

Geschäftsbericht 2017

.SEIT 1918.



BAUGENOSSENSCHAFT
NEU HEIDELBERG

Impressum

Herausgeber und Redaktion:

Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG

Verantwortlich:

Uwe Linder, Peter Jacobs, Karl Emer

Redaktion:

Uwe Linder, Peter Jacobs, Jutta Kirchner

Fotos:

Archiv Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG,
Stadtwerke Heidelberg, Christian Buck

Auflage:

2.500 Exemplare

Erscheinungsdatum:

Juni 2018

Gestaltung und Produktion:

typoPlus Mannheim
Wilfried Haas, Brigitte Weik

Druck:

Dietz Druck, Heidelberg

Inhaltsverzeichnis	
Vorwort	5
Auf einen Blick	6
Mitglieder der Vertreterversammlung	7
Bericht des Vorstandes	10
Bericht des Aufsichtsrates	29
Jahresabschluss 2017	30
Bilanz zum 31.12.2017	30
Gewinn- und Verlustrechnung 2017	32
Anhang mit Gewinnverwendungsvorschlag	33



Vorwort

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

wir freuen uns sehr, erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken zu können. Dem Abschluss des Neubauprojektes im Wieblinger Weg in der Siedlung Ochsenkopf folgte nahtlos die intensive Vorbereitung auf den Baubeginn im Pfaffengrunder Möwenweg. 54 Wohnungen und eine Arztpraxis ergänzen ab Anfang 2019 unser umfangreiches Wohnungsangebot.

Mit über 1.700 Mietwohnungen gehört unsere Genossenschaft zu den größten Vermietern vor Ort. Unsere tägliche Arbeit ist trotz der Neubautätigkeit in erster Linie von der umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungstätigkeit und der Betreuung unserer MieterInnen und Mitglieder geprägt.

Dass der in Heidelberg vorhandene Wohnraum der außerordentlichen Nachfrage nicht gerecht wird, konnten wir auch an der Entwicklung unserer Mietinteressentenliste beobachten. Entsprechende Änderungen beim Vermietungsprozess und den Regeln für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen waren daher erforderlich.

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

Der Vorstand bedankt sich ausdrücklich bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft, ohne die eine so positive Weiterentwicklung nicht möglich gewesen wäre. Ein besonders herzlicher Dank geht an unsere über 4.300 Mitglieder für ihre Treue und ihr Vertrauen.

Uwe Linder

Peter Jacobs

Karl Emer

Auf einen Blick

Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG	
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:	4.307
Zahl der Geschäftsanteile:	22.980
Wohnungsbestand:	1.723 Wohnungen 18 gewerbliche Flächen 349 Garagen, Carports und Stellplätze
Wohn-/Nutzfläche:	122.331 m ²
Bilanzsumme:	46.593 T€
Anlagevermögen:	39.947 T€
Umlaufvermögen:	6.646 T€
Eigenkapital:	24.374 T€
Fremdkapital:	22.219 T€
Bilanzgewinn:	706 T€
Investitionen:	1.697 T€
Instandhaltungskosten:	2.829 T€

Mitglieder der Vertreterversammlung

Ergebnis der Vertreterwahl vom 20.04.2018 in alphabetischer Reihenfolge

Wahlbezirk 1, Pfaffengrund

Vertreter

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

Ersatzvertreter

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

Wahlbezirk 2, Kirchheim-Rohrbach

Vertreter

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

Ersatzvertreter

Griesemann, Ilse	Brennerweg 21
Sommer, Willi	Häuselgasse 38

Wahlbezirk 3, Ochsenkopf

Vertreter

Kreckel-Arslan, Christina	Ochsenkopfweg 12
Müller, Thomas	Sechshäuserweg 11
Pape, Constantin	Rainbachweg 4
Wolf, Michael	Rainbachweg 14

Ersatzvertreter

Czernoch, Benjamin	Wieblinger Weg 91
--------------------	-------------------

Wahlbezirk 4, Boxberg

Vertreter

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

Ersatzvertreter

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

Wahlbezirk 5, Neuenheim

Vertreter

Frank, Thomas	Keplerstraße 45
Schloegel, Gabriele	Keplerstraße 35

Ersatzvertreter

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

Wahlbezirk 6, Handschuhsheim

Vertreter

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

Ersatzvertreter

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

Wahlbezirk 7, Weststadt

Vertreter

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

Ersatzvertreter

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

Wahlbezirk 8, wohnlich nicht versorgte Mitglieder

Vertreter

Barth, Dieter	Karlsruher Straße 118/1, 69126 Heidelberg
Benz, Manfred	Häuselgasse 41, 69124 Heidelberg
Bockmeyer, Bernd	Fasanenweg 29, 69123 Heidelberg
Bögler, Georg	Franz-Knauff-Straße 9 a, 69115 Heidelberg
Eck, Frithjof	Baden-Badener-Straße 5, 69126 Heidelberg
Eggers, Elke	Botheplatz 128, 69126 Heidelberg
Engel, Andrea	Untere Neckarstraße 70, 69117 Heidelberg
Fabinski, Lutz	Jellinekplatz 1, 69126 Heidelberg
Feigenbutz, Norbert	Schwalbenweg 6, 69123 Heidelberg
Filusch, Tanja	Im Roßgraben 14, 69123 Heidelberg
Florenz, Hans-Jürgen	Zeppelinstraße 171, 69121 Heidelberg
Föbel, Rudolf	Schwalbenweg 8, 69123 Heidelberg
Gärtner, Beate	Krähenweg 4, 69123 Heidelberg
Götz, Heidemarie	Zaunkönigweg 1, 69123 Heidelberg
Haas, Peter	Im Schaffner 35, 69123 Heidelberg
Hartung, Petra	Fasanenweg 35, 69123 Heidelberg
Herold, Dieter	Im Schaffner 47/1, 69123 Heidelberg
Herth, Andreas	Botheplatz 128, 69126 Heidelberg
Jelen, Georg	Mombertplatz 31, 69126 Heidelberg
Katzenberger, Stephen	Wernher-von-Braun-Straße 20, 69214 Eppelheim
Katzenberger, Thomas	Schwalbenweg 6, 69123 Heidelberg
Kehrel, Christiane	Zähringerstraße 8, 69115 Heidelberg
Keßler Dr., Klaus	Mönchhofstraße 16, 69120 Heidelberg
Klimt, Helga	Görresstraße 3, 69214 Eppelheim
Kugel, Thomas	Schwalbenweg 87, 69123 Heidelberg
Lichtwald, Ilsetraud	Werderstraße 55, 69120 Heidelberg
Lichtwald Dr., Klaus	Werderstraße 55, 69120 Heidelberg
Link, Doris	Im Dörning 26, 69123 Heidelberg
Linke, Manfred	Pfauenweg 1, 69123 Heidelberg
Mack, Eva-Maria	Fasanenweg 33, 69123 Heidelberg
Martin, Emmerich	Im Heimgarten 38, 69123 Heidelberg
Mesa Gonzales, Sarah	Heckerstraße 4, 69124 Heidelberg

Wahlbezirk 8, wohnlich nicht versorgte Mitglieder

Mühlenbeck, Ralf	Schützenstraße 74, 69123 Heidelberg
Otten, Reinhold	Peterstaler Straße 109, 69118 Heidelberg
Proske, Udo	Philipp-Stumpf-Straße 4, 69181 Leimen
Rettig, Michael	Schützenstraße 63, 69123 Heidelberg
Riden, Richard	Kurfürsten-Anlage 61, 69115 Heidelberg
Schörnig, Beate	Lessingstraße 30, 69214 Eppelheim
Sendner, Karl	Kranichweg 74, 69123 Heidelberg
Stather, Dieter	Rohrbacher Straße 31, 69115 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	Steinhofweg 37, 69123 Heidelberg
Ersatzvertreter	
Junghanns, Holger	Bäumengasse 10, 69121 Heidelberg
Kern, Stefan	Mozartstraße 3/5, 69207 Sandhausen
Mantau, Alexandra	Keplerstraße 35, 69120 Heidelberg
Sohns, Peter	Zeisigweg 5, 71088 Holzgerlingen
Wildner Dr., Peter	Heckerstraße 59/1, 69124 Heidelberg

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2017

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 HGB befreit.

Unternehmensstrategie – Mitgliederförderung

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

Als Vermietungsgenossenschaft erwerben, errichten und bewirtschaften wir hierzu Mietwohnungen für den eigenen Bestand. Der Schwerpunkt unserer Tätigkeit liegt nach wie vor bei den Bestandsinvestitionen durch planmäßige Instandhaltung und Modernisierung, insbesondere durch energetische Sanierungen sowie bei baulichen Entwicklungen im Bestand. 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, schwellenarme und energetisch optimierte Gebäude zu ersetzen.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2017 um 2,2 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2016 (+ 1,9 %) fort. Durchschnittlich entwickelte sich das Baugewerbe, das im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls um 2,2 % zulegte. Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, wuchs um 1,4 % und konnte im Vergleich zu den Vorjahren kräftig zulegen. In jeweiligen Preisen erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft damit eine Bruttowertschöpfung von 318 Milliarden €. Die leicht unterdurchschnittliche Wachstumsrate unterstreicht die tendenziell geringere Konjunkturabhängigkeit der Immobiliendienstleister.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 %. Rund 322 Milliarden wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Der Wohnungsbau ist hierbei die treibende Kraft. Er legte um 3,1 % zu, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten. Der öffentliche und gewerbliche Bau entwickelte sich deutlich weniger dynamisch als der Wohnungsbau.

Wohnimmobilienmarkt

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau. Auch 2018 und 2019 wird das Neubauvolumen hier weiter zulegen. Allerdings dürfte der Aufwuchs stark an Dynamik verlieren und der Boom der vergangenen Jahre damit ein Ende finden. Nach Jahren der kräftigen Ausweitung werden in den kommenden zwei Jahren deutlich geringere Zuwachsraten zu verzeichnen sein.

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

Die Kaufpreise und Mieten in Heidelberg sind insbesondere in den begehrten Stadtteilen wie Neuenheim, Handschuhsheim und der Weststadt auf einem ausgesprochen hohen Niveau. Im Westen und Süden der Stadt ist die Lage etwas entspannter. Geringe Leerstände gibt es lediglich in den Stadtteilen Emmertsgrund und Boxberg. Die Bahnstadt und die Entwicklung der Konversionsflächen, hier vornehmlich das Mark Twain Village, werden zukünftig ihren Teil dazu beitragen, dass Wohnen auch für Familien und Normalverdiener bezahlbar bleibt.

Wohnungsbewirtschaftung

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Ende des Geschäftsjahres 2017 folgenden Bestand an eigenen Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätzen:

1.723	Mietwohnungen
18	Gewerbeeinheiten
349	Garagen, Carports und Stellplätze

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

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

2013	2014	2015	2016	2017
5,6 %	5,1 %	4,8 %	5,2 %	4,4 %

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Fluktuationsrate deutlich gesunken und liegt damit auch erheblich 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. Deutlich über die Hälfte der Mieterwechsel kam durch Todesfälle oder Umzüge in ein Alten- oder Pflegeheim zustande. Weitere Kündigungsgründe waren Umzüge in andere Gemeinden und Anpassung der Wohnungs- an die Haushaltsgröße.

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

Modernisierung und Instandhaltung

Auch im Geschäftsjahr 2017 wurde die mittelfristige Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung ergänzt und fortgeschrieben. Nach dieser mittelfristigen Planung sollen in den kommenden fünf Jahren über ca. 23 Mio. € für die Instandhaltung und Modernisierung aufgewendet werden. Den Schwerpunkt bilden hier Aufwendungen zur Sanierung der Wohnungen und Investitionen in die Siedlungshäuser bei Neuvermietung.

2017 konzentrierte die Baugenossenschaft ihre Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen vor allem auf Liegenschaften im Pfaffengrund, der Siedlung Ochsenkopf und dem Boxberg. Die Gesamtaufwendungen für Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich 2017 auf ca. 3,92 Mio. €. Davon entfielen ca. 0,64 Mio. € auf planbare Maßnahmen, weitere 0,96 Mio. € waren Ausgaben im Zuge von Mieterwechseln bei Etagenwohnungen und 0,81 Mio. € für die Modernisierung von Siedlungshäusern. Die laufenden Instandhaltungskosten liegen mit ca. 1,23 Mio. € deutlich über dem Vorjahresniveau. 0,2 Mio. € für die neuen Vorstellbalkone im Zeisigweg 6–16 wurden aktiviert.

Zeisigweg 6–16, Pfaffengrund

Anfang der sechziger Jahre wurden die drei Gebäude mit jeweils zwei Hauseingängen und insgesamt 27 Wohneinheiten erstellt. Insbesondere die Balkone waren schadhaft. Die Genossenschaft entschied sich für die dauerhafteste Lösung durch Absägen der alten Balkonplatten und dem Bau neuer Vorstellbalkone, wodurch gleichzeitig die Balkonfläche deutlich erhöht werden konnte. Für die Bewohner ohne Zweifel ein Mehrwert. Im Zuge der Maßnahme wurden auch die Sockel saniert und die Fassade erhielt einen neuen Anstrich. Neue Haustür- und Briefkastenanlagen rundeten die Gesamtmaßnahme ab. Die Gesamtkosten beliefen sich auf ca. 420 T€, wovon ca. 200 T€ für die neuen Balkone aktiviert wurden.



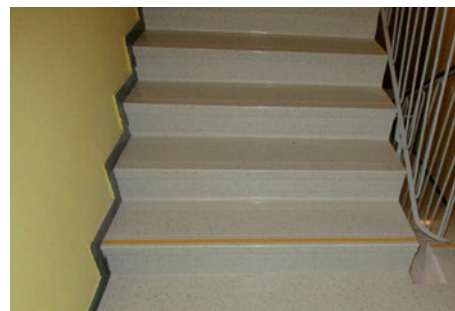
Elsenzweg 13+15, Elsenzweg 17+19, Siedlung Ochsenkopf

Die vier Siedlungshäuser aus den dreißiger Jahren wurden analog der benachbarten Gebäude im Rainbachweg instandgesetzt und zusätzlich energetisch modernisiert. Das Dach wurde gedämmt und neu eingedeckt. Ebenso wurde die Fassade saniert und eine Wärmedämmung aufgebracht. Zusätzlich wurden Eingangstüren und Klapppläden erneuert. Insgesamt hat die Genossenschaft für diese Maßnahmen ca. 230 T€ aufgewendet.



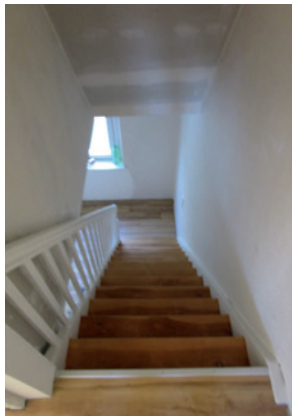
Boxbergring 8 a, Boxbergring 25, Boxberg

Mitte der sechziger Jahre entstanden die beiden Mehrfamilienhäuser mit jeweils 32 Wohneinheiten. Die über 50 Jahre alten Wohnungseingangstüren entsprachen weder beim Schallschutz noch bei der Sicherheit dem heute üblichen Standard. Über die alten Türzargen wurden neue Zargen mit Oberlichtern installiert und die passenden Wohnungseingangstüren mit Dreifachverriegelung eingebaut. Außerdem wurden Bodenbeläge in den Treppenhäusern und Hausfluren ausgetauscht und eine moderne LED Beleuchtung mit Bewegungssensoren installiert. Malerarbeiten in den Treppenhäusern und Fluren rundeten die Gesamtmaßnahme ab. Die Gesamtkosten für beide Häuser beliefen sich auf ca. 180 T€.



Ausbau von Siedlungshäusern

Im Geschäftsjahr 2017 wurden acht freigewordene Einfamilienhäuser in den Stadtteilen Pfaffengrund und Handschuhsheim umfassend modernisiert, ausgebaut und neu vermietet. Die Investitionen für den Ausbau der Siedlungshäuser betragen durchschnittlich über 1.500 € je m² Wohnfläche, insgesamt ca. 0,81 Mio. €.



Sanierung von Etagenwohnungen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden 23 Etagenwohnungen in den Stadtteilen Pfaffengrund, Boxberg, Neuenheim, Kirchheim und der Weststadt im Zuge eines Mieterwechsels umfangreich instandgesetzt. Insbesondere wurden Gasetagenheizungen erneuert sowie Arbeiten in den Gewerken Sanitär, Elektro, Schreiner, Gipsler und Fliesen ausgeführt. Insgesamt wurden hierfür Instandhaltungskosten von ca. 0,96 Mio. € oder durchschnittlich ca. 630 € je m² Wohnfläche abgerechnet.



Laufende Instandhaltung

Für Reparaturen und kleinere Instandhaltungsmaßnahmen hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2017 über 2.000 Aufträge mit einer Auftragssumme von über 1,2 Mio. € an lokale Handwerker vergeben.

Planung und Neubau

Der Neubau Wieblinger Weg 35 und 37 in der Siedlung Ochsenkopf mit 21 Wohneinheiten wurde Ende 2016 und Anfang 2017 durch die neuen Mieter bezogen. Durch die Förderung aus dem Landeswohnraumförderprogramm Baden-Württemberg konnten zinslose Darlehen in Höhe von ca. 3,4 Mio. € in Anspruch genommen werden. Der Restbetrag wird durch Eigenmittel finanziert. Das geplante Gesamtbudget von 3,9 Mio. € wurde knapp unterschritten. Über die Hälfte der Wohneinheiten konnte direkt an Mitglieder mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Für die restliche geförderte Fläche wurden Ersatzwohnungen in verschiedenen Stadtteilen an Berechtigte zu 2/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet.



Foto: Stadtwerke Heidelberg, „Christian Buck“



Ein Highlight ist das mit den Stadtwerken Heidelberg initiierte Mieterstrommodell. Mit Solarstrom vom Dach der Mehrfamilienhäuser erfolgt ein Teil der Stromversorgung. Intelligente Stromzähler, sogenannte „Smart Meter“, sorgen dafür, dass die Nutzer jederzeit ihren Stromverbrauch im Blick haben. Die Stadtwerke erwarten so eine Einsparung von 19 Tonnen CO₂ pro Jahr.

Das nächste große Neubauprojekt

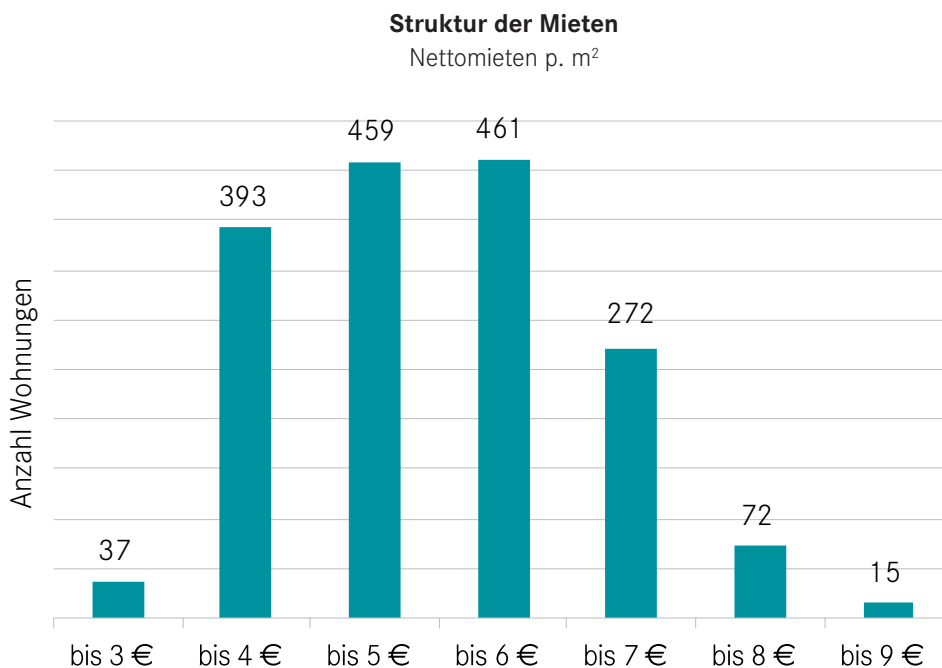
Das nächste große Neubauprojekt ist bereits in vollem Gange. Für eine neue Bebauung der eigenen Grundstücke im Möwenweg und des Garagenhofs im Zeisigweg wurde im Oktober 2016 ein Bauantrag gestellt. Die Baugenehmigung wurde im Juli 2017 erteilt. In direkter Nachbarschaft zum Seniorenzentrum im Stadtteil Pfaffengrund entstehen seit Ende 2017 54 barrierefreie Neubauwohnungen, eine Arztpraxis und ein Parkdeck. Die Bestandsgebäude aus den 50er Jahren im Möwenweg 2-16 wurden ab Oktober 2017 abgebrochen. Trotz der immens gestiegenen Baupreise soll das beschlossene Budget von 10,5 Mio. € eingehalten werden. Mit über 3.700 m² wird die bisherige Wohnfläche etwa verdoppelt. Mehr als die Hälfte der Wohneinheiten werden vom Land Baden-Württemberg gefördert und können an Mitglieder mit Wohnberechtigungsschein für 7,00 Euro je m² Wohnfläche vermietet werden. Auch ein Zuschuss der Stadt Heidelberg für die Erstellung sogenannter „Barrierefreier Lebenslaufwohnungen“ wurde beantragt.



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. Beliebt sind aber nach wie vor auch die Siedlungshäuser in den Gebieten Pfaffengrund, Ochsenkopf und Kirchheim. Die Vergabe der Siedlungshäuser erfolgt fast ausschließlich an Familien mit Kindern.

Aufgrund der hohen Nachfrage wurden bereits seit einigen Jahren nur noch Mitglieder als wohnungssuchend vorgemerkt. Trotzdem waren zum 31.12.2017 ca. 500 Mitglieder als Mietinteressenten registriert. Aufsichtsrat und Vorstand haben daher in einer Klausursitzung neue Regeln für die Vergabe der Genossenschaftswohnungen beschlossen und den Vermietungsprozess diskutiert. Die „Warteliste“ gehört seit Ende 2017 der Vergangenheit an. Zukünftig werden sämtliche zur Neuvermietung anstehenden Wohneinheiten auf der Homepage veröffentlicht bzw. ein Exposé in den Geschäftsstellen ausgehängt. Jedes Mitglied hat nun die Möglichkeit, direkt per Selbstauskunft sein Interesse an einer Wohnung zu bekunden.



Insbesondere die Stadtteile Neuenheim, Handschuhsheim und Weststadt sind weiterhin so beliebt, dass mehrjährige Wartezeiten keine Seltenheit sind. Stabil ist die Nachfrage auch für die Stadtteile Pfaffengrund, Kirchheim, Rohrbach und die Siedlung Ochsenkopf. Lediglich die Vermietung der Wohnungen im Stadtteil Boxberg und im Hasenleiser ist trotz der günstigen Grundmieten ab 5,20 € je m² Wohnfläche, mit einem höheren Verwaltungsaufwand verbunden. Die Veränderungen am Heidelberger Wohnungsmarkt durch die Entwicklung und Bebauung des neuen Stadtteils Bahnstadt und das Freiwerden von Flächen und Gebäuden durch den Abzug der US-Streitkräfte werden die Nachfrage in den weniger nachgefragten Stadtteilen jedoch nicht unerheblich beeinflussen.

Im Berichtsjahr wurden durch Kündigungen insgesamt 76 Wohnungen frei. Wohnungen wurden hauptsächlich wegen Umzügen in ein Alten- oder Pflegeheim, Todesfällen, Wegzug von Heidelberg und Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft zur Neuvermietung frei. Sonstige Kündigungsgründe spielten nur eine untergeordnete Rolle.

Viele Wohnungsangebote, Besichtigungen und Beratungsgespräche waren erforderlich, um alle frei gewordenen Wohnungen ohne wesentliche Verzögerungen weiter zu vermieten. Auch bei Vollvermietung entstehen weiterhin Erlösschmälerungen in erster Linie durch Modernisierung und Instandhaltung bei Mieterwechseln. Die Nutzer der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude wurden nach und nach sozialverträglich in anderen Bestandsgebäuden untergebracht.

Durch die bevorzugte Vermietung an Familien mit Kindern versuchen wir den Generationswechsel in der Genossenschaft zu bewältigen. Wartezeiten bestehen in der Regel bei den Siedlungshäusern und bei Wohnungen in den bevorzugten Lagen. Die Neuvermietung erfolgt zu Mieten von 5,20 € im Stadtteil Boxberg bis 8,90 € für die Neubauten im Pfaffengrund und der Siedlung Ochsenkopf. Die jeweiligen Mieten liegen deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete des Mietspiegels der Stadt Heidelberg.

Die Umsatzerlöse aus der Vermietung einschließlich Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen aus noch abzurechnenden Betriebskosten haben sich im Berichtsjahr um ca. 414 T€ auf ca. 8.831 T€ erhöht. Die Mieterlöse sind in erster Linie durch die erstmalige Vermietung des Neubaus im Wieblinger Weg 35–37, der moderaten Erhöhung der Bestandsmieten und der Anpassung der Mieten bei Neuvermietung angestiegen. Mit den Mehrerlösen wird hauptsächlich der Erwerb der Erbpachtgrundstücke und die hohen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen gestemmt. Weitere Anpassungen der Grundmieten in den kommenden Jahren sind unerlässlich, um den Wohnungsbestand weiter in einem zeitgemäßen Zustand zu erhalten.

Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftlichen und finanziellen Verhältnisse der Genossenschaft waren auch im Geschäftsjahr 2017 stets geordnet. Die mittelfristige Wirtschafts- und Finanzplanung weist auch in Zukunft auf die positive Entwicklung der Genossenschaft hin.

Vermögenslage	2017		2016	
	T€	%	T€	%
Vermögenswerte				
Anlagevermögen	39.946,9	85,8	39.916,7	84,6
Umlaufvermögen	6.646,3	14,2	7.250,1	15,4
Bilanzsumme	46.593,2	100,0	47.166,8	100,0
Fremdkapital				
Rückstellungen	2.004,5	4,3	1.829,1	3,9
Dauerfinanzierungsmittel	18.273,4	39,2	19.422,2	41,2
Sonstige Verbindlichkeiten	1.941,7	4,2	1.975,2	4,2
	22.219,6	47,7	23.226,5	49,3
Eigenkapital	24.373,6	52,3	23.940,3	50,7

Die Bilanzsumme ist im Berichtsjahr um 574 T€ gesunken. Wesentlich geprägt wurde sie durch Investitionen von 1,1 Mio € in unseren Wohnungsbestand. Dem standen Abschreibungen auf unsere Wohngebäude von knapp 1,5 Mio. € gegenüber.

Eigenkapital:

Die Eigenkapitalquote von über 52 % sichert eine solide Finanzierung des Anlagevermögens.

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

Finanzlage

Die Finanzlage entwickelt sich weiterhin positiv.

Liquidität: Flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von 5,4 Mio. € sind konservativ angelegt.

Geldrechnung: Der aus dem Jahresüberschuss abgeleitete Cash Flow beträgt 1.303 T€.

Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft ist jederzeit gewährleistet.

Ertragslage	2017	2016	Veränderung
	T€	T€	%
Mieterlöse	7.617	7.251	5,0
Betriebskosten (nicht umlegbar)	400	418	-4,3
Instandhaltungen	2.829	2.866	-1,3
Sach- und Personalaufwand	1.902	1.254	51,7
Abschreibungen	1.530	1.503	1,8
Zinsergebnis	426	464	-8,2
Jahresüberschuss	530	746	-29,0
Bilanzgewinn	706	570	23,9

Die Ertragslage war im Geschäftsjahr durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt. Trotz der hohen Instandhaltungsaufwendungen von 2,8 Mio. € konnte ein Jahresüberschuss von knapp 530 T€ erzielt werden. Dieser ist für das Jahr 2018 im Wirtschaftsplan mit 460 T€ prognostiziert.

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

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

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

Kennzahlen Finanzielle Leistungsindikatoren	2017	2016	2015
	Eigenkapitalquote	52,3 %	50,8 %
Eigenkapitalrentabilität	2,2 %	3,1 %	2,1 %
Gesamtkapitalrentabilität	2,1 %	2,6 %	2,4 %
Instandhaltungskosten/m ² p. a.	23,1 €	23,5 €	25,2 €
Mietwert (Multiplikator)	5,2	5,5	3,9

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

Chancen und Risiken

Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG besteht aus Geschosswohnungsbauten und Siedlungshäusern aus unterschiedlichen Baujahren mit verschiedenen Wohnformen und Wohnungsgrößen in mittleren, guten und sehr guten Lagen in Heidelberg. Unsere Mietpreise sind nach Lage und Ausstattung gestaffelt und liegen selbst bei Neuvermietung noch unterhalb der Werte des Mietspiegels der Stadt Heidelberg. Die breite Palette unseres Angebotes an Wohnraum trifft auf eine rege Nachfrage bei Familien, Senioren und Singles. Die damit verbundene Risikostreuung bietet in Verbindung mit dem guten Preis-Leistungs-Verhältnis auch künftig gute Chancen am Wohnungsmarkt. Durch die Neubautätigkeit und die Bestandsinvestitionen wird die Struktur unseres Wohnungsbestandes weiter verbessert, insbesondere der Anteil der barrierefreien Wohnungen deutlich erhöht. Die Vermietung von Gewerbeobjekten im steuerpflichtigen Bereich ist von untergeordneter Bedeutung und nicht mit Risiken behaftet.

Die Nachfrage am regionalen Wohnungsmarkt wird auch in den kommenden Jahren durch die Bevölkerungsentwicklung geprägt. Insbesondere die Anzahl der Haushalte, die Haushaltgrößen und die Altersstruktur der Nachfrager sind beeinflussende Faktoren. Die umfangreiche Neubautätigkeit in der Bahnstadt, den Konversionsflächen und anderen Neubaugebieten werden den Heidelberger Wohnungsmarkt nachhaltig verändern und zu einer weiteren Entspannung beitragen. Hierbei wird das Leerstandsrisiko für Teilbereiche des Wohnungsmarktes ansteigen. Für unsere Wohnungsbestände bleibt dieses Risiko dennoch gering und überschaubar. 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 trotz hoher Investitionen und anfänglich teilweiser degressiver Abschreibung der Neubauten nur moderat gestiegen. Die gestiegenen 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 finanziellen 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. Die bestehenden Zinsbindungsfristen dieser Verbindlichkeiten betragen in der Regel fünf bis 25 Jahre. Beim Umfang und der Struktur unserer Verbindlichkeiten ist und bleibt das Zinsänderungsrisiko gering und überschaubar. Wir prüfen regelmäßig die Möglichkeiten der Optimierung der Struktur der Verbindlichkeiten. Wesentliche Auswirkungen auf die Geschäftsergebnisse der kommenden Jahre sind aus diesem Bereich nicht zu erwarten.

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

Das Risikomanagement der Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG ist durch die überschaubare Größe und die Begrenzung der Tätigkeit auf die Errichtung und Bewirtschaftung der eigenen Mietwohnungen und sonstigen Mieteinheiten geprägt.

Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind die Wirtschafts- und Finanzplanung, die mittelfristige Planung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die Beobachtungen der Entwicklungen am regionalen Wohnungsmarkt, die Überwachung der Fluktuation und der Gründe für die Wohnungskündigungen, die Analyse des Wohnungsbestandes und die Ermittlung und Auswertung betrieblicher und wohnungswirtschaftlicher Kennzahlen.

Die Ziele und Methoden des Risikomanagements sind in einem Risikomanagementhandbuch dargestellt und dokumentiert. Beim Finanzmanagement werden wir auch künftig eine konservative Anlage- und Risikopolitik verfolgen.

Künftige Entwicklung

Unsere Genossenschaft wird auch in Zukunft als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht in der Hauptsache für die Vermietung von Gewerberäumen tätig sein. Schwerpunkt unserer Tätigkeit bleibt auch in den kommenden Jahren die Erhaltung und Entwicklung unserer Wohnungsbestände durch Modernisierung und Instandhaltung sowie die bauliche Erneuerung und Ergänzung der Wohngebiete der Genossenschaft durch Neubau und Erwerb. Im Rahmen der Finanz- und Ertragslage werden wir insbesondere die Bestandsinvestitionen weiter verstärken.

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

Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft wird sich auch im Jahr 2018 und darüber hinaus fortsetzen. Die Ertragslage wird auch in den kommenden Jahren durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt. Die Mieterlöse werden in den folgenden Geschäftsjahren durch Mietanpassungen bei den Bestandsmieten und erhöhte Mieten bei Neuvermietung moderat ansteigen. Hinzu kommen die Mieterträge der Neubauwohnungen, denen allerdings entsprechende Aufwendungen gegenüberstehen. Die hohen Instandhaltungsaufwendungen als Teil unserer Geschäftspolitik werden die Ertragslage auch in den nächsten Jahren beeinflussen.

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

Mitglieder und Geschäftsguthaben

Die Mitglieder- und Geschäftsguthabenentwicklung für das Geschäftsjahr 2017 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 31.12.2018 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 keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.

Organe der Genossenschaft

Die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2016 fand am 21.06.2017 im Gesellschaftshaus Pfaffengrund statt. Nach der Begrüßung durch die Aufsichtsratsvorsitzende Dr. Martina Gernold-Kunzler als Versammlungsleiterin wurden den gewählten Vertretern die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates sowie die Prüfungsberichte des Aufsichtsrates und des Prüfungsverbandes vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erstattet. Im Bericht des Vorstandes wurde auch der Jahresabschluss zum 31.12.2016 vorgelegt und ausführlich erläutert.

Sämtliche Berichte wurden von den Mitgliedern der Vertreterversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen. Nach der Genehmigung des Jahresabschlusses und der vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns wurden Vorstand und Aufsichtsrat jeweils bei ledig-

lich einer Enthaltung entlastet. Daneben bestand wie immer Gelegenheit zur Aussprache und für Fragen und Anregungen.

In der Vertreterversammlung 2017 legte das Aufsichtsratsmitglied Karl Emer sein Amt nieder. Winfried Monz stellte sich zur Wiederwahl. Winfried Monz und Bruno Krüger, als neues Mitglied im Aufsichtsrat, wurden durch die Vertreter mit mehr als der Hälfte der gültigen Stimmen gewählt. Herr Krüger hatte zuvor sein Amt als nebenamtliches Vorstandsmitglied niedergelegt.

Der Vorstand der Genossenschaft bestand im Geschäftsjahr 2017 aus den hauptamtlichen Vorständen Uwe Linder und Peter Jacobs sowie den nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern Bruno Krüger (bis 21.06.2017) und Karl Emer (ab 01.07.2017). Herr Emer wurde vom Aufsichtsrat in der Sitzung vom 04.04.2017 mit Wirkung für fünf Jahre als nebenamtliches Vorstandsmitglied bestellt. Die hauptamtlichen Vorstandsmitglieder Uwe Linder und Peter Jacobs wurden ebenfalls in der Sitzung am 04.04.2017 für weitere fünf Jahre bis 31.12.2022 in ihrem Amt bestätigt. 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 2017 ergab sich eine personelle Veränderung in der technischen Abteilung. Unser langjähriger und kompetenter Mitarbeiter Wolfgang Roedel schied altersbedingt aus. Mit Claudia Swaton konnte eine adäquate Nachfolgerin verpflichtet werden. Wir bedanken uns ausdrücklich bei sämtlichen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das außerordentliche Engagement und den motivierten Einsatz für unsere Genossenschaft.

Konversion

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

Schlussbemerkungen

Wir danken den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die stets gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit, dem vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., den Mitgliedern der Vertreterversammlung, allen Mitgliedern der Genossenschaft sowie allen Geschäftspartnern, die im Geschäftsjahr 2017 mit uns zusammengearbeitet haben.

Heidelberg, 3. Mai 2018

Der Vorstand

Uwe Linder

Peter Jacobs

Karl Emer

Regeln

für die Vergabe von Genossenschaftswohnungen gemäß § 28 b der Satzung

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

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

Frei werdende Wohnungen werden auf der Homepage der Genossenschaft und per Aushang in beiden Geschäftsstellen bekannt gemacht. Sämtliche volljährigen Mitglieder können ihr Interesse an der Überlassung der Wohneinheit bekunden. Hierzu ist für jede Wohneinheit eine Selbstauskunft bei der Genossenschaft einzureichen. Entsprechende Formulare werden auf der Homepage und in den Geschäftsstellen zur Verfügung gestellt.

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

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

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

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

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

Partnerschaft mit der WBG Einheit Bautzen

Im Geschäftsjahr 2017 waren im Zuge einer Mitgliederfahrt zahlreiche Genossenschaftler zu Gast bei unserer Partnergenossenschaft Bautzen. Unsere Gastgeber hatten ein umfangreiches Programm vorbereitet, u. a. Besuch der weltberühmten Porzellanmanufaktur Meißen und Besichtigung der Albrechtsburg in Meißen.



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2017 seine Kontrollfunktion umfassend wahrgenommen. In regelmäßigen Sitzungen hat er alle in seine Zuständigkeit fallenden Geschäftsvorgänge beraten und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst. Darüber hinaus fand ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen Aufsichtsratsvorsitz und Vorstandsmitgliedern statt.

In der Zusammensetzung des Aufsichtsrates ergaben sich nach den Wahlen in der Vertreterversammlung am 21. Juni 2017 Veränderungen. Karl Emer schied aus dem Aufsichtsrat aus, da er mit Wirkung zum 1. Juli 2017 als nebenamtlicher Vorstand bestellt wurde. Für die verbleibende zweijährige Amtszeit von Karl Emer wurde Bruno Krüger als Aufsichtsratsmitglied gewählt. Winfried Monz wurde für drei weitere Jahre wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung am 4. Juli 2017 wurde Dr. Martina Gernold-Kunzler als Aufsichtsratsvorsitzende bestätigt. Als Stellvertreter bestimmten die Mitglieder des Aufsichtsrates Günter Bitsch, Schriftführer wurde Winfried Monz. Des Weiteren wurden die Mitglieder des Prüfungs-, Bau- und Finanzausschusses gewählt.

Die Ausschüsse haben die in ihre Zuständigkeit fallenden Angelegenheiten beraten und die entsprechenden Beschlüsse vorbereitet. Der Bauausschuss hat sich bei den Begehungen über die Neubau- und über die umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen informiert.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat in den Sitzungen über alle wesentlichen Angelegenheiten und die laufenden Geschäfte. Der Wirtschaftsplan, der Finanzplan und die mittelfristige Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung wurden diskutiert und genehmigt. Weitere Gegenstände der Beratungen waren der Jahresabschluss, die umfangreichen Maßnahmen zur Bestandserhaltung, die Planung von Neubauvorhaben, die Vermietungssituation, die Entwicklung der Bestandsmieten sowie die Vorbereitung der Vertreterversammlung. Außerdem wurde der Aufsichtsrat im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand durch den Verbandsprüfer über das positive Ergebnis der gesetzlichen Prüfung informiert. In einer Klausursitzung haben Aufsichtsrat und Vorstand satzungsgemäß über neue Regeln zur Vergabe der Genossenschaftswohnungen beraten und in der darauf folgenden Sitzung beschlossen.

Der Prüfungsausschuss hat 2017 eine Buch- und Belegprüfung vorgenommen. Dabei ergaben sich keine Beanstandungen. Die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH hat den Jahresabschluss zum 31.12.2017 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, 3. Mai 2018

Die Vorsitzende

Dr. Martina Gernold-Kunzler

Der Prüfungsausschuss

Sonja Bittner, Sabine Hintz, Winfried Monz

Bilanz

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		5.800,12		8.251,11
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	39.095.933,94		39.618.638,37	
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	137.093,03		64.941,08	
5. Bauvorbereitungskosten	591.260,66	39.843.651,58	128.285,02	39.831.228,42
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	94.652,02			74.462,00
2. Andere Finanzanlagen	2.750,00	97.402,02		2.750,00
Anlagevermögen gesamt		39.946.853,72		39.916.691,53
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.165.000,00		1.111.761,42	
2. Andere Vorräte	1.616,70	1.166.616,70	1.242,28	1.113.003,70
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	33.123,88		39.047,88	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	87.989,39	121.113,27	97.540,96	136.588,84
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.210.032,64		5.855.596,66	
2. Bausparguthaben	148.577,08	5.358.609,72	144.971,24	6.000.567,90
Bilanzsumme		46.593.193,41		47.166.851,97

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.320,00		93.760,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	3.662.646,32		3.618.884,08	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	800,00		1.600,00	
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 14.153,68 (€16.315,92)		3.747.766,32		3.714.244,08
II. Kapitalrücklagen		237.255,79		223.695,79
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	5.059.173,22		4.959.173,22	
2. Bauerneuerungsrücklage	4.827.100,51		4.827.100,51	
3. Andere Ergebnismrücklagen	9.796.027,51	19.682.301,24	9.646.027,51	19.432.301,24
IV. Bilanzgewinn				
V. Gewinnvortrag	426.654,14		424.114,91	
VI. Jahresüberschuss	529.655,39		745.911,91	
VII. Einstellung in Ergebnismrücklagen	250.000,00	706.309,53	600.000,00	570.026,82
Eigenkapital insgesamt		24.373.632,88		23.940.267,93
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	1.865.508,00		1.695.105,00	
2. sonstige Rückstellungen	139.000,00	2.004.508,00	134.000,00	1.829.105,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.720.668,51		18.862.646,43	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	552.802,69		559.627,41	
3. Erhaltene Anzahlungen	1.236.265,32		1.190.163,03	
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	581.504,92		646.648,08	
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 40,00 (€ 0,00)	51.465,61	20.142.707,05	64.725,73	21.323.810,68
D. Rechnungsabgrenzungsposten		72.345,48		73.668,36
Bilanzsumme		46.593.193,41		47.166.851,97

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		8.777.832,56		8.389.895,72
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		53.238,58		27.669,03
3. Sonstige betriebliche Erträge		45.472,16		29.800,49
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.442.396,91		4.450.914,54
5. Rohergebnis		+ 4.434.146,39		+ 3.996.450,70
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	840.501,80		768.569,35	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	340.507,22		177.890,54	
davon für Altersversorgung: € 176.696,00 (€ 29.363,62)		1.181.009,02		946.459,89
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.530.184,75		1.502.993,90
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		773.800,86		336.964,99
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen		112,50		165,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.284,44		4.763,37
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		430.815,77		468.820,37
davon Aufzinsung Pensionsrückstellung € 66.547,00 (€ 63.861,00)				
12. Steuern vom Einkommen		+ 24,34		228,01
13. Ergebnis nach Steuern		522.757,27		745.911,91
14. Sonstige Steuern		+ 6.898,12		0,00
15. Jahresüberschuss		529.655,39		745.911,91
16. Gewinnvortrag		426.654,14		424.114,91
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		250.000,00		600.000,00
Bilanzgewinn		706.309,53		570.026,82

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017

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 Restnutzungsdaueremethode vorgenommen; als Gesamtnutzungsdauer sind höchstens 80 Jahre für Wohn- und Gewerbebauten bzw. 20 Jahre für Garagen zugrunde gelegt.
- Die vollständig sanierten Siedlungshäuser wurden auf eine verlängerte Nutzungsdauer abgeschrieben: seit 1996 auf 20 Jahre, seit 2015 auf 30 Jahre.
- Neubauten werden 50 Jahre linear abgeschrieben.
- Unbebaute Grundstücke sind zu Anschaffungskosten angesetzt.
- Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgten im Rahmen vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Die Nutzungsdauer liegt zwischen drei und fünf Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € 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 Vermögensgegenstände 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. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungszinssatz von 3,68 % (Stand 31.12.2017 Restlaufzeit 15 Jahre, 10-Jahresdurchschnitt).
- Der Unterschiedsbetrag zum 7-Jahresdurchschnitt bzw. einem Abzinsungszinssatz von 2,80 % (Stand 31.12.2017) beträgt 243.309 €. 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 (45 T€) und Prüfungskosten (25 T€) gebildet.
- Die Entwicklung der einzelnen Posten der Ergebnissrücklagen sowie die Struktur der Verbindlichkeiten sind in den Tabellen Seite 35 dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 388 T€. Dies ist auf die gute Vermietungssituation, Mietanpassungen, die erstmals ganzjährige Vermietung des Neubaus Wieblingerweg 35–37 sowie ein höheres Abrechnungsergebnis zurückzuführen.
- Die Kostensteigerung bei den Personalaufwendungen in Höhe von 235 T€ sind in der Hauptsache durch die Zuführung zu den Pensionsrückstellungen begründet.
- Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten Abbruch- bzw. Abgangskostenkosten von 392 T€, diese sind im Wesentlichen die Ursache für Steigerung dieser Position um 437 T€.
- Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen ergibt sich ein Aufwand in Höhe von 67 T€ (64 T€).

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	4.959.173,22	100.000,00 (100.000,00)	0,00 (0,00)	5.059.173,22
Bauererneuerungsrücklagen	4.827.100,51	0,00 (250.000,00)	0,00 (0,00)	4.827.100,51
Andere Ergebnisrücklagen	9.646.027,51	150.000,00 (250.000,00)	0,00 (0,00)	9.796.027,51
Gesamtbetrag	19.432.301,24	250.000,00 (600.000,00)	0,00 (0,00)	19.682.301,24

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

Verbindlichkeitspiegel	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1–5 Jahre	über 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.720.668,51 (18.862.646,43)	621.607,28 (1.116.240,19)	5.892.893,12 (4.946.308,66)	11.206.168,11 (12.800.097,58)	17.720.668,51 (18.862.646,43)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	552.802,69 (559.627,41)	6.824,72 (6.824,72)	27.298,88 (27.298,88)	518.679,09 (525.503,81)	552.802,69 (559.627,41)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.236.265,32 (1.190.163,03)	1.236.265,32 (1.190.163,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	581.504,92 (646.648,08)	581.504,92 (646.648,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	51.465,61 (64.725,73)	51.465,61 (64.725,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	20.142.707,05 (21.323.810,68)	2.497.667,85 (3.024.601,75)	5.920.192,00 (4.973.607,54)	11.724.847,20 (13.325.601,39)	18.273.471,20 (19.422.273,84)	

*GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

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

MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG
 Der Jahresfehlbetrag 2016 betrug 943.430,60 €
 Der einbezahlte Kommanditanteil beträgt 85.652,02 €,
 der noch nicht eingezahlte Kommanditanteil beläuft sich auf 14.347,98 €.

MTV Bauen und Wohnen Management GmbH
 Stammkapital 9.000,00 €
 Jahresüberschuss 2016 1.000,00 €

Die Jahresabschlüsse zum 31.12.2017 liegen noch nicht vor.

2. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus:
 - Dienstleistungsverträgen in Höhe von 445 T€ mit einer Laufzeit von 5 Jahren. Der Betrag ist abgezinst.
 - Erbbaurechten in Höhe von 902 T€ mit einer Laufzeit von 24 Jahren. Der Betrag beträgt abgezinst 668 T€
 - Neubauvorhaben in Höhe von 4,4 Mio €.
3. Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr 13 Arbeitnehmer beschäftigt.
4. Die Entwicklung der Mitglieder und ihre Anteile ist nachfolgend dargestellt:

Entwicklung der Mitglieder	Mitglieder	Anteile
Anfang Geschäftsjahr	4.222	22.720
Zugang	226	891
Abgang	141	631
Ende Geschäftsjahr	4.307	22.980

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 43.762,24 € erhöht. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

5. Der Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes lautet:
 vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
 Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart
6. Die Mitglieder des Vorstandes setzen sich wie folgt zusammen:

Uwe Linder, Geschäftsführer
 Peter Jacobs, Geschäftsführer
 Bruno Krüger, Geschäftsführer i. R. bis 21.06.2017
 Karl Emer, Dipl. Sozialpädagoge seit 01.07.2017

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

Dr. Martina Gernold-Kunzler – Dipl.-Biologin – Vorsitzende
 Günter Bitsch – kfm. Angestellter i. R.
 Sonja Bittner – Apothekenhelferin i. R.
 Peter Dünschede – Computertechniker
 Karl Emer – Dipl. Sozialpädagoge bis 21.06.2017
 Rolf Friedel – Leitender Stadtverwaltungsleiter
 Sabine Hintz – Arzthelferin
 Bruno Krüger – Geschäftsführer i. R. ab 21.06.2017
 Winfried Monz – Schulleiter
 Heinz Schmitt – Stadtoberbrandrat i. R.

8. Gewinnverwendung:

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnverwendung	€
4 Prozent Dividende auf Geschäftsguthaben	144.441,75
Zuweisung zur Bauerneuerungsrücklage	150.000,00
Vortrag auf neue Rechnung	411.867,78
	706.309,53

Heidelberg, 3. Mai 2018

Der Vorstand

Uwe Linder

Peter Jacobs

Karl Emer



100 Jahre Neu Heidelberg

Das darf und muss gefeiert werden,
und zwar am **Samstag, 30. Juni**, von **11:30 bis 22:00 Uhr** mit dem großen



Mitgliederfest

rund um das Gesellschaftshaus Pfaffengrund
Schwalbenweg 1/2
69123 Heidelberg

Alles dieses und noch viel mehr wird unseren Mitgliedern und Gästen dabei nach
Begrüßung und Eröffnung des Festes (11:30 Uhr) geboten:

Musik auf der ganzen Palette von volkstümlich bis rockig,
aber jeweils aus anerkannt erster Hand,
nämlich mit den **Heidelberger Blasmusikanten**
(von 12:00 bis 15:00 Uhr)

und mit den legendären **Heidelberg Starfighters**
(von 18:00 bis 22:00 Uhr)

Natürlich kommen auch die Kinder nicht zu kurz.
Dafür sorgt das **Team Raffini** mit Hüpfburg, Schminkideen, Glitzer-Tattoos,
allerlei Bastelangeboten, Spielen und einer Mini-Disco.

Die Köche und Helfer von **Tischlein deck Dich** halten für Alt und Jung
allerlei Speisen sowie Kaffee und Kuchen bereit.

Zur kulinarischen Abrundung kommt außerdem ein **Eiswagen** vorbei.

Heidelberger
Blasmusikanten



THE HEIDELBERG
STARFIGHTERS



Zum Auftakt der Festlichkeiten anlässlich
unseres 100. Jubiläums gibt es am Vortag,
Freitag, 29. Juni, 11:30 Uhr,
für geladene Gäste und Gratulanten aus
Politik, Fachwelt und Vertreterschaft einen
Festakt
im Gesellschaftshaus Pfaffengrund.

Geschäftsbericht 2017

.SEIT 1918.



BAUGENOSSENSCHAFT
NEU HEIDELBERG

Rohrbacher Straße 56/58, 69115 Heidelberg