

Geschäftsbericht 2020



BAUGENOSSENSCHAFT
NEU HEIDELBERG

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

Auflage:

2.500 Exemplare

Erscheinungsdatum:

Juni 2021

Gestaltung und Produktion:

typoPlus Mannheim
Wilfried Haas, Brigitte Weik

Druck:

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

Inhaltsverzeichnis	
Vorwort	5
Auf einen Blick	6
Mitglieder der Vertreterversammlung	7
Bericht des Vorstandes	10
Bericht des Aufsichtsrates	26
Kurz notiert	27
Jahresabschluss 2020	28
Bilanz zum 31. Dezember 2020	28
Gewinn- und Verlustrechnung 2020	30
Anhang	31

Wir sind die, bei denen

kein

Mieter

seine Wohnung wegen der

Coronakrise

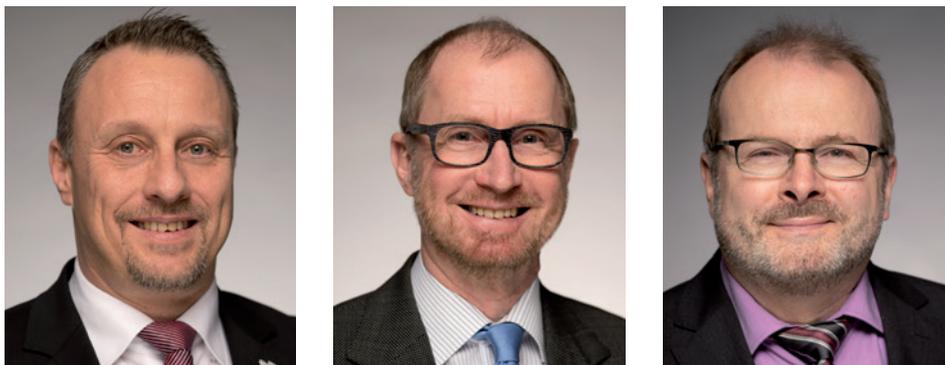
verliert in Heidelberg



BAUGENOSSENSCHAFT
NEU HEIDELBERG



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



Vorwort

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes für das Wirtschaftsjahr 2020 hat uns die Coronakrise weiter fest im Griff. Unsere Geschäftsstellen sind für den Publikumsverkehr immer noch geschlossen. Neue Mitglieder werden nur in Ausnahmefällen aufgenommen. Die Mitarbeitenden befinden sich abwechselnd im Homeoffice und im Unternehmen, sodass die Kontakte auf ein erforderliches Mindestmaß reduziert werden können. Corona Selbsttests werden regelmäßig durchgeführt. Impfungen sind das einzige Licht am Ende des Tunnels.

Nach über einem Jahr in der Pandemie können wir feststellen, dass die Risiken für den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft überschaubar sind. Mietausfälle spielen lediglich eine untergeordnete Rolle. Geringfügige Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen und steigende Materialpreise sind für die Genossenschaft nicht von Vorteil, aber hinnehmbar.

Unser Neubauprojekt in der Siedlung Ochsenkopf schreitet trotz der Pandemie voran. Die Rohbauarbeiten werden im Sommer 2021 abgeschlossen sein. Die 21 geförderten Wohneinheiten mit barrierefreiem Zugang für Jung und Alt sind voraussichtlich im Frühsommer 2022 bezugsfertig.

Zahlreiche andere Themen bestimmen unseren Arbeitsalltag. Der vorliegende Geschäftsbericht gibt Ihnen hierüber einen guten Überblick. Die Genossenschaft ist von der Erstellung eines Lageberichtes befreit. Relevante Angaben haben wir in den Bericht des Vorstandes aufgenommen.

Der Vorstand bedankt sich besonders bei den Mitarbeitenden der Genossenschaft und den Gremienmitgliedern für ihr außerordentliches Engagement. Ein ebenso herzlicher Dank geht an unsere über 4.700 Mitglieder für ihre Treue und ihr Vertrauen.

Uwe Linder

Peter Jacobs

Karl Emer

Auf einen Blick

Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG	Stand: 31. Dezember 2020
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:	4.758
Zahl der Geschäftsanteile:	24.177
Wohnungsbestand:	1.730 Wohnungen 19 gewerbliche Flächen 389 Garagen, Carports und Stellplätze
Wohn-/Nutzfläche:	123.831 m ²
Bilanzsumme:	56.528 T€
Anlagevermögen:	49.227 T€
Umlaufvermögen:	7.301 T€
Eigenkapital:	26.089 T€
Fremdkapital:	30.439 T€
Jahresüberschuss:	664 T€
Investitionen:	2.365 T€
Instandhaltungskosten:	3.333 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	Edenkobener Straße 38, 67487 Maikammer
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

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

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	Heidelberger Straße 20, 69251 Gaiberg
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	Goethestraße 1 a, 69221 Dossenheim
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 2020

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 über die Entwicklung im Geschäftsjahr 2020.

Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Coronawelle und den erneuten Lockdown gebremst.

Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0 % niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7 % gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand.

Wohnimmobilienmarkt

Die Bauinvestitionen blieben im Krisenjahr 2020 die entscheidende Stütze der Konjunktur und stiegen abermals um 1,5 %. Allerdings blieb dieses Wachstum hinter der Vorjahresdynamik (+3,8 %) zurück. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 2,1 %, während die Nichtwohnbauten mit einem Zuwachs von 0,5 % kaum noch zulegen konnten.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2020 rund 236 Milliarden €. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2020 flossen 61 % der Investitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen.

Die Wohnungsbauinvestitionen erwiesen sich im Verlauf der Pandemie angesichts nur geringer Restriktionen auf der Angebotsseite und einer nur wenig beeinträchtigten Nachfrage bisher als relativ robust. Auch die zweite Welle belastete die Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen bislang nur wenig. Nach einem leichten Rückgang im Winter 2020/2021 sollten die Wohnungsbauinvestitionen nach Erwartung der Institute ab dem kommenden Frühjahr wieder auf einen Expansionspfad einschwenken. Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2021 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 1,5 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 1,3 % etwas verhaltener ausfallen.

Die Preisentwicklung beim Erwerb von Wohnimmobilien hat sich bisher nicht abgeschwächt. Im Niedrigzinsumfeld und auch vor dem Hintergrund krisenbedingter Zukunftsängste scheinen gerade Wohnimmobilien eine attraktive Anlageform zu bleiben. Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls ausgelöst haben. Zudem könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren durch die Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot leichter ausweiten.

Im Jahr 2020 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 374.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 3,7 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.

Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2020 gab es seit der Jahrtausendwende nur im Jahr 2016 mit über 375.000 bewilligten Wohnungen. Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 374.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2020 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+5,2 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+3,5 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich eine gesplante Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegen (+10,8 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-5,6 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich 2020 nun verstärkt fortgesetzt hat.

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

Wohnungsbewirtschaftung

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Ende des Geschäftsjahres 2020 folgenden Bestand an eigenen Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätzen:

1.730	Mietwohnungen
19	Gewerbeeinheiten
389	Garagen, Carports und Stellplätze

Für unsere 30 betreuten Seniorenmietwohnungen in der Wohnanlage Christian Stock im Stadtteil Pfaffengrund, die 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:

2016	2017	2018	2019	2020
5,2%	4,4%	4,1%	4,6%	3,9%

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Fluktuationsrate 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. 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 2020 wurde die mittelfristige Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung ergänzt und fortgeschrieben. Nach dieser mittelfristigen Planung sollen in den kommenden fünf Jahren über 26,7 Mio. € für die Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet werden. Den Schwerpunkt bilden hier Aufwendungen zur Sanierung der Wohnungen und Investitionen in die Siedlungshäuser bei Neuvermietung.

2020 konzentrierte die Baugenossenschaft ihre Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vor allem auf Liegenschaften in Kirchheim und im Pfaffengrund. Die Gesamtaufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich 2020 auf ca. 5,3 Mio. €. Davon entfielen ca. 0,65 Mio. € auf planbare Maßnahmen, weitere 1,41 Mio. € waren Ausgaben im Zuge von Mieterwechseln bei Etagenwohnungen und 1,99 Mio. € für die Modernisierung von Siedlungshäusern und dem Zweifamilienhaus in der Hegenichstraße 32 in Kirchheim. Die laufenden Instandhaltungskosten liegen mit ca. 1,27 Mio. € geringfügig über dem Vorjahresniveau.

Zaunkönigweg 9–11, Pfaffengrund

Das Gebäude mit zwei Hauseingängen und insgesamt zwölf Wohneinheiten wurde Anfang der sechziger Jahre erstellt. Für die Instandsetzungsarbeiten an Fassade und Balkonen sowie die Erneuerung der Hauseingangstüren wendete die Genossenschaft ca. 87 T€ auf.



Königsberger Straße 11–15 und Breslauer Straße 23–27, Kirchheim

Im Zuge der erforderlichen Balkonsanierung wurden an den Gebäuden aus den sechziger Jahren die Fassadenflächen überarbeitet und die Zugangswege mit Müllbehälter- und Fahrradabstellplätzen erneuert. Die Arbeiten werden 2021 an zwei benachbarten Gebäuden weitergeführt und fertiggestellt. Im Jahr 2020 wurde hierfür ein Betrag von 271 T€ aufgewendet.



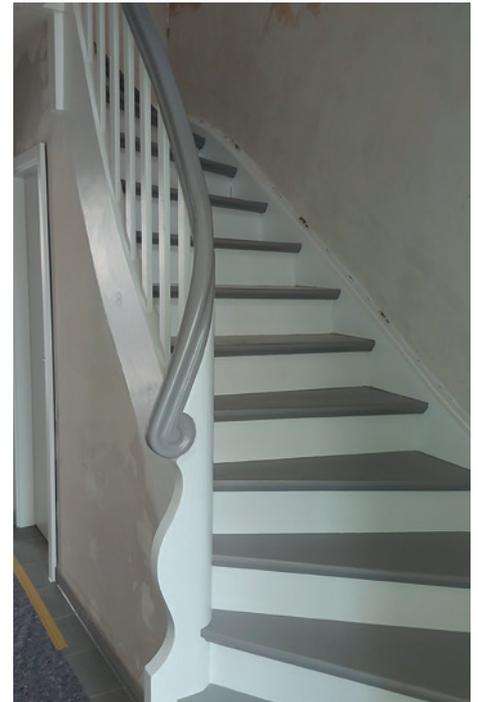
Wieblinger Weg 43–53, Siedlung Ochsenkopf

Die Gebäudezeile mit sechs Siedlungshäusern aus den zwanziger Jahren erhielt im Zuge der Modernisierung eine neue Dacheindeckung inklusive einer Aufsparrendämmung. Neben Blechenerarbeiten wurden auch erforderliche Sanierungsarbeiten an der Fassade durchgeführt und die alten Holz- gegen Aluklappläden getauscht sowie Haustüren erneuert. Die Gesamtkosten der Maßnahmen beliefen sich auf ca. 153 T€.



Ausbau von Siedlungshäusern

Im Geschäftsjahr 2020 wurden elf freigewordene Einfamilienhäuser in den Stadtteilen Pfaffengrund, Handschuhsheim und der Siedlung Ochsenkopf umfassend modernisiert, ausgebaut und neu vermietet. Die Investitionen für die Siedlungshäuser bei einem Komplettausbau über alle erforderlichen Gewerke betragen durchschnittlich ca. 1.600 €/m² Wohnfläche, insgesamt ca. 1,67 Mio. €.



Sanierung von Etagenwohnungen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 34 Etagenwohnungen in den Stadtteilen Pfaffengrund, Boxberg, Neuenheim, Kirchheim, Rohrbach, Weststadt und der Siedlung Ochsenkopf im Zuge eines Mieterwechsels umfangreich instandgesetzt. Insbesondere wurden Gasetagenheizungen erneuert sowie Arbeiten in den Gewerken Sanitär, Elektro, Schreiner, Gipsler und Fliesen ausgeführt. Insgesamt wurden hierfür Instandhaltungskosten von ca. 1,41 Mio. € oder durchschnittlich ca. 740 €/m² Wohnfläche abgerechnet.

Laufende Instandhaltung

Für Reparaturen und kleinere Instandhaltungsmaßnahmen hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2020 über 2.000 Aufträge mit einer Auftragssumme von über 1,2 Mio. € an lokale Handwerker vergeben. Das entspricht ca. 10 €/m² Wohnfläche im Jahr.

Planung und Neubau

Direkt im Anschluss an die 2016 fertiggestellten Gebäude in der Siedlung Ochsenkopf hat die Genossenschaft Ende 2020 im Wieblingen Weg 39–41 das Bestandsgebäude mit acht Wohneinheiten aus den dreißiger Jahren abgebrochen, um es durch einen modernen Neubau mit 21 barrierefreien Wohneinheiten zu 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 wurden Mittel aus dem Landeswohnraumförderprogramm beantragt, sodass in erster Linie wieder Singles, Paare, Senioren 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. Nach Vorlage der Baugenehmigung im August 2020 und der Vergabe erster Leistungen konnte Anfang 2021 mit dem Bau begonnen werden. Fertigstellung und Bezug erfolgen voraussichtlich im 2. Quartal 2022.



NEUBAU VON 21 GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGEN





**BAUGENOSSENSCHAFT
NEU HEIDELBERG**

- 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit ca. 54 bis 95 m² Wohnfläche
- barrierefrei erreichbare Wohnungen für Singles, Paare, Senioren und Familien
- Mieterstrommodell in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Heidelberg

Informationen unter
06221 98210 oder
www.neu-hd.de




...mehr als Wohnen

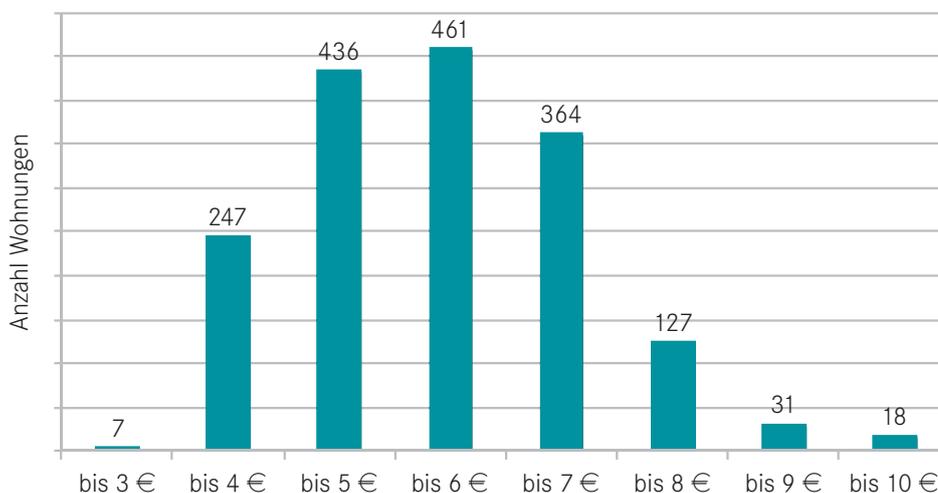
Vermietung

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 2020 ausgeschriebenen 69 Wohneinheiten interessierten sich ca. 2.500 Mitglieder. Spitzenreiter sind dabei die Siedlungshäuser mit bis zu 80 Interessenten pro ausgeschriebenem Haus. 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 2020 zwischen 5,60 €/m² auf dem Boxberg und 9,20 €/m² für die frei finanzierten Wohnungen im Neubau Möwenweg 2–8. In den kommenden Jahren erfolgt Zug um Zug eine moderate Anpassung der Miethöhe. Die durchschnittliche Miethöhe im Wohnungsbestand belief sich auf 5,55 €.

Struktur der Mieten

Nettomieten p. m²



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr um ca. 372 T€ auf ca. 9.738 T€ erhöht. Die Mieterlöse sind in erster Linie durch den Neubau im Möwenweg, moderate Erhöhung der Bestandsmieten und die Anpassung der Mieten bei Neuvermietung angestiegen. Mit den Mehrerlösen werden in erster Linie die Finanzierung des Erwerbs von Erbpachtgrundstücken 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 2020 stets geordnet. Die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung weist auf eine positive Entwicklung der Genossenschaft in Zukunft hin.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

Vermögenslage	31.12.2020		31.12.2019		Veränderung €
	€	v. H.	€	v. H.	
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	49.226.695,69	87,1	48.534.920,43	88,3	691.775,26
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen u. Vorräte	1.256.562,29	2,2	1.273.739,49	2,3	-17.177,20
Forderungen u. Abgrenzungen	42.330,62	0,1	140.672,84	0,3	-98.342,22
Flüssige Mittel	6.002.171,13	10,6	5.025.072,27	9,1	977.098,86
	56.527.759,73	100,00	54.974.405,03	100,0	1.553.354,70
Schulden					
Rückstellungen	2.688.053,00	4,8	2.490.599,00	4,6	197.454,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	24.924.216,08	44,1	24.689.163,98	44,9	235.052,10
aus erhaltenen Anzahlungen	1.396.702,06	2,5	1.349.458,34	2,5	47.243,72
aus Lieferungen und Leistungen	910.429,49	1,6	788.910,47	1,4	121.519,02
übrige Verbindlichkeiten	59.525,43	0,1	56.973,92	0,1	2.551,51
Rechnungsabgrenzungsposten	460.109,39	0,8	106.344,31	0,2	353.765,08
	30.439.035,45	53,90	29.481.450,02	53,7	957.585,43
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	3.930.653,05	6,9	3.862.171,59	7,0	68.481,46
Rücklagen	21.215.577,03	37,5	20.903.097,03	38,0	312.480,00
Bilanzgewinn	942.494,20	1,7	727.686,39	1,3	214.807,81
Eigenkapital	26.088.724,28	46,1	25.492.955,01	46,3	595.769,27
	56.527.759,73	100,00	54.974.405,03	100,0	1.553.354,70

Die Bilanz weist eine Bilanzsumme von 56.527,8 T€ aus. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 1.553,4 T€ erhöht.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt. Es erhöhte sich nach Zugängen von insgesamt 2.365,4 T€ bei hierzu gegenläufigen Abschreibungen in Höhe von 1.673,6 T€ insgesamt um 691,8 T€.

Das Umlaufvermögen stieg um 862 T€, die flüssigen Mittel belaufen sich auf 6 Mio. €.

Das Eigenkapital erhöhte sich in Folge des positiven Jahresüberschusses 2020 um weitere 595,8 T€ auf 26.088,8 T€. Sein Anteil an der Gesamtfinanzierung verminderte sich demgegenüber nur leicht auf 46,1 % (Vorjahr: 46,3 %) und blieb damit auf Vorjahresniveau.

Die Schulden stiegen insgesamt um 958 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich leicht um 235,0 T€ und betragen nun 24.924,2 T€. Der Anstieg resultiert aus einer neuen Darlehensaufnahme bei der L-Bank (1.152,7 T€) bei hierzu gegenläufigen planmäßigen Tilgungen.

Finanzlage

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

Es ergibt sich folgende Kapitalflussrechnung:

Finanzlage	2020	2019	Veränderung
	€	€	€
Jahresüberschuss	663.681,41	427.517,00	236.164,41
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.673.573,45	1.644.409,00	29.164,45
Zunahme langfristiger Rückstellungen	189.954,00	299.213,00	-109.259,00
Abschreibungen auf Forderungen	40.528,88	24.194,16	16.334,72
Entwicklung der kurzfristigen Rückstellungen	7.500,00	-13.000,00	20.500,00
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	296,49	0,00	296,49
Zunahme kurzfristiger Aktiva	74.990,54	-160.893,30	235.883,84
Entwicklung der kurzfristigen Passiva	525.392,45	-464.425,08	989.817,53
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	377.062,95	414.935,05	-37.872,10
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.552.980,17	2.171.949,83	1.381.030,34
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	5.047,38	0,00	5.047,38
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	296,49	0,00	296,49
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	2.360.301,33	3.762.768,97	-1.402.467,64
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	14.347,98	-14.347,98
Erhaltene Zinsen	-5.369,31	-4.951,17	-418,14
Cashflow aus Investitionstätigkeit	2.360.275,89	3.772.165,78	-1.411.889,89
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	1.152.725,00	2.191.635,00	-1.038.910,00
Planmäßige Tilgungen	-917.986,02	-699.135,21	-218.850,81
Außerplanmäßige Tilgungen	0,00	0,00	0,00
Gezahlte Zinsen	-382.432,26	-419.886,22	37.453,96
Veränderung der Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage	80.961,46	76.931,79	4.029,67
Gezahlte Dividenden	-148.873,60	-146.409,86	-2.463,74
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-78.236,71	-515.818,57	437.581,86
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-293.842,13	487.316,93	-781.159,06
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	898.862,15	-1.112.899,02	2.011.761,17
Finanzmittelfonds zum 01.01.	4.331.320,20	5.444.219,22	-1.112.899,02
Finanzmittelfonds zum 31.12.	5.230.182,35	4.331.320,20	898.862,15

Der Finanzmittelbestand zum 31. Dezember 2020 setzt sich aus den Bankguthaben und dem Kassenbestand zusammen.

Die Genossenschaft verfügt über ausreichende Finanzmittelreserven.

Die Finanzverhältnisse sind geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr bzw. bis zur Erstellung des Jahresabschlusses gegeben; sie ist auch für die überschaubare Zukunft gewährleistet.

Ertragslage

Die Ertragslage wird ohne Verrechnung der Verwaltungskosten auf die einzelnen Betriebsbereiche ausgewiesen. Zur Analyse der Ertragslage ist eine vereinfachte Kostenstellenrechnung erstellt.

Ertragslage	2020	2019	Veränderungen
	€	€	€
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	2.547.357,44	2.225.016,84	322.340,60
Kapitaldienst	-59.364,40	-84.925,33	25.560,93
Summe	2.487.993,04	2.140.091,51	347.901,53
Verwaltungskosten	-1.756.720,99	-1.739.255,21	-17.465,78
Betriebsergebnis	731.272,05	400.836,30	330.435,75
Übrige Rechnung	-67.590,64	26.680,70	-94.271,34
Jahresüberschuss	663.681,41	427.517,00	236.164,41

Die Ertragslage war im Geschäftsjahr durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt. Trotz der hohen Instandhaltungsaufwendungen von 3,3 Mio. € konnte ein Jahresüberschuss von knapp 664 T€ erzielt werden. Dieser ist für das Jahr 2021 im Wirtschaftsplan mit 300 T€ prognostiziert.

Der Bilanzgewinn ist gegenüber dem Vorjahr um 215 T€ auf 942 T€ gestiegen.

Kennzahlen

Die Eigenkapitalquote gibt den Anteil des Eigenkapitals an der Bilanzsumme an. Die Eigenkapitalrentabilität zeigt das Verhältnis Jahresüberschuss/Eigenkapital und damit die Verzinsung des Eigenkapitals. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient gibt die Ausgaben für Modernisierungen und Instandhaltungen pro m² Wohn- und Nutzfläche im Jahr an. Der Mietwert zeigt das Verhältnis des vermietbaren Anlagevermögens zur Jahressollmiete abzüglich der Erlösschmälerungen.

Kennzahlen	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	46,1 %	46,3 %	47,1 %
Eigenkapitalrentabilität	2,5 %	1,7 %	3,3 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient	42,4 €	37,2 €	29,3 €
Mietwert (Multiplikator)	5,8	5,9	4,9

Chancen und Risiken

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Auswirkungen auf die Wohnungswirtschaft sind jedoch überschaubar. Es ist lediglich mit geringen Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Ein spürbarer Anstieg der Mietausfälle ist nicht erkennbar.

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 Singles, Paaren, Senioren und Familien. 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 tätig sein. Eine partielle Steuerpflicht besteht in der Hauptsache für die Vermietung von Gewerberäumen. Schwerpunkt unserer Tätigkeit bleibt auch in den kommenden Jahren die Erhaltung und Entwicklung unserer Wohnungsbestände durch Modernisierung und Instandhaltung 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 2021 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.

Konversion

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

Mitglieder und Geschäftsguthaben

Die Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung für das Geschäftsjahr 2020 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 31.12.2021 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 2019 fand nicht wie üblich in der ersten Jahreshälfte, sondern coronabedingt erst am 29.07.2020 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 Auf-

sichtsrates und des Prüfungsverbandes vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. erstattet. Im Bericht des Vorstandes wurde auch der Jahresabschluss zum 31.12.2019 vorgelegt und ausführlich erläutert.

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

In der Vertreterversammlung 2020 stellte sich Winfried Monz zur Wiederwahl für den Aufsichtsrat und wurde einstimmig in seinem Amt bestätigt.

Der Vorstand der Genossenschaft bestand im Geschäftsjahr 2020 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 13 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 2020 haben wir die technische Abteilung mit Claudio Pinto Monteiro als Objektbetreuer verstärkt. Wir bedanken uns ausdrücklich bei sämtlichen Mitarbeitenden für das außerordentliche Engagement und den motivierten Einsatz für unsere Genossenschaft.

Jubiläen

Im Geschäftsjahr feierten Peter Jacobs sein 25-jähriges und Svenja Kumpf ihr 10-jähriges Jubiläum bei der Genossenschaft.

Peter Jacobs nahm seine Tätigkeit als Leiter des Bereichs Rechnungswesen und EDV am 01.09.1995 auf. Noch im selben Jahr wurde ihm Prokura erteilt. Seit 2013 leitet Herr Jacobs als hauptamtliches Vorstandsmitglied die Geschicke der Genossenschaft gemeinsam mit seinen Vorstandskollegen.

Svenja Kumpf begann die Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der Baugenossenschaft am 01.09.2010 und bestand ihre Abschlussprüfung erfolgreich im Sommer 2013. Seitdem verstärkt Frau Kumpf als Kundenbetreuerin die Geschäftsstelle Pfaffengrund. Die Abschlussprüfung zur Immobilienfachwirtin absolvierte Frau Kumpf 2019.

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 2020 zu unserem Erfolg beigetragen haben.

Heidelberg, 30. April 2021

Der Vorstand

Uwe Linder

Peter Jacobs

Karl Emer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2020 seine Kontrollfunktion umfassend wahrgenommen. In regelmäßigen Sitzungen, welche entweder als Präsenz- oder Hybridveranstaltungen durchgeführt wurden, hat er alle in seine Zuständigkeit fallenden Geschäftsvorgänge beraten und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst. Darüber hinaus fand ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen der Aufsichtsratsvorsitzenden und den Vorstandsmitgliedern statt.

In der Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich nach den Wahlen in der Vertreterversammlung am 29. Juli 2020 keine Veränderungen. Winfried Monz, dessen Amtszeit endete, wurde einstimmig für drei weitere Jahre wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung am 4. August 2020 wurde Dr. Martina Gernold-Kunzler als Aufsichtsratsvorsitzende bestätigt. Als Stellvertreter bestimmten die Mitglieder des Aufsichtsrates Günter Bitsch, Schriftführer wurde erneut Winfried Monz. Des Weiteren erfolgte die Wahl der Mitglieder des Prüfungsausschusses.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in den Sitzungen über alle wesentlichen Angelegenheiten und die Auswirkungen der Pandemie auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft. Der Wirtschaftsplan, der Finanzplan und die mittelfristige Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung wurden diskutiert und genehmigt. Weitere Gegenstände der Beratungen waren der Jahresabschluss, die umfangreichen Maßnahmen zur Bestandserhaltung, die Planung von Neubauvorhaben, die Vermietungssituation, die Entwicklung der 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 2020 eine Buch- und Belegprüfung vorgenommen. Dabei ergaben sich keine Beanstandungen. Die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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, 30. April 2021

Die Vorsitzende

Dr. Martina Gernold-Kunzler

Der Prüfungsausschuss

Sabine Hintz, Bruno Krüger, Winfried Monz

Stolpersteine – Initiative Heidelberg

Am 11.02.2020 wurde vor unserem Haus St. Michaelsgasse 5 in Heidelberg Handschuhsheim ein Stolperstein zur Erinnerung an Barbara Gärtner (geboren am 22.02.1916 in Heidelberg, ermordet am 13.09.1944 in Hadamar) verlegt.

Barbara Gärtner wuchs zusammen mit vier Geschwistern in Handschuhsheim auf, wo sie auch zur Schule ging. Ihre Kindheit war geprägt von kriegsbedingter Nahrungsmittelknappheit und Hunger. Sie hatte – wohl auch als Folge der Unterernährung – Wachstums- und Entwicklungsschwierigkeiten und später immer wieder gesundheitliche Probleme.

Im Dezember 1938, also mit 22 Jahren, wurde sie nach Aufhalten im Bethanienkrankenhaus und in der Psychiatrisch-Neurologischen Klinik Heidelberg im Diakonissenkrankenhaus in der Plöck zwangssterilisiert.

Sie wurde in die Heil- und Pflegeanstalt Wiesloch überwiesen, dann in die Heil- und Pflegeanstalt Eichberg im Rheingau, dann wieder zurück nach Wiesloch.

Im Juni 1944 brachte man sie in die NS-Tötungsanstalt Hadamar in Hessen, wo sie kurz danach umgebracht wurde.

Quelle: Initiative Stolpersteine Heidelberg

Die Nachforschungen für diesen Stolperstein wie auch für weitere wurden von Studierenden der Pädagogischen Hochschule Heidelberg im Rahmen ihres Ethikseminars durchgeführt.



Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3.785,53		898,14
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.605.542,07		48.282.952,65	
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	149.875,12		119.955,69	
5. Anlagen im Bau	336.379,02	49.111.160,16	0,00	48.422.272,29
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	109.000,00			109.000,00
2. Andere Finanzanlagen	2.750,00	111.750,00		2.750,00
Anlagevermögen gesamt		49.226.695,69		48.534.920,43
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.255.000,00		1.272.000,00	
2. Andere Vorräte	1.562,29	1.256.562,29	1.739,49	1.273.739,49
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	17.053,19		26.342,28	
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		13.154,41	
3. Sonstige Vermögensgegenstände	25.277,43	42.330,62	101.176,15	140.672,84
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.230.182,35		4.331.320,20	
2. Bausparguthaben	771.988,78	6.002.171,13	693.752,07	5.025.072,27
Bilanzsumme		56.527.759,73		54.974.405,03

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	62.880,00		44.000,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	3.857.853,05		3.818.171,59	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	9.920,00		0,00	
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 10.466,95 € (5.828,41 €)		3.930.653,05		3.862.171,59
II. Kapitalrücklagen		283.275,79		270.795,79
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	5.359.173,22		5.259.173,22	
2. Bauerneuerungsrücklage	5.477.100,51		5.277.100,51	
3. Andere Ergebnisrücklagen	10.096.027,51	20.932.301,24	10.096.027,51	20.632.301,24
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	378.812,79		400.169,39	
2. Jahresüberschuss	663.681,41		427.517,00	
3. Einstellung in Ergebnisrücklagen	100.000,00	942.494,20	100.000,00	727.686,39
Eigenkapital insgesamt		26.088.724,28		25.492.955,01
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	2.549.053,00		2.359.099,00	
2. Sonstige Rückstellungen	139.000,00	2.688.053,00	131.500,00	2.490.599,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.391.887,55		24.150.010,73	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	532.328,53		539.153,25	
3. Erhaltene Anzahlungen	1.396.702,06		1.349.458,34	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	910.429,49		788.910,47	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	59.525,43	27.290.873,06	56.973,92	26.884.506,71
davon aus Steuern: 4.224,75 € (0,00 €)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten		460.109,39		106.344,31
Bilanzsumme		56.527.759,73		54.974.405,03

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		9.737.937,46		9.365.609,12
2. Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		0,00		11.054,13
3. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		17.000,00		-120.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		64.002,79		28.822,29
5. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.150.596,25		5.239.409,15
6. Rohergebnis		+ 4.634.344,00		+ 4.286.076,39
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	952.325,45		885.787,21	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	394.307,45		480.609,60	
davon für Altersversorgung: 207.389,00 € (310.729,00 €)		1.346.632,90		1.366.396,81
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.673.573,45		1.644.409,00
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		510.436,86		366.969,93
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		10,93		112,50
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.369,31		4.951,17
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		445.402,26		484.875,22
davon Aufzinsung Pensionsrückstellung 62.970,00 € (64.989,00 €)				
13. Steuern vom Einkommen		-2,64		13,98
14. Ergebnis nach Steuern		663.681,41		428.475,12
15. Sonstige Steuern		0,00		958,12
16. Jahresüberschuss		663.681,41		427.517,00
17. Gewinnvortrag		378.812,79		400.169,39
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		100.000,00		100.000,00
Bilanzgewinn		942.494,20		727.686,39

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

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 Handelsgesetzbuchs (HGB) in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes erstellt. Ergänzungen ergaben sich aus der Satzung. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB gewählt.
3. Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB und nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit 25 % abgeschrieben.
- Die Wohn- und anderen Bauten sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bis 1992 wurden anteilige Verwaltungskosten, Grundsteuer und Zinsen für Fremdkapital in den Ansatz einbezogen.
- Planmäßige Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sowie anderen Bauten nach der Restnutzungsdaueremethode vorgenommen; als Gesamtnutzungsdauer sind höchstens 80 Jahre für Wohn- und Gewerbebauten, 40 Jahre für 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 2,30 % (Stand 31. Dezember 2020 Restlaufzeit 15 Jahre, 10-Jahresdurchschnitt).
- Der Unterschiedsbetrag zum 7-Jahresdurchschnitt bzw. einem Abzinsungszinssatz von 1,60 % (Stand 31. Dezember 2020) beträgt 143.038 €. 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 (25 T€) gebildet.
- Die Entwicklung der einzelnen Posten der Ergebnisrücklagen sowie die Struktur der Verbindlichkeiten sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Entwicklung der Ergebnisrücklagen	Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	5.259.173,22	100.000,00 (100.000,00)	0,00 (0,00)	5.359.173,22
Bauerneuerungsrücklagen	5.277.100,51	0,00 (0,00)	200.000,00 (300.000,00)	5.477.100,51
Andere Ergebnisrücklagen	10.096.027,51	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	10.096.027,51
Gesamtbetrag	20.632.301,24	100.000,00 (100.000,00)	200.000,00 (300.000,00)	20.932.301,24

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.391.887,55 (24.150.010,73)	1.222.937,24 (825.123,58)	5.883.237,23 (7.461.497,93)	17.285.713,08 (15.863.389,22)	24.391.887,55 (24.150.010,73)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	532.328,53 (539.153,25)	6.824,72 (6.824,72)	27.298,88 (27.298,88)	498.204,93 (505.029,65)	532.328,53 (539.153,25)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.396.702,06 (1.349.458,34)	1.396.702,06 (1.349.458,34)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	910.429,49 (788.910,47)	910.429,49 (788.910,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	59.525,43 (56.973,92)	59.525,43 (56.973,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	27.290.873,06 (26.884.506,71)	3.596.418,94 (3.027.291,03)	5.910.536,11 (7.488.796,81)	17.783.918,01 (16.368.418,87)	24.924.216,08 (24.689.163,98)	

*GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 372 T€. Dies ist auf die gute Vermietungssituation und Mietanpassungen sowie ein erhöhtes Abrechnungsergebnis zurückzuführen.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalteten Abbruchkosten in Höhe von 116 T€.
- Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen ergibt sich ein Aufwand in Höhe von 63 T€ (Vorjahr 65 T€).

D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus:
 - Bau- und Werkverträgen für ein Neubauvorhaben in Höhe von 2.583 T€.
 - Dienstleistungsverträgen in Höhe von 969 T€ mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Der Betrag beträgt abgezinst 903 T€.
 - Erbbaurechten in Höhe von 789 T€ mit einer Laufzeit von 21 Jahren. Der Betrag beträgt abgezinst 676 T€.
2. Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr 13 Arbeitnehmer beschäftigt.
3. Die Entwicklung der Mitglieder und ihre Anteile ist nachfolgend dargestellt:

Entwicklung der Mitglieder	Mitglieder	Anteile
Anfang Geschäftsjahr	4.656	23.900
Zugang	208	784
Abgang	106	507
Ende Geschäftsjahr	4.758	24.177

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 39.681,46 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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

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

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

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

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

Heidelberg, 30. April 2021

Der Vorstand

Uwe Linder

Peter Jacobs

Karl Emer

Geschäftsbericht 2020



BAUGENOSSENSCHAFT
NEU HEIDELBERG

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