

Geschäftsbericht 2021



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 2022

Gestaltung und Produktion:

typoPlus, Schwetzingen
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	29
Verteterwahl 2022	30
Jahresabschluss 2021	32
Bilanz zum 31. Dezember 2021	32
Gewinn- und Verlustrechnung 2021	34
Anhang	35

Wir sind die, die trotz
aller Auflagen und
Regulierungen
bezahlbare
Wohnungen
für alle
schaffen **in Heidelberg**



BAUGENOSSENSCHAFT
NEU HEIDELBERG



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Baden-Württemberg



Vorwort

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

seit mehr als zwei Jahren trotzen wir gemeinsam erfolgreich der Corona-Krise und können unseren Förderauftrag trotz zahlreicher Einschränkungen, Materialknappheit und steigender Preise gut erfüllen.

Die aktuelle Krise durch den Krieg in der Ukraine hat für unsere Mitglieder und die Genossenschaft allerdings Folgen von weit größeren Ausmaßen. Neben unserer persönlichen Betroffenheit und unserem Mitgefühl für die Menschen in der Ukraine werden auch Zahlen und Fakten geschaffen, welche einen direkten Einfluss auf unsere tägliche Arbeit und auf die strategische Ausrichtung unseres Unternehmens haben.

Neben den bereits spürbaren Preissteigerungen bei Neubau, Modernisierung und Instandhaltung stellt uns die zukünftige Energieversorgung unserer Gebäude vor große Herausforderungen. Derzeit werden noch fast 80 % unserer Wohnungen mit Gas versorgt. Nicht nur ein Beitrag zur Erreichung der Klimaziele mit der Minderung des CO₂-Ausstoßes, sondern auch eine größere Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen ist das erklärte und notwendige Ziel. Die damit verbundenen Investitionen sind nur mit höheren Mieterlösen zu stemmen. Dem entgegen stehen allerdings die politisch motivierten Eingriffe in die Gestaltung der Vergleichsmieten des Mietspiegels zum Beispiel durch noch längere Betrachtungsräume. Wir sind gespannt, mit welchen neuen Anreizen der Gesetzgeber dieses Dilemma auflösen kann.

Aber es gibt auch Positives zu berichten. Unser Neubauprojekt in der Siedlung Ochsenkopf wurde pünktlich bezugsfertig. Die 21 geförderten Wohneinheiten sind an die neuen Mieter übergeben und das ursprünglich beschlossene Budget wurde eingehalten. Herzlichen Dank an alle Beteiligten!

Der vorliegende Geschäftsbericht gibt Ihnen einen guten Einblick in das vergangene Wirtschaftsjahr und einen Ausblick auf die aktuellen und zukünftigen Herausforderungen. 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 2021
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:	4.767
Zahl der Geschäftsanteile:	24.227
Wohnungsbestand:	1.737 Wohnungen 19 gewerbliche Flächen 397 Garagen, Carports und Stellplätze
Wohn-/Nutzfläche:	124.710 m ²
Bilanzsumme:	59.412 T€
Anlagevermögen:	54.553 T€
Umlaufvermögen:	4.859 T€
Eigenkapital:	26.239 T€
Fremdkapital:	33.173 T€
Jahresüberschuss:	302 T€
Investitionen:	7.013 T€
Instandhaltungskosten:	4.000 T€

Mitglieder der Vertreterversammlung

Ergebnis der Vertreterwahl vom 27. April 2022 in alphabetischer Reihenfolge

Wahlbezirk 1, Pfaffengrund

Vertreter*innen

Arnold, Karl-Hermann	Möwenweg 6
Benz, Dieter	Schützenstraße 36
Bischi, Claudia	Pfaffengrundstraße 58
Bischoff, Markus	Schützenstraße 20
Deiner, Jürgen	Pfaffengrundstraße 11
Eppel, Herbert	Marktstraße 40
Eschwey, Hans-Peter	Am Markt 10
Fabis, Reinhard	Kuckucksweg 16
Fels, Reinhard	Marktstraße 30
Fiederling, Klaus	Marktstraße 41
Griesheimer, Klaus	Reiherstraße 16
Haas, Gerhard	Am Markt 17
Kohlbecker, Sabrina	Pfaffengrundstraße 41
Marek, Kasimir	Drosselweg 1
Neumeister, Rainer	Obere Rödt 18
Neuner, Peter	Richard-Drach-Straße 6
Nimis, Anke	Schräger Weg 2
Peters, Karlheinz	Pfaffengrundstraße 53
Platzek, Christian	Schützenstraße 50
Schmitt, Rolf	Marktstraße 16
Thum, Andrea	Nachtigallenweg 5
Umhey, Nina	Am Markt 21
Wachl, Günter	Obere Rödt 38
Zimprich, Julian	Kuckucksweg 8

Ersatzvertreter*innen

Bopp, Hans	Reiherstraße 7
Herold, Dieter	Möwenweg 8
Katzenberger, Stephen	Möwenweg 6
Schmitt, Birgit	Richard-Drach-Straße 10
Schwabbaur, Gunther	Pfaffengrundstraße 22

Wahlbezirk 2, Kirchheim-Rohrbach

Vertreter*innen

Fanou, Michael	Häuselgasse 46
Griesemann, Ilse	Brennerweg 21
Hornig, Sarah	Alstater Straße 68
Ringer, Ernst, Dr.	Häuselgasse 36
Sommer, Willi	Häuselgasse 38
Spieß, Klaus	Schäfergasse 61

Ersatzvertreter*innen

Erhard, Apollonia	Breslauer Straße 15
Senger, Petra	Schäfergasse 67

Wahlbezirk 3, Ochsenkopf

Vertreter*innen

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

Ersatzvertreter*innen

Mehl, Thomas	Sechshäuserweg 3
--------------	------------------

Wahlbezirk 4, Boxberg

Vertreter*innen

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

Ersatzvertreter*innen

Köser-Görlitz, Isabell	Boxberggring 37
------------------------	-----------------

Wahlbezirk 5, Neuenheim

Vertreter*innen

Frank, Thomas	Keplerstraße 45
Herrmann, Klaus	Keplerstraße 33

Ersatzvertreter*innen

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

Wahlbezirk 6, Handschuhsheim

Vertreter*innen

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

Ersatzvertreter*innen

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

Wahlbezirk 7, Weststadt

Vertreter*innen

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

Ersatzvertreter*innen

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

Wahlbezirk 8, wohnlich nicht versorgte Mitglieder

Vertreter*innen

Apermann, Marion	Rottmannstraße 15, 69121 Heidelberg
Barth, Dieter	Karlsruher Straße 118/1, 69126 Heidelberg
Becker, Karl-Heinz	Schwalbenweg 28, 69123 Heidelberg
Becker, Melina	Kumamotostraße 4, 69115 Heidelberg
Benda, Marco	Hölderlinstraße 3, 69214 Eppelheim
Benz, Manfred	Häuselgasse 41, 69124 Heidelberg
Bögler, Georg	Franz-Knauff-Straße 9 a, 69115 Heidelberg
Braun, Michael, Dr.	Sandwingert 21, 69123 Heidelberg
Brou, Sylvie	Rottmannstraße 27, 69121 Heidelberg
Dietzel, Stephan	Heinrich-Fuchs-Straße 34, 69126 Heidelberg
Eck, Frithjof	Baden-Badener-Straße 5, 69126 Heidelberg
Eggers, Elke	Botheplatz 128, 69126 Heidelberg
Engel, Andrea	Untere Neckarstraße 70, 69117 Heidelberg
Enkler, Kai	Spitalstraße 15, 69214 Eppelheim
Fabinski, Lutz	Jellinekplatz 1, 69126 Heidelberg
Feigenbutz, Christa	Max-Planck-Straße 4, 69181 Leimen
Feigenbutz, Norbert	Schwalbenweg 6, 69123 Heidelberg
Filusch, Tanja	Im Roßgraben 14, 69123 Heidelberg
Fritz, Arnold	Werderstraße 21, 69120 Heidelberg
Gärtner, Beate	Krähenweg 4, 69123 Heidelberg
Gernold, Philipp	Wernher-von-Braun-Straße 20, 69214 Eppelheim
Haas, Peter	Im Schaffner 35, 69123 Heidelberg
Hartung, Petra	Fasanenweg 35, 69123 Heidelberg
Hopf, Max	Da-Vinci-Straße 14, 69115 Heidelberg
Hornuß, Beate	Pestalozzistraße 1, 69214 Eppelheim
Jelen, Georg	Mombertplatz 31, 69126 Heidelberg
Junker, Willi	Im Buschgewann 11, 69123 Heidelberg
Katzenberger, Thomas	Schwalbenweg 6, 69123 Heidelberg
Kehrel, Christiane	Zähringerstraße 8, 69115 Heidelberg
Kern, Stefan	Mozartstraße 3/5, 69207 Sandhausen
Keßler, Klaus, Dr.	Mönchhofstraße 16, 69120 Heidelberg
Klimt, Helga	Görresstraße 3, 69214 Eppelheim
Klimt, Stephan	Bürgermeister-Jäger-Straße 1/2, 69214 Eppelheim

Wahlbezirk 8, wohnlich nicht versorgte Mitglieder

Koch, Thilo	Keplerstraße 19, 69120 Heidelberg
Kugel, Thomas	Schwalbenweg 87, 69123 Heidelberg
Link, Doris	Im Dörning 26, 69123 Heidelberg
Linke, Manfred	Pfauenweg 1, 69123 Heidelberg
Mack, Eva-Maria	Fasanenweg 33, 69123 Heidelberg
Manns, Martina	Schwalbenweg 12, 69123 Heidelberg
Martin, Emmerich	Im Heimgarten 38, 69123 Heidelberg
Moh, Annette	Schwabenheimer Weg 7 c, 69123 Heidelberg
Mühlenbeck, Ralf	Schützenstraße 74, 69123 Heidelberg
Neuner, Markus	Edenkobener Straße 38, 67487 St. Martin
Neureuther, Denise	Oberfeldstraße 14, 69123 Heidelberg
Otten, Reinhold	Peterstaler Straße 109, 69118 Heidelberg
Proske, Udo	Philipp-Stumpf-Straße 4, 69181 Leimen
Riden, Richard	Kurfürsten-Anlage 61, 69115 Heidelberg
Schlipphak, Alfred	Im Winkel 2, 69123 Heidelberg
Sitter, Steffen	Am Altenberg 31, 76857 Gossersweiler
Stather, Dieter	Georg-Mechtersheimer-Straße 13, 69126 Heidelberg
Stotz-Schörnig, Ute	Im Eichwald 12, 69126 Heidelberg
Strauch, Günter	Krähenweg 12, 69123 Heidelberg
Tacke, Marcel, Dr.	Gaisbergstraße 38, 69115 Heidelberg
Wallberg, Steffen	An der Bahn 4, 69123 Heidelberg
Weber, Wolfgang	Tulpenweg 2, 69123 Heidelberg
Wiest, Peter	Landhausstraße 14, 69115 Heidelberg

Ersatzvertreter*innen

Butz, Marcus	Uferstraße 52, 69120 Heidelberg
Florenz, Hans-Jürgen	Zeppelinstraße 171, 69121 Heidelberg
Freundt, Andreas	Joh.-Seb.-Bach-Straße 16, 69245 Bammental
Sohns, Peter	Zeisigweg 5, 71088 Holzgerlingen
Stather, Daniel	Weinbergstraße 13 a, 69231 Rauenberg

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021

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 auf den Bestandsinvestitionen durch Modernisierung sowie planmäßiger und laufender 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 2021.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Coronapandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Coronaschutzmaßnahmen.

Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen.

Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe preiserhöhend aus.

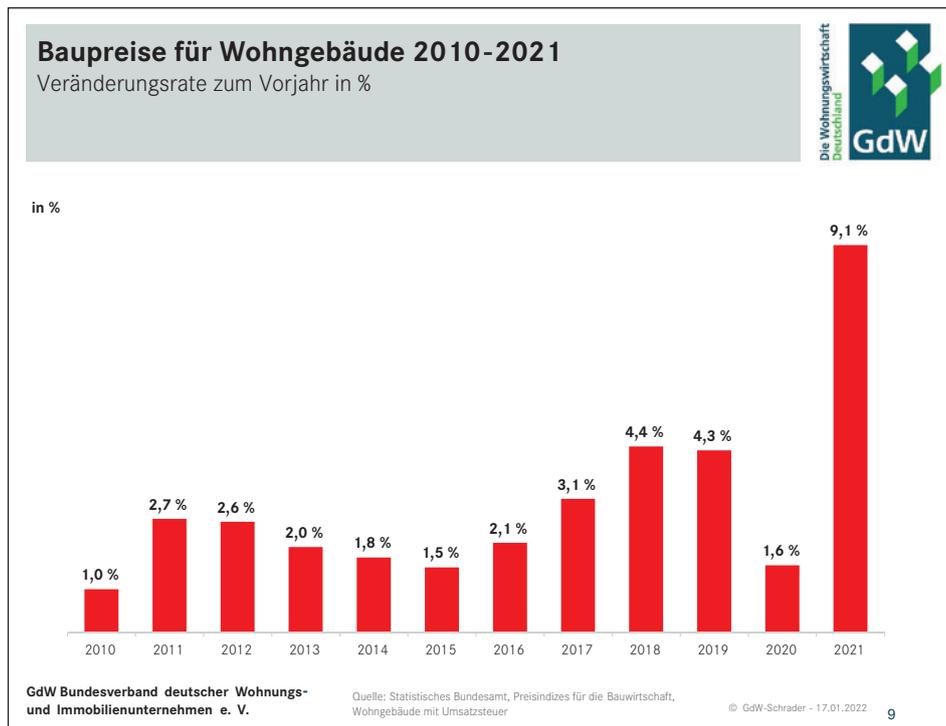
Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise um 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken, um eine höhere Jahresteuerrate zu finden (1993: +4,5 %). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,4 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %).

Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen stiegen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen Preisdruck der Materialseite auszugehen ist.

Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreisentwicklung mit einer Rate von rund 4 % einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4 %). Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbauarbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.



Wohnimmobilienmarkt

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2021 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3 %) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. €. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen. Insgesamt umfassten die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen.

Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten.

Wohnungsbewirtschaftung

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Ende des Geschäftsjahres 2021 folgenden Bestand an eigenen Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätzen:

1.737	Mietwohnungen
19	Gewerbeeinheiten
397	Garagen, Carports und Stellplätze

Für unsere 30 betreuten Seniorenwohnungen in der Wohnanlage Christian Stock im Stadtteil Pfaffengrund, 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 sowie Wohnform und liegen unterhalb der Werte des Mietspiegels der Stadt Heidelberg.

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

2016	2017	2018	2019	2020	2021
5,2 %	4,4 %	4,1 %	4,6 %	3,9 %	5,2 %

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Fluktuationsrate gestiegen, liegt aber immer noch 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 2021 wurde die mittelfristige Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung ergänzt und fortgeschrieben. Nach diesen Vorgaben sollen in den kommenden fünf Jahren fast 30 Mio. € für die Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet werden. Den Schwerpunkt bilden hier Aufwendungen zur Sanierung der Wohnungen und Investitionen in die Siedlungshäuser bei Neuvermietung.

2021 konzentrierte die Baugenossenschaft ihre Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vor allem auf Liegenschaften in Kirchheim und im Pfaffengrund. Die Gesamtaufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich 2021 auf ca. 5,77 Mio. €. Davon entfielen ca. 0,92 Mio. € auf planbare Maßnahmen, weitere 1,49 Mio. € waren Ausgaben im Zuge von Mieterwechseln bei Etagenwohnungen und 1,75 Mio. € investierte die Genossenschaft in die Modernisierung von Siedlungshäusern. Die laufenden Instandhaltungskosten lagen mit ca. 1,61 Mio. € deutlich über dem Vorjahresniveau.

Zaunkönigweg 2–12, Pfaffengrund

Die Gebäude mit sechs Hauseingängen und insgesamt 36 Wohneinheiten wurden Ende der fünfziger Jahre erstellt. Für die Instandsetzungsarbeiten an Fassade und Balkonen sowie die Erneuerung der Hauseingangstüren wendete die Genossenschaft ca. 210 T€ auf.



Breslauer Straße 11–15 und 17–21, Kirchheim

Die im Jahr 2020 begonnenen Instandsetzungsarbeiten an zwei Gebäuden in der Breslauer und der Königsberger Straße wurden an zwei Gebäuden mit sechs Hauseingängen und 36 Wohneinheiten fortgesetzt. Im Zuge der erforderlichen Balkonsanierung wurden an den Gebäuden aus den sechziger Jahren die Fassadenflächen überarbeitet und die Zugangswege mit Müllbehälter- und Fahrradabstellplätzen erneuert. Im Jahr 2021 wurde hierfür ein Betrag von 456 T€ aufgewendet.

**Wingertspfad 1, Kirchheim**

Das Gebäude mit sechs Wohneinheiten aus den zwanziger Jahren erhielt im Zuge der Modernisierung eine neue Dacheindeckung und Speicherbodendämmung. Neben der Fassade wurde auch der Sandsteinsockel instandgesetzt und Malerarbeiten im Treppenhaus durchgeführt. Die Gesamtkosten der Maßnahmen beliefen sich auf ca. 112 T€.



Ausbau von Siedlungshäusern

Im Geschäftsjahr 2021 wurden acht freigewordene Einfamilienhäuser in den Siedlungen Pfaffengrund und Ochsenkopf umfassend modernisiert, ausgebaut und neu vermietet. Die Investitionen für die Siedlungshäuser bei einem Komplettausbau über alle erforderlichen Gewerke betragen durchschnittlich ca. 1.870 €/m² Wohnfläche, insgesamt ca. 1,75 Mio. €.

Sanierung von Etagenwohnungen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden 24 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, Gipser und Fliesen ausgeführt. Insgesamt wurden hierfür Instandhaltungskosten von ca. 1,49 Mio. € oder durchschnittlich ca. 880 €/m² Wohnfläche abgerechnet.

Laufende Instandhaltung

Für Reparaturen und kleinere Instandhaltungsmaßnahmen hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2021 über 2.500 Aufträge mit einer Auftragssumme von über 1,61 Mio. € an lokale Handwerker vergeben. Das entspricht über 12 €/m² Wohnfläche im Jahr.

Planung und Neubau

Pünktlich und im Rahmen des beschlossenen Budgets wurde im Mai 2022 das Neubauvorhaben im Wieblinger Weg 39–41 fertiggestellt und die 21 Wohneinheiten an die zukünftigen Nutzer übergeben. Direkt neben den 2016 fertiggestellten Gebäuden im Wieblinger Weg 35–37 in der Siedlung Ochsenkopf hat die Genossenschaft Ende 2020 im Wieblinger 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 nun 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 kommen die Nutzer in den Genuss der Vorteile des gemeinsam mit den Stadtwerken Heidelberg erneut umgesetzten Mieterstrommodells.



Neuzugang durch Erwerb

Selten ergibt sich die Gelegenheit, den Wohnungsbestand durch Erwerb eines bereits vorhandenen Gebäudes zu akzeptablen Bedingungen weiterzuentwickeln. In der Albert-Fritz-Straße 17-19, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Bestandsgebäuden der Genossenschaft im Stadtteil Kirchheim, wurde das Gebäude mit sieben Wohneinheiten aus dem Jahr 1972 angeboten. Lage, Zustand und Wohnungsmix führten letztendlich zur Kaufentscheidung durch Aufsichtsrat und Vorstand. Die Genossenschaft investierte inklusive Erwerbsnebenkosten 1,81 Mio. € für das Gebäude mit knapp 600 m² Wohnfläche.



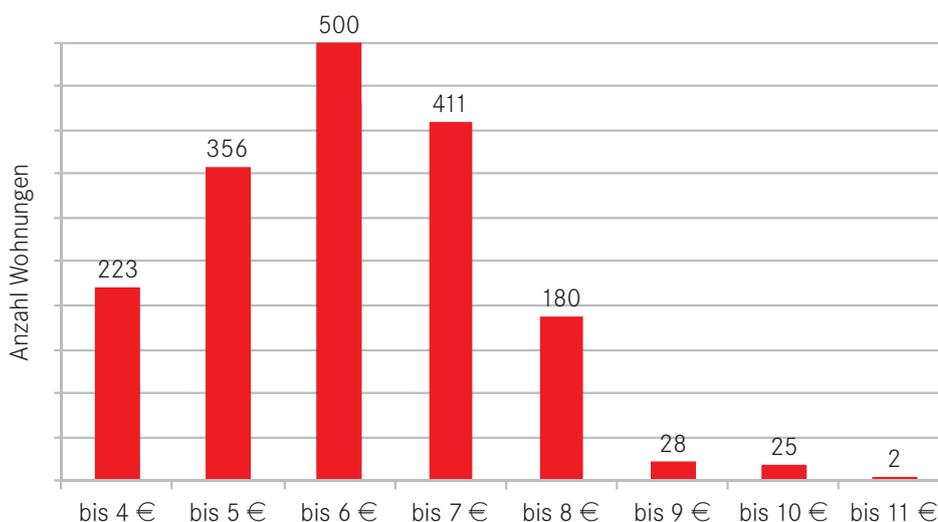
Vermietung

Die Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG beschränkt sich 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.

Für die im Jahr 2021 ausgeschriebenen 91 Wohneinheiten registrierte die Genossenschaft ca. 3.000 Bewerbungen. Spitzenreiter sind dabei die Siedlungshäuser mit bis zu 80 Interessent*innen je ausgeschriebener Wohneinheit. Aber auch die Wohnungen in sämtlichen Stadtteilen werden stark nachgefragt. Lediglich für den Boxberg und den Hasenleiser ist die Anzahl der Bewerbungen deutlich unterdurchschnittlich. Die Grundmieten variierten bei Neuvermietung im Jahr 2021 zwischen 5,60 €/m² im 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 Sollmiethöhe im Wohnungsbestand belief sich auf 5,85 € je m² Wohn- bzw. Nutzfläche.

Struktur der Mieten

Nettomieten p. m²



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr um ca. 297 T€ auf ca. 10.035 T€ erhöht. Die Mieterlöse sind in erster Linie durch den Ankauf der Albert-Fritz-Straße 17–19, moderate Erhöhung der Bestandsmieten und die Anpassung der Mieten bei Neuvermietung angestiegen. Mit den Mehrerlösen werden hauptsächlich 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 2021 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	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung €
	€	v. H.	€	v. H.	
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	54.552.783,33	91,8	49.226.695,69	87,1	5.326.087,64
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen u. Vorräte	1.346.957,50	2,3	1.256.562,29	2,2	90.395,21
Forderungen u. Abgrenzungen	112.179,84	0,2	42.330,62	0,1	69.849,22
Flüssige Mittel	3.399.418,18	5,7	6.002.171,13	10,6	-2.602.752,95
	59.411.338,85	100,00	56.527.759,73	100,00	2.883.579,12
Schulden					
Rückstellungen	3.073.056,00	5,2	2.688.053,00	4,8	385.003,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	27.001.866,30	45,4	24.924.216,08	44,1	2.077.650,22
aus erhaltenen Anzahlungen	1.455.014,08	2,4	1.396.702,06	2,5	58.312,02
aus Lieferungen und Leistungen	1.113.000,26	1,9	910.429,49	1,6	202.570,77
übrige Verbindlichkeiten	64.474,60	0,1	59.525,43	0,1	4.949,17
Rechnungsabgrenzungsposten	465.383,15	0,8	460.109,39	0,8	5.273,76
	33.172.794,39	55,80	30.439.035,45	53,90	2.733.758,94
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	3.925.302,75	6,6	3.930.653,05	6,9	-5.350,30
Rücklagen	21.671.457,03	36,5	21.215.577,03	37,5	455.880,00
Bilanzgewinn	641.784,68	1,1	942.494,20	1,7	-300.709,52
Eigenkapital	26.238.544,46	44,2	26.088.724,28	46,1	149.820,18
	59.411.338,85	100,00	56.527.759,73	100,00	2.883.579,12

Die Bilanz weist eine Bilanzsumme von 59.411,3 T€ aus. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 2.883,6 T€ erhöht.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt. Es erhöhte sich nach Zugängen von insgesamt 7.012,6 T€ bei hierzu gegenläufigen Abschreibungen in Höhe von 1.686,5 T€ insgesamt um 5.326,1 T€.

Das Umlaufvermögen sank um 2.442,5 T€ wegen des Liquiditätsabflusses für das Neubauforhaben Wieblinger Weg 35–41. Die flüssigen Mittel belaufen sich auf 3.399,4 Mio. €.

Das Eigenkapital erhöhte sich in Folge des positiven Jahresüberschusses um 149,8 T€ auf 26.238,5 T€. Sein Anteil an der Gesamtfinanzierung verminderte sich dementsprechend nur leicht auf 44,2 % (Vorjahr: 46,1 %) und blieb damit auf Vorjahresniveau.

Die Schulden stiegen insgesamt um 2.733,8 T€.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern erhöhten sich leicht um 2.077,7 T€ und betragen nun 27.001,9 T€. Der Anstieg resultiert aus einer neuen Darlehensaufnahme bei der L-Bank (3.288,6 T€) bei hierzu gegenläufigen 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	2021	2020	Veränderung
	€	€	€
Jahresüberschuss	301.895,74	663.681,41	-361.785,67
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.686.501,09	1.673.573,45	12.927,64
Zunahme langfristiger Rückstellungen	391.003,00	189.954,00	201.049,00
Abschreibungen auf Forderungen	20.434,07	40.528,88	-20.094,81
Entwicklung der kurzfristigen Rückstellungen	-6.000,00	7.500,00	-13.500,00
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	296,49	-296,49
Entwicklung der kurzfristigen Aktiva	-180.678,50	74.990,54	-255.669,04
Entwicklung der kurzfristigen Passiva	268.146,70	525.392,45	-257.245,75
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	341.071,76	377.062,95	-35.991,19
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.822.373,86	3.552.980,17	-730.606,31
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0,00	-5.047,38	5.047,38
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00	-296,49	296,49
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-7.012.588,73	-2.360.301,33	-4.652.287,40
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,00	0,00	0,00
Erhaltene Zinsen	3.335,27	5.369,31	-2.034,04
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-7.009.253,46	-2.360.275,89	-4.648.977,57
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.288.600,00	1.152.725,00	2.135.875,00
Planmäßige Tilgungen	-838.794,61	-917.986,02	79.191,41
Außerplanmäßige Tilgungen	-369.196,15	0,00	-369.196,15
Gezahlte Zinsen	-344.407,03	-382.432,26	38.025,23
Veränderung der Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage	529,70	80.961,46	-80.431,76
Gezahlte Dividenden	-152.605,26	-148.873,60	-3.731,66
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-78.524,56	-78.236,71	-287,85
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.505.602,09	-293.842,13	1.799.444,22
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-2.681.277,51	898.862,15	-3.580.139,66
Finanzmittelfonds zum 01.01.	5.230.182,35	4.331.320,20	898.862,15
Finanzmittelfonds zum 31.12.	2.548.904,84	5.230.182,35	-2.681.277,51

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2021 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	2021	2020	Veränderungen
	€	€	€
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	2.232.438,34	2.547.357,44	-314.919,10
Kapitaldienst	-54.354,47	-59.364,40	5.009,93
Summe	2.178.083,87	2.487.993,04	-309.909,17
Verwaltungskosten	-1.925.952,43	-1.756.720,99	-169.231,44
Betriebsergebnis	252.131,44	731.272,05	-479.140,61
Übrige Rechnung	49.764,30	-67.590,64	117.354,94
Jahresüberschuss	301.895,74	663.681,41	-361.785,67

Die Ertragslage war im Geschäftsjahr durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt. Trotz der hohen Instandhaltungsaufwendungen von 4.000,4 T€ konnte ein Jahresüberschuss von 301,9 T€ erzielt werden. Dieser ist für das Jahr 2022 im Wirtschaftsplan mit 240,0 T€ prognostiziert.

Der Bilanzgewinn ist gegenüber dem Vorjahr um 300,7 T€ auf 641,8 T€ gesunken.

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	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	44,2 %	46,1 %	46,3 %
Eigenkapitalrentabilität	1,2 %	2,5 %	1,7 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient	46,30 €	42,40 €	37,20 €
Mietwert (Multiplikator)	5,9	5,8	5,9

Chancen und Risiken

Die gesamtwirtschaftliche Lage war auch im Jahr 2021 von der Coronapandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten für die Mieter*innen führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgung im Energiesektor zeigt sich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas deutlich reduzieren. Infolgedessen wird die Baugenossenschaft ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen. Insbesondere die Anbindung weiterer Gebäude an das Fernwärmenetz wird mit den Stadtwerken Heidelberg erörtert. Die Solarunterstützung für Heizung und Warmwasserbereitung wird in diesem Zuge ebenfalls weiter ausgebaut.

Die Auswirkungen der Pandemie und des Krieges in der Ukraine auf die Wohnungswirtschaft sind bislang 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 Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, insbesondere durch immense Preissteigerungen und Unterbrechung von Lieferketten. Ein spürbarer Anstieg der Mietauffälle ist nicht erkennbar. Die Gesamtbelastung für Mieter*innen mit niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

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 im Rahmen der Werte des Mietspiegels der Stadt Heidelberg. Die breite Palette unseres Angebotes an Wohnraum trifft auf eine rege Nachfrage bei Singles, Paaren, Senioren und Familien. Die damit verbundene Risikostreuung bietet in Verbindung mit dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis auch künftig beste Chancen am Wohnungsmarkt. Durch die Neubautätigkeit und die Bestandsinvestitionen wird die Struktur unseres

Wohnungsbestandes weiter verbessert, insbesondere der Anteil der barrierefreien Wohnungen deutlich erhöht. Die Vermietung von Gewerbeobjekten im steuerpflichtigen Bereich ist von untergeordneter Bedeutung und nicht mit Risiken behaftet.

Die Nachfrage am regionalen Wohnungsmarkt wird auch in den kommenden Jahren durch die Bevölkerungsentwicklung geprägt. Die Stadt Heidelberg erwartet 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.

Unsere Chancen basieren auch auf über Jahrzehnte gewachsenen Geschäftsbeziehungen zu den regionalen Kreditinstituten, Handwerksbetrieben, Geschäftspartnern und Behörden. Sowohl bei den Auftragnehmern als auch bei den Mieter*innen und Mietinteressent*innen 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 sonstiger Kreditgeberin betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen für unsere wohnungswirtschaftliche Tätigkeit. Umfang und Struktur unserer Verbindlichkeiten mit Laufzeiten bis zu 30 Jahren halten das Zinsänderungsrisiko gering und überschaubar. Wir prüfen regelmäßig die Optimierungsmöglichkeiten der Struktur der Verbindlichkeiten. Wesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsergebnisse der kommenden Jahre sind aus diesem Bereich 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 durch Neubau und Erwerb. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der Verbesserung der Energieeffizienz der Bestandsgebäude und dem vermehrten Einsatz regenerativer Energien zur Minderung des CO₂-Ausstoßes. Im Rahmen der Finanz- und Ertragslage werden wir insbesondere die Bestandsinvestitionen weiter verstärken.

Zur Erfüllung der vielfältigen Aufgaben steht uns ein Team gut ausgebildeter und motivierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verfügung, die in der Regel eine sehr lange Betriebszugehörigkeit haben. Durch die Struktur und Qualifikation innerhalb unserer technischen Abteilung sind wir in der Lage, Planung und Bauleitung bei den Bestandsinvestitionen selbst auszuführen.

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wird sich ebenfalls im Jahr 2022 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 erhöhten 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 Wohnungsbestände tätigen.

Das Engagement bei der Entwicklung von Neubauprojekten wird die Genossenschaft aufgrund der Herausforderungen im Wohnungsbestand und des derzeit unsicheren Umfeldes deutlich reduzieren.

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 2021 ist im Anhang zum Jahresabschluss dargestellt. Die Zahl der Mitglieder ist saldiert leicht gestiegen. Dies gilt auch für die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder. Die lediglich geringfügigen Veränderungen sind dem Umstand geschuldet, dass die Genossenschaft zeitweise pandemiebedingt keine neuen Mitglieder aufgenommen hat.

Der Vorstand hat beschlossen, die Begrenzung für die Anzahl der zu erwerbenden Geschäftsanteile auf maximal sechs Anteile á 160 € zunächst bis 31.12.2022 zu verlängern. Diese Entscheidung wird durch die Tatsache gerechtfertigt, dass 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 2020 fand am 16. Juni 2021 in der Sporthalle der Graf von Galen-Schule im Pfaffengrund statt. Dort konnten sämtliche Abstands- und Hygieneregeln eingehalten werden. Nach der Begrüßung durch die Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Martina Gernold-Kunzler als Versammlungsleiterin wurden den gewählten Vertreter*innen die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie die Prüfungsberichte des Aufsichtsrates und des Prüfungsverbandes vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. erstattet. Im Bericht des Vorstandes wurde auch der Jahresabschluss zum 31.12.2020 vorgelegt und ausführlich erläutert.

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

In der Vertreterversammlung 2021 stellten sich Günter Bitsch, Andreas Herth, Sabine Hintz und Heinz Schmitt zur Wiederwahl für den Aufsichtsrat und wurden ohne Gegenstimme in ihrem Amt bestätigt.

Neben der Genehmigung der Wahlordnung für die Vertreterwahl 2022 entsendeten die Vertreter*innen auch die Mitglieder Adolf Apfel, Norbert Kutning und Hans Zimmermann in den Wahlvorstand.

Der Vorstand der Genossenschaft bestand im Geschäftsjahr 2021 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*innen, die Vermietung von Bestands- und Neubauwohnungen, die umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, laufende Änderungen von Gesetzen und Verordnungen sowie technischen Anforderungen und die Verbesserung unserer Dienstleistungen stellen hohe Anforderungen an unser Mitarbeiterteam. Wir bedanken uns ausdrücklich bei sämtlichen Mitarbeitenden für das außerordentliche Engagement und den motivierten Einsatz für unsere Genossenschaft.

Schlussbemerkungen

Wir danken den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., den Mitgliedern der Vertreterversammlung, allen Mitgliedern der Genossenschaft sowie allen Geschäftspartnern, die im Geschäftsjahr 2021 zu unserem Erfolg beigetragen haben.

Heidelberg, 29. April 2022

Der Vorstand

Uwe Linder

Peter Jacobs

Karl Emer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2021 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 16. Juni 2021 keine Veränderungen. Sabine Hintz, Günter Bitsch, Andreas Herth und Heinz Schmitt deren Amtszeit endete, wurden ohne Gegenstimmen für drei Jahre wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung am 27. Juli 2021 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 Bestands- und Neuvermietungsflächen sowie die Vorbereitung der Vertreterversammlung. Außerdem wurde der Aufsichtsrat im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand durch den Verbandsprüfer über das positive Ergebnis der gesetzlichen Prüfung informiert.

Der Prüfungsausschuss hat 2021 eine Buch- und Belegprüfung vorgenommen. Dabei ergaben sich keine Beanstandungen. Die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 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, 29. April 2022

Die Vorsitzende

Dr. Martina Gernold-Kunzler

Der Prüfungsausschuss

Sabine Hintz, Bruno Krüger, Winfried Monz

Vertreterwahl 2022

Zunächst gilt unser Dank allen 89 Vertreter*innen, welche dieses Ehrenamt in den vergangenen fünf Jahren zum Wohle der Genossenschaft ausgeübt haben.

Die anhaltend große Nachfrage nach preiswertem Wohnraum und der damit verbundene Mitgliederzuwachs führten nun dazu, dass die Vertreterversammlung für die kommenden fünf Jahre aus 100 Mitgliedern besteht.

Mehr als die Hälfte der Vertreter*innen gehören dem Wahlbezirk 8 an und sind damit wohnlich nicht versorgt. Knapp ein Viertel der Vertreter*innen sind Mieter*innen aus dem Wahlbezirk 1, Pfaffengrund. 20 Vertreter*innen sind Mieter*innen in den Wahlbezirken 2–7, Kirchheim/Rohrbach, Ochsenkopf, Boxberg, Neuenheim, Handschuhshaus und Weststadt.

Aufsichtsrat und Vorstand bedanken sich ausdrücklich für die Kandidatur und freuen sich auf eine gute Zusammenarbeit im Sinne unseres Förderauftrages.

Hier noch einmal ein Auszug der wichtigsten Funktionen und Zuständigkeiten der Vertreterversammlung:

Die Vertreterversammlung in der Wohnungsbau- genossenschaft

Funktion der Vertreterversammlung

Die Mitglieder üben ihre Rechte in den Angelegenheiten der Genossenschaft in der Generalversammlung aus, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt. Bei Genossenschaften mit mehr als 1.500 Mitgliedern kann die Satzung bestimmen, dass die Generalversammlung aus Vertreter*innen der Mitglieder (Vertreterversammlung) besteht. Jedes Mitglied der Vertreterversammlung hat, anders als bei den Kapitalgesellschaften, nur eine Stimme, dies schützt die Genossenschaft und ihre Mitglieder vor der Beherrschung durch finanzstarke Investoren.

Zuständigkeit der Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung ist nach den Vorgaben des Genossenschaftsgesetzes kein Geschäftsführungsorgan. Sie kann den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats keine bindende Weisung erteilen. Sie ist nach dem Gesetz folglich auf „Grundlagenbeschlüsse“ beschränkt.

Die Vertreterversammlung stellt den vom Vorstand aufgestellten und vom Aufsichtsrat geprüften Jahresabschluss fest. Sie beschließt über die Verwendung des Jahresüberschusses oder die Deckung eines Jahresfehlbetrags sowie über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats. Mit der Feststellung wird der Jahresabschluss verbindlich und zur Grundlage der Gewinnverwendung.

Die Wahl (und Abwahl) der Aufsichtsratsmitglieder liegt zwingend und unentziehbar bei der Vertreterversammlung. Dabei trifft die Vertreter*innen eine besondere Auswahlverantwortung für die Unabhängigkeit sowie die Qualifikation der Aufsichtsratsmitglieder.

Eine Abänderung der Satzung kann nur durch die Vertreterversammlung festgesetzt werden. Für Änderungen der Satzung bedarf es einer Mehrheit, die mindestens drei Viertel der abgegebenen Stimmen umfasst.

Die Wahlordnung der Vertreterwahl bedarf der Zustimmung der Vertreterversammlung.

Stellung der Vertreter*innen

Vertreter*innen sind ehrenamtliche Organe der Genossenschaft, sie sind bei ihren Beschlüssen an das Gesetz und die Satzung gebunden. Als solche treffen Sie ausgeprägte Treuepflichten gegenüber der Genossenschaft, ihren Organen und ihren Mitgliedern. Als Unternehmensorgane haben sie bei allen Entscheidungen das Unternehmensinteresse, insbesondere den Förderzweck und den Grundsatz der Gleichbehandlung aller Mitglieder zu beachten.

Vertreter*innen sind nicht Repräsentanten ihres Wahlkreises oder ihrer Wähler*innen. Sie sind als Unternehmensorgan den Interessen der gesamten Genossenschaft verpflichtet. Sie sind an Weisungen folglich nicht gebunden. Im Rahmen der Beschlüsse der Versammlung handeln sie unter eigener Verantwortung.

Sie haben bei der Erfüllung ihrer Aufgaben ihrerseits die Bindung durch die Satzung sowie die gesetzliche Zuständigkeitsordnung bezüglich der Aufgaben von Vorstand und Aufsichtsrat zu beachten. Die Vertreter*innen sind keine Außenvertreter der Genossenschaft im Verhältnis zu den Mitgliedern oder Dritten. Sie üben Ihre Befugnisse folglich ausschließlich in der Vertreterversammlung aus. Ihnen obliegen nicht die Entgegennahme und Nachprüfung von Beschwerden der Mitglieder und Mieter*innen.

Vertreter*innen tragen durch ihre Entscheidungen wesentlich zum wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft bei. Dies gilt sowohl für die Satzungsgestaltung, die Entscheidung über die Gewinnverwendung als auch insbesondere für die Wahl der Aufsichtsratsmitglieder.

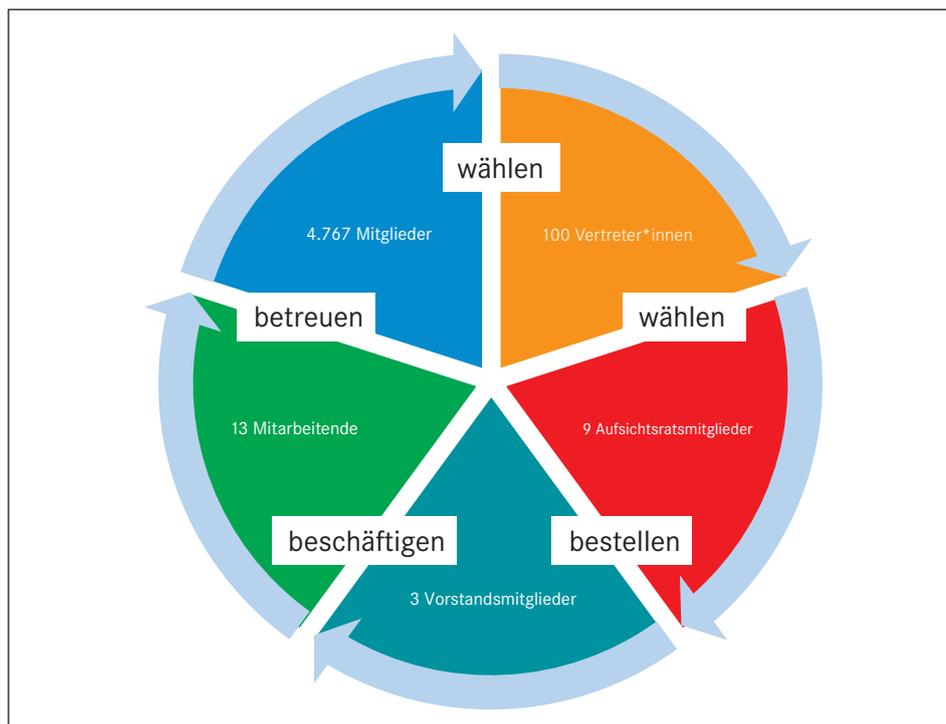


Schaubild Mitgliederstand: 31.12.2021

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.887,39		3.785,53
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	50.567.447,49		48.605.542,07	
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	115.218,53		149.875,12	
5. Anlagen im Bau	3.736.115,97	54.438.145,94	336.379,02	49.111.160,16
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	109.000,00			109.000,00
2. Andere Finanzanlagen	2.750,00	111.750,00		2.750,00
Anlagevermögen gesamt		54.552.783,33		49.226.695,69
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.345.000,00		1.255.000,00	
2. Andere Vorräte	1.957,50	1.346.957,50	1.562,29	1.256.562,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	15.270,96		17.053,19	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	96.908,88	112.179,84	25.277,43	42.330,62
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.548.904,84		5.230.182,35	
2. Bausparguthaben	850.513,34	3.399.418,18	771.988,78	6.002.171,13
Bilanzsumme		59.411.338,85		56.527.759,73

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	56.000,00		62.880,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	3.868.502,75		3.857.853,05	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	800,00		9.920,00	
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.777,25 € (10.466,95 €)		3.925.302,75		3.930.653,05
II. Kapitalrücklagen		289.155,79		283.275,79
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	5.409.173,22		5.359.173,22	
2. Bauerneuerungsrücklage	5.877.100,51		5.477.100,51	
3. Andere Ergebnismrücklagen	10.096.027,51	21.382.301,24	10.096.027,51	20.932.301,24
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	389.888,94		378.812,79	
2. Jahresüberschuss	301.895,74		663.681,41	
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	50.000,00	641.784,68	100.000,00	942.494,20
Eigenkapital insgesamt		26.238.544,46		26.088.724,28
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	2.940.056,00		2.549.053,00	
2. Sonstige Rückstellungen	133.000,00	3.073.056,00	139.000,00	2.688.053,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.476.362,49		24.391.887,55	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	525.503,81		532.328,53	
3. Erhaltene Anzahlungen	1.455.014,08		1.396.702,06	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.113.000,26		910.429,49	
5. Sonstige Verbindlichkeiten	64.474,60	29.634.355,24	59.525,43	27.290.873,06
davon aus Steuern: 1.878,03 € (4.224,75 €)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 199,96 € (0,00 €)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten		465.383,15		460.109,39
Bilanzsumme		59.411.338,85		56.527.759,73

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		10.034.666,55		9.737.937,46
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		90.000,00		-17.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		56.345,40		64.002,79
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.893.975,69		5.150.596,25
5. Rohergebnis		+4.287.036,26		+4.634.344,00
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	950.832,38		952.325,45	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	594.028,07		394.307,45	
davon für Altersversorgung: 411.839,40 € (207.389,00 €)		1.544.860,45		1.346.632,90
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.686.501,09		1.673.573,45
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		355.017,48		510.436,86
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		126,26		10,93
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.335,27		5.369,31
davon aus Negativzinsen 2.292,62 € (0,00 €)				
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		402.223,03		445.402,26
davon Aufzinsung Pensionsrückstellung 57.816,00 € (62.970,00 €)				
12. Steuern vom Einkommen		0,00		-2,64
13. Ergebnis nach Steuern		301.895,74		663.681,41
14. Jahresüberschuss		301.895,74		663.681,41
15. Gewinnvortrag		389.888,94		378.812,79
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		50.000,00		100.000,00
Bilanzgewinn		641.784,68		942.494,20

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

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 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 Restnutzungsdauer Methode vorgenommen; als Gesamtnutzungsdauer sind höchstens 80 Jahre für Wohn- und Gewerbebauten, 40 Jahre für ein Parkdeck und 20 Jahre für Garagen zugrunde gelegt.
- Die vollständig sanierten Siedlungshäuser wurden auf eine verlängerte Nutzungsdauer abgeschrieben: seit 1996 auf 20 Jahre, seit 2015 auf 30 Jahre.
- Neubauten 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. 2a 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 1,9 % (Stand 31. Dezember 2021 Restlaufzeit 15 Jahre, 10-Jahresdurchschnitt).
- Der Unterschiedsbetrag zum 7-Jahresdurchschnitt bzw. einem Abzinsungszinssatz von 1,36 % (Stand 31. Dezember 2021) beträgt 265.122,00 €. 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 (34 T€) und Prüfungskosten (25 T€) gebildet.
- Die Entwicklung der einzelnen Posten der Ergebnissrücklagen 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	5.359.173,22	50.000,00	0,00	5.409.173,22
		(100.000,00)	(0,00)	
Bauerneuerungsrücklagen	5.477.100,51	0,00	400.000,00	5.877.100,51
		(0,00)	(200.000,00)	
Andere Ergebnisrücklagen	10.096.027,51	0,00	0,00	10.096.027,51
		(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	20.932.301,24	50.000,00	400.000,00	21.382.301,24
		(100.000,00)	(200.000,00)	

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.476.362,49 (24.391.887,55)	3.003.036,07 (1.222.937,24)	4.543.651,58 (5.883.237,23)	18.929.674,84 (17.285.713,08)	26.476.362,49 (24.391.887,55)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	525.503,81 (532.328,53)	6.824,72 (6.824,72)	27.298,88 (27.298,88)	491.380,21 (498.204,93)	525.503,81 (532.328,53)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.455.014,08 (1.396.702,06)	1.455.014,08 (1.396.702,06)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.113.000,26 (910.429,49)	1.113.000,26 (910.429,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	64.474,60 (59.525,43)	64.474,60 (59.525,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	29.634.355,24 (27.290.873,06)	5.642.349,73 (3.596.418,94)	4.570.950,46 (5.910.536,11)	19.421.055,05 (17.783.918,01)	27.001.866,30 (24.924.216,08)	

*GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 296,7 T€, was im Wesentlichen auf den Ankauf des Objektes Albert-Fritz-Straße 17-19, die gute Vermietungssituation, Mietanpassungen sowie ein erhöhtes Abrechnungsergebnis zurückzuführen ist.
- Der Personalaufwand stieg im Vergleich zum Vorjahr um 198,2 an T€, was im Wesentlichen auf gegenüber dem Vorjahr um 204,5 T€ höheren Aufwendungen für die Altersversorgung durch die Zuführung zu den berechneten Pensionsrückstellungen bei hierzu gegenläufigen Rückgängen der Löhne und Gehälter um 1,5 T€ und der Beiträge zum Pensionsversicherungsverein um 4,2 T€ zurückzuführen ist.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten keine Abbruchkosten (im Vorjahr 116,5 T€).
- Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen ergibt sich ein Aufwand in Höhe von 57,8 T€ (Vorjahr 62,9 T€).

D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus:
 - Bau- und Werkverträgen für ein Neubauvorhaben in Höhe von 1.445 T€.
 - Dienstleistungsverträgen in Höhe von 870 T€ mit einer Laufzeit von 9 Jahren. Der Betrag beträgt abgezinst 825 T€.
 - Erbbaurechten in Höhe von 751 T€ mit einer Laufzeit von 20 Jahren. Der Betrag beträgt abgezinst 663 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	4.758	24.177
Zugang	98	502
Abgang	89	452
Ende Geschäftsjahr	4.767	24.227

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 10.649,70 € 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 i. R.
Herth, Andreas – Polizeibeamter
Hintz, Sabine – Arzthelferin
Krüger, Bruno – Geschäftsführer i. R.
Monz, Winfried – Schulleiter i. R.
Schmitt, Heinz – Stadtoberbrandrat i. R.

Heidelberg, 29. April 2022

Der Vorstand

gez. Linder

gez. Jacobs

gez. Emer

Geschäftsbericht 2021



BAUGENOSSENSCHAFT
NEU HEIDELBERG

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