Festakt im Gesellschaftshaus erwies sich zugleich auch als Veranstaltung mit Nachrichtenwert für den Stadtteil Pfaffengrund. Nachdem der Vorstandsvorsitzende der Baugenossenschaft, Uwe Linder, in seiner Festrede nebst allem Positiven aus aktuellem Anlass auch das leidige Thema der einengenden Regelungen des Bebauungsplans Pfaffengrund angesprochen hatte, griff Oberbürgermeister Prof. Dr. Eckart Würzner dieses ebenfalls auf und stellte in Aussicht, dass die hinderlichen Regelungen auf den Prüfstand kommen. Eine gute Botschaft für den Pfaffengrund!

Aber, so das Stadtoberhaupt, nicht von jetzt auf nachher: Was einmal richtig und wichtig gewesen sei, müsse dies zwar nicht für alle Zeiten bleiben. Momentan jedoch stünden – gerade in Sachen Stadtentwicklung – andere Projekte weiter vorn auf der Tagesordnung. Natürlich ist hier das Stichwort Konversion fällig, und genau diesem widmete sich OB Würzner dann im Zuge seiner Darlegungen zur Entwicklung Heidelbergs ausführlich. Dabei lobte er die Baugenossenschaft Neu Heidelberg ausdrücklich für ihre Beteiligung als Mitgesellschafter im „Heidelberger Bündnis für Konversionsflächen GbR“ und in deren Nachfolgegesellschaft „MTV Bauen und Wohnen“. Natürlich ging der Redner auch ausführlich auf die historischen Verdienste genossenschaftlicher Bauentwicklung allgemein und Neu Heidelbergs insbesondere ein.

Die gewaltigen Kraftanstrengungen der Genossenschaftspioniere nach den beiden Weltkriegen fanden dabei ebenso die ungeteilte Anerkennung Würzners wie zum Beispiel auch die Tatsache, dass diese Genossenschaft mit ihren Objekten etwa in Neuenheim sogar eher auf Exklusivität gestimmte Stadtteile mit bezahlbarem Wohnraum versorgt habe.

Die trotz stetiger Verknappung des verfügbaren Baulandes dennoch nennenswerte Bautätigkeit von Neu Heidelberg fand der OB beachtlich. Besonders hob er die Akzente hervor, die dabei in Sachen Nachhaltigkeit gesetzt worden seien, etwa das mit dem Umweltpreis gekrönte Energieversorgungskonzept am Wieblinger Weg im Ochsenkopf, dem Neu Heidelberg mit dem derzeit entstehenden Bauprojekt im Pfaffengrund am Möwenweg erfreulicherweise eine Fortsetzungsfolge hinzufügt.

„Die beste Mietpreisbremse, die es gibt“

Vorstandsvorsitzender Uwe Linder ging in seiner oben bereits erwähnten Festrede auf die heute in vielerlei Beziehung veränderten Rahmenbedingungen genossenschaftlicher Bautätigkeit ein. Grundsätze, vor allem Überzeugungen, Mentalitäten und Konzepte, seien

Linkes Bild: Der Festakt wurde zum Erlebnis für Publikum und Akteure.

Rechtes Bild: Oberbürgermeister Prof. Dr. Eckart Würzner würdigte die Kraftanstrengung der Genossenschaftspioniere.

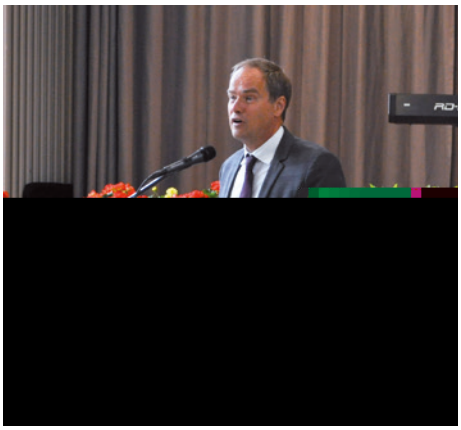



Bild gegenüberliegende Seite: Mit Swing und viel Gespür rief Nicole Metzger Hildegard Knef in Erinnerung.