

Geschäftsbericht 2022

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:

300 Exemplare

Erscheinungsdatum:

Juni 2023

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	30
Partnerschaft mit der WBG Einheit Bautzen	31
Jahresabschluss 2022	32
Bilanz zum 31. Dezember 2022	32
Gewinn- und Verlustrechnung 2022	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 Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Baugenossenschaft hat in den vergangenen Jahren immense Investitionen in Neubau, Modernisierung und den Erwerb von Erbpachtgrundstücken getätigt. Zugute kamen uns dabei hervorragenden Rahmenbedingungen in der langanhaltenden Niedrigzinsphase und eine hohe Liquidität.

Diese Zeiten sind nun spätestens mit der aktuellen Preis- und Zinsentwicklung vorüber. Hinzu kommen ein enormer Fachkräftemangel und eine unzuverlässige Förderpolitik.

Selbstverständlich stellen wir unsere Neubauplanungen nicht gänzlich ein, werden aber kurzfristig kein weiteres Projekt umsetzen.

Nach wie vor besteht unsere Hauptaufgabe darin, unseren Wohnungsbestand fit zu machen für die Zukunft, insbesondere mit einer größtmöglichen Reduzierung der Energieverbräuche und des CO₂-Ausstoßes. Hierzu werden wir in den kommenden Jahren eine CO₂-Bilanz aufstellen, um die Gebäude mit den höchsten Verbräuchen von fossilen Energien zu identifizieren. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz mit einem vernünftigen Verhältnis von Kosten und Nutzen stehen ganz oben auf unserer Agenda.

Natürlich berichten wir an dieser Stelle in erster Linie über das Geschäftsjahr 2022. Ein Ausblick auf die Herausforderung der kommenden Jahre ist allerdings nicht minder wichtig.

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 4.900 Mitglieder für ihre Treue und ihr Vertrauen.

Uwe Linder

Peter Jacobs

Karl Emer

Auf einen Blick

Baugenossenschaft Neu Heidelberg eG	Stand: 31. Dezember 2022
Verwaltung:	Rohrbacher Straße 56–58, 69115 Heidelberg
Gründung:	29. Juni 1918
Mitgliedschaften:	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Stuttgart DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Berlin AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf Haus und Grund Heidelberg und Umgebung e. V. Heidelberger Volksbank eG Volksbank Kurpfalz eG Marketing-Arbeitskreis Wohnungsbaugenossenschaften Rhein-Neckar
Zahl der Mitglieder:	4.908
Zahl der Geschäftsanteile:	24.481
Wohnungsbestand:	1.758 Wohnungen 19 gewerbliche Flächen 404 Garagen, Carports und Stellplätze
Wohn-/Nutzfläche:	126.358 m ²
Bilanzsumme:	60.441 T€
Anlagevermögen:	56.352 T€
Umlaufvermögen:	4.089 T€
Eigenkapital:	26.946 T€
Fremdkapital:	33.495 T€
Jahresüberschuss:	777 T€
Investitionen:	3.633 T€
Instandhaltungskosten:	3.712 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, Tobias	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 2022

Der Vorstand möchte mit diesem Bericht die Mitglieder und Geschäftspartner:innen 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. Insbesondere die Abkehr von fossilen Brennstoffen und die damit verbundene Reduzierung des CO₂-Ausstoßes stehen im Mittelpunkt unserer Anstrengungen. 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.

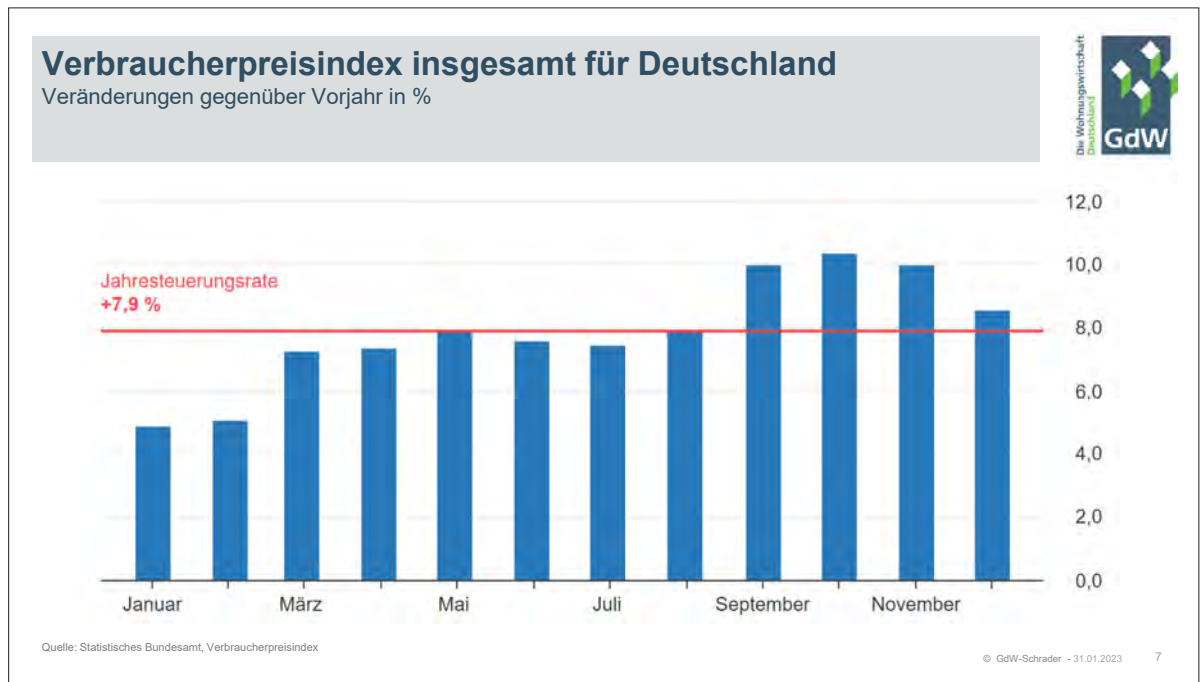
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Coronapandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Coronaschutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken. Preisbereinigt wuchs das deutsche Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 1,8 %.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

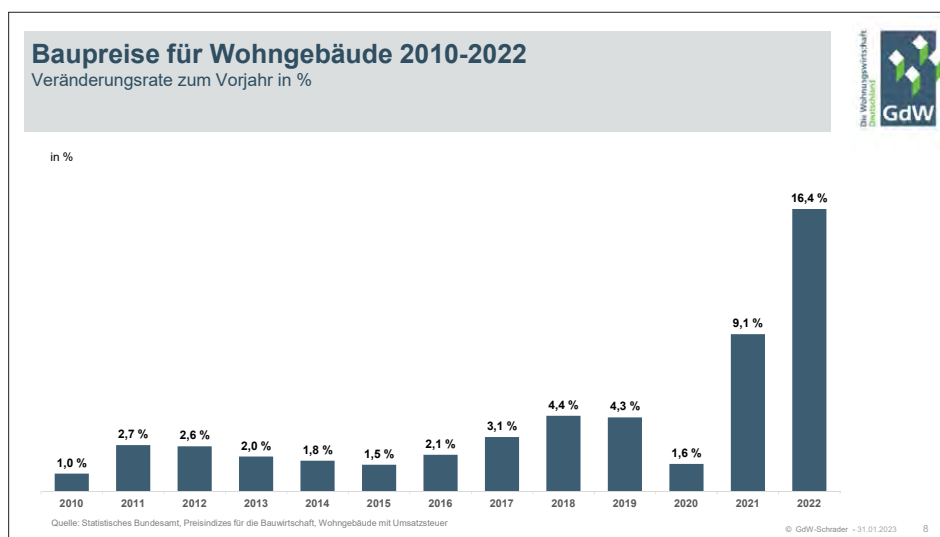
Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Oktober 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigten Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extre-



men Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte



die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Maurerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Maurerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbuarbeiten stiegen vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbuarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumluftechnische Anlagen (+17,8 %).

Hohe Baupreise und Zinsen schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Jahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. €. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet (leicht weniger als im Vorjahr). In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 % steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Wohnimmobilienmarkt

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbewirtschaftung

Unsere Genossenschaft bewirtschaftete am Ende des Geschäftsjahres 2022 folgenden Bestand an eigenen Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und PKW-Stellplätzen:

1.758	Mietwohnungen
19	Gewerbeeinheiten
404	Garagen, Carports und Stellplätze

Für unsere 30 Seniorenwohnungen in der Wohnanlage Christian Stock im Stadtteil Pfaffengrund, 42 Neubauwohnungen in der Siedlung Ochsenkopf und 36 Wohneinheiten im Neubau Möwenweg 2-8 bestanden Ende 2022 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 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:

2022	2021	2020	2019
4,8%	5,2%	3,9%	4,6%

Im abgelaufenen Geschäftsjahr ist die Fluktuationsrate leicht gesunken und liegt deutlich unter den Vergleichswerten in der regionalen und überregionalen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, zumal in diesen Werten auch die Wohnungen enthalten sind, die durch Veränderungen innerhalb des Bestandes unserer Genossenschaft frei wurden. Kündigungen erfolgten hauptsächlich durch Todesfälle, Umzüge in ein Alten- oder Pflegeheim 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 2022 wurde die mittelfristige Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung ergänzt und fortgeschrieben. Nach diesen Vorgaben sollen in den kommenden fünf Jahren über 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. Sämtliche größere Maßnahmen werden zukünftig besonders auf ihre Nachhaltigkeit überprüft. Neben wirtschaftlichen und sozialen Zielen soll damit auch gleichberechtigt die Klimaverträglichkeit verfolgt werden.

Für das Geschäftsjahr 2022 hatte die Genossenschaft mit Aufwendungen für die Instandhaltung von 4,1 Mio.€ geplant. Erstmals konnten planmäßige Instandhaltungsmaßnahmen aufgrund fehlender Handwerkerkapazitäten nicht durchgeführt werden. Die tatsächlichen Instandhaltungsaufwendungen beliefen sich daher auf lediglich 3,71 Mio.€. Davon entfielen auf die laufende Instandhaltung und Reparaturen 1,75 Mio.€. Für die Sanierung von Wohneinheiten im Zuge von Mietwechseln wurden ca. 1,44 Mio.€ aufgewendet. Deutlich unter dem geplanten Budget blieben die Aufwendungen für größere geplante Maßnahmen mit 0,52 Mio.€.

Über die Instandhaltung hinaus wurden aktivierungspflichtige Investitionen in den Wohnungsbestand im Zuge von Mieterwechsel bei Siedlungshäusern und eine Dachsanierung mit Aufsparrendämmung in Höhe von insgesamt 2,49 Mio.€ getätigt.

Insgesamt hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 damit 6,2 Mio.€ für die Erhaltung ihres Gebäudebestandes ausgegeben und den Vorjahreswert (5,77 Mio.€) nochmals übertroffen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden elf 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. 2.000 €/m² Wohnfläche. Durch den Ausbau von Dachgeschossen konnte dabei ca. 190 m² neue Wohnfläche gewonnen werden.

Die Aufwendungen für 16 Etagenwohnungen, welche im Zuge eines Mieterwechsels umfangreich instandgesetzt wurden, beliefen sich auf durchschnittlich 1.000 €/m².

Albert-Fritz-Straße 17-19

An dem 2021 erworbenen Gebäude in der Albert-Fritz-Str. 17-19 in Kirchheim aus den 70er Jahren mit sieben Wohneinheiten wurde im Zuge einer Dachsanierung eine Aufsparrendämmung aufgebracht. Gesamtkosten ca. 147 T€.



Nachtigallenweg 1-11

Die Gebäude im Nachtigallenweg 1-11 im Pfaffengrund 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. 214 T€ auf.



Keplerstraße

Das denkmalgeschützte Gebäude in der Keplerstraße, zwischen Happelstraße und Schröderstraße in Neuenheim, verfügt über fünf Hauseingänge mit insgesamt 15 Wohneinheiten. Für ca. 177 T€ wurden Fassade, Balkone und Holzklapppläden instandgesetzt.



Neubau Wieblinger Weg 39–41

Mit einem im Jahr 2020 beschlossenen Budget von 5,6 Mio.€ ging die Genossenschaft nach dem Abbruch des Bestandsgebäudes Anfang 2021 an den Start. In nur 15 Monaten Bauzeit wurden die 21 öffentlich geförderten Wohnungen mit 1.474 m² Wohnfläche samt Außenanlage, Schallschutzwand zur Bahnlinie und Carports fertiggestellt. Das eingespielte Team aus den Mitarbeiter:innen von Neu Heidelberg, dem Architekturbüro Salcedo und vielen lokalen Fachingenieuren, Bauunternehmen und Handwerksbetrieben sorgte nicht nur für einen guten und sicheren Betrieb der Baustelle, auch das Budget konnte deutlich unterschritten werden. Letztendlich investierte die Genossenschaft 5,2 Mio.€ in dieses Neubauvorhaben. Darüber hinaus erhielt die Genossenschaft für den Bau des KfW-Effizienzhauses 55 einen Tilgungszuschuss von 18 T€ je Wohneinheit, insgesamt also 378 T€. Finanziert wurde das Vorhaben überwiegend mit einem zinsfreien Darlehen aus Mitteln des Landeswohnraumförderprogramms. So musste die Genossenschaft nur knapp 1 Mio.€ an Eigenmitteln einsetzen. Im Gegenzug erfolgte die Vermietung ab Mai 2022 zu einer Grundmiete von 8,00 €/m² Wohnfläche. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei erreichbar. Die Stadtwerke Heidelberg versorgen unsere Mieter mit Fernwärme und direkt vor Ort erzeugtem Mieterstrom.



Planung und Neubau

Die Rahmenbedingungen für Neubauprojekte haben sich in den vergangenen Monaten rapide verschlechtert. Hohe Grundstückspreise, gestiegene Baukosten, fehlende Handwerkerkapazitäten und Materialengpässe machen den Bau preiswerter Wohnungen nahezu unmöglich. Verschärfte Bedingungen für eine Förderung und zu geringe Fördermittel für den Neubau tragen ihren Teil zu einer rückläufigen Bautätigkeit bei. Hinzu kommt, dass die Genossenschaft durch hohe Investitionen in den vergangenen Jahren in Neubau, Modernisierung und den Erwerb von Erbpachtgrundstücken den Bestand an liquiden Mitteln deutlich abgebaut hat.

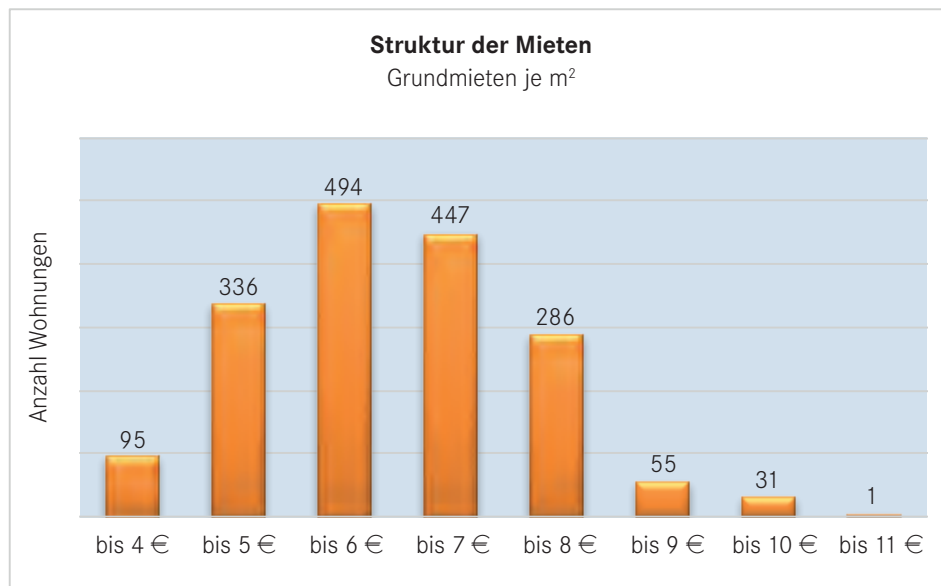
Neubaumaßnahmen werden demnach kurz- und mittelfristig nicht oder ausschließlich auf eigenen Grundstücken und mit einer hohen Förderung möglich sein. Um im Bedarfsfall zügig handeln zu können, wird die Genossenschaft intern dennoch an der Entwicklung einiger Projekte weiterarbeiten.

Die vorhandenen Mittel werden in den kommenden Jahren in erster Linie in den Bestand investiert. Zusätzliche Wohnfläche kann dabei auch durch den Ausbau von Dachgeschossen, An- und Umbauten entstehen. Außerdem erwarten wir hohe Investitionen in den Wohnbestand zur Erreichung der Klimaziele.

Vermietung

Die Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft Neu Heidelberg beschränkt sich ausschließlich auf das Gebiet der Stadt Heidelberg. Der Wohnungsmarkt in der Stadt ist geprägt von einer sehr unterschiedlich starken Nachfrage in den einzelnen Stadtteilen. Neu-enheim, Handschuhshaus und die Weststadt erfreuen sich trotz deutlich höherer Mieten einer besonders starken Nachfrage. Die Gartenstadtsiedlung im Pfaffengrund ist insbesondere bei Familien mit Kindern sehr beliebt. Hier kommt die Nachfrage in erster Linie aus dem Stadtteil selbst. Der überwiegende Teil der Interessent:innen ist bereits Mitglied der Genossenschaft.

Für die im Jahr 2022 ausgeschriebenen 86 Wohneinheiten registrierte die Genossenschaft knapp 3.000 Bewerbungen. Spitzenreiter sind dabei nach wie vor die Siedlungshäuser mit bis zu 80 Interessent:innen je ausgeschriebener Wohneinheit. Die Grundmieten variierten bei Neuvermietung im Jahr 2022 zwischen 6,00 €/m² im Stadtteil Boxberg und 9,40 €/m² für frei finanzierte Wohnungen im Neubau. In den kommenden Jahren wird Zug um Zug eine moderate Anpassung der Miethöhe erfolgen. Die durchschnittliche Sollmiethöhe im Wohnungsbestand belief sich auf 6,01 €/m² Wohn- bzw. Nutzfläche.



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Berichtsjahr um ca. 648 T€ auf 10.683 T€ erhöht. Die Mieterlöse sind in erster Linie durch die Erstvermietung des Neubaus im Wieblinger Weg 39–41, die ganzjährigen Einnahmen des 2021 erworbenen Objektes 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 2022 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	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	€	v. H.	€	v. H.	
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	56.352.190,20	93,2	54.552.783,33	91,8	1.799.406,87
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen u. Vorräte	1.359.750,45	2,2	1.346.957,50	2,3	12.792,95
Forderungen u. Abgrenzungen	497.288,27	0,8	112.179,84	0,2	385.108,43
Flüssige Mittel mit Bauspar- guthaben	2.231.848,56	3,8	3.399.418,18	5,7	-1.167.569,62
	60.441.077,48	100,00	59.411.338,85	100,00	1.029.738,63
Schulden					
Rückstellungen	3.770.844,00	6,2	3.073.056,00	5,2	697.788,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	26.626.003,93	44,1	27.001.866,30	45,4	-375.862,37
aus erhaltenen Anzahlungen	1.438.854,81	2,4	1.455.014,08	2,4	-16.159,27
aus Lieferungen und Leistungen	1.185.943,93	2,0	1.113.000,26	1,9	72.943,67
aus Vermietung	13.034,85	0,1	0,00	0,0	13.034,85
übrige Verbindlichkeiten	78.659,12	0,1	64.474,60	0,1	14.184,52
Rechnungsabgrenzungsposten	382.141,07	0,5	465.383,15	0,8	-83.242,08
	33.495.481,71	55,4	33.172.794,39	55,8	322.687,32
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	3.992.384,67	6,6	3.925.302,75	6,6	67.081,92
Rücklagen	21.988.677,03	36,4	21.671.457,03	36,5	317.220,00
Bilanzgewinn	964.534,07	1,6	641.784,68	1,1	322.749,39
Eigenkapital	26.945.595,77	44,6	26.238.544,46	44,2	707.051,31
	60.441.077,48	100,0	59.411.338,85	100,0	1.029.738,63

Die Bilanz weist eine Bilanzsumme von 60.441,1 T€ aus. Sie hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 1.029,8 T€ erhöht.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt. Es erhöhte sich nach Zugängen von insgesamt 4.011,0 T€ bei hierzu gegenläufigen Abgängen von 378 T€ und Abschreibungen in Höhe von 1.833,6 T€ insgesamt um 1.799,4 T€.

Das Umlaufvermögen sank um 769,6 T€ wegen des Liquiditätsabflusses für das Neubauforhaben Wieblinger Weg 39–41. Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben belaufen sich auf 2.231,8 T€.

Das Eigenkapital erhöhte sich in Folge des positiven Jahresüberschusses um 707,1 T€ auf 26.945,6 T€. Sein Anteil an der Gesamtfinanzierung stieg leicht auf 44,6 % (Vorjahr: 44,2 %) und blieb damit auf Vorjahresniveau.

Die Schulden stiegen insgesamt um 322,7 T€. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sanken um 375,8 T€ und betragen nun 26.626,0 T€. Die Veränderung resultiert aus einer Darlehensauszahlung bei der L-Bank in Höhe von 975,4 T€ bei hierzu gegenläufigen Tilgungen von 831,2 T€ und einer Sondertilgung bei der Stadt Heidelberg in Höhe von 518,7 T€ sowie der veränderten Zinsabgrenzung von 1,3 T€.

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	2022	2021	Veränderung
	€	€	€
Jahresüberschuss	776.577,12	301.895,74	474.681,38
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.833.581,17	1.686.501,09	147.080,08
Zunahme langfristiger Rückstellungen	708.788,00	391.003,00	317.785,00
Abschreibungen auf Forderungen	18.442,61	20.434,07	-1.991,46
Entwicklung der kurzfristigen Rückstellungen	-11.000,00	-6.000,00	-5.000,00
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00
Entwicklung der kurzfristigen Aktiva	-416.343,99	-180.678,50	-235.665,49
Entwicklung der kurzfristigen Passiva	-562,83	268.146,70	-268.709,53
Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	296.331,31	340.945,50	-44.614,19
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.205.813,39	2.822.247,60	383.565,79
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-11.245,50	0,00	-11.245,50
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,00	0,00	0,00
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-3.621.742,54	-7.012.588,73	3.390.846,19
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	4.111,53	126,26	3.985,27
Erhaltene Zinsen	5.860,52	5.627,89	232,63
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.623.015,99	-7.006.834,58	3.383.818,59
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	975.400,00	3.288.600,00	-2.313.200,00
Planmäßige Tilgungen	-831.258,76	-838.794,61	7.535,85
Außerplanmäßige Tilgungen	-518.679,09	-369.196,15	-149.482,94
Gezahlte Zinsen	-306.303,36	-346.699,65	40.396,29
Veränderung der Geschäftsguthaben und Einzahlungen in die Kapitalrücklage	84.301,92	529,70	83.772,22
Gezahlte Dividenden	-153.827,73	-152.605,26	-1.222,47
Auszahlungen für den Aufbau von Bausparguthaben	-78.817,06	-78.524,56	-292,50
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-829.184,08	1.503.309,47	-2.332.493,55
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1.246.386,68	-2.681.277,51	1.434.890,83
Finanzmittelfonds zum 01.01.2022	2.548.904,84	5.230.182,35	-2.681.277,51
Finanzmittelfonds zum 31.12.2022	1.302.518,16	2.548.904,84	1.246.386,68

Der Finanzmittelfonds zum 31. Dezember 2022 setzt sich aus den Bankguthaben und dem Kassenbestand zusammen.

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

Investitionen werden zukünftig überwiegend fremdfinanziert.

Ertragslage

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

Ertragslage	2022	2021	Veränderungen
	€	€	€
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	3.063.708,10	2.232.438,34	831.269,76
Kapitaldienst	-45.644,95	-54.354,47	8.709,52
Summe	3.018.063,15	2.178.083,87	839.979,28
Verwaltungskosten	-2.331.407,17	-1.925.952,43	-405.454,74
Betriebsergebnis	686.655,98	252.131,44	434.524,54
Übrige Rechnung	89.921,14	49.764,30	40.156,84
Jahresüberschuss	776.577,12	301.895,74	474.681,38

Die Ertragslage war im Geschäftsjahr durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt. Insbesondere wegen um 288,8 T€ gesunkenen Instandhaltungsaufwendungen auf 3.711,6 T€ wurde ein Jahresüberschuss von 776,6 T€ erzielt. Dieser ist für das Jahr 2023 im Wirtschaftsplan mit 161,0 T€ prognostiziert.

Der Bilanzgewinn ist gegenüber dem Vorjahr um 322,7 T€ auf 964,5 T€ gestiegen.

Kennzahlen

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

Kennzahlen	2022	2021	2020
Eigenkapitalquote	44,6 %	44,2 %	46,1 %
Eigenkapitalrentabilität	2,9 %	1,2 %	2,5 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient	49,10 €	46,30 €	42,40 €
Mietwert (Multiplikator)	6,0	5,9	5,8

Chancen und Risiken

Die gesamtwirtschaftliche Lage war im Jahr 2022 vom Krieg in der Ukraine und den Folgen der abklingenden Coronapandemie geprägt. Privathaushalte werden durch drastisch steigende Lebenshaltungskosten und Energiepreise stark belastet. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Eine Häufung von Zahlungsausfällen konnte bislang nicht festgestellt werden. 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. Über 1.300 Wohneinheiten der Genossenschaft werden derzeit noch mit Gas versorgt. Der überwiegende Teil der Mieter:innen hat ein direktes Vertragsverhältnis mit einem Energieversorger. Die Baugenossenschaft wird hierzu eine CO₂-Bilanz und eine Klimastrategie erarbeiten. Gemeinsam mit den Stadtwerken Heidelberg wird derzeit geprüft, welche Quartiere und Gebäude zu welchem Zeitpunkt an das Fernwärmenetz angeschlossen werden können. Darüber hinaus wird auch der Einbau von Wärmepumpen und die Unterstützung der Heizanlagen durch den Einsatz von Solarthermie und Fotovoltaik bei einzelnen Gebäuden geprüft.

Die Auswirkungen 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 Unterbrechungen von Lieferketten.

Der Wohnungsbestand der Baugenossenschaft Neu Heidelberg 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 auch in den kommenden Jahren steigende Einwohnerzahlen. 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. Modernisierungsmaßnahmen müssen wir zumindest teilweise fremdfinanzieren. 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, Geschäftspartner:innen und Behörden. Sowohl bei den Auftragnehmer:innen als auch bei den Mieter:innen und Mieter: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 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 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. Neubautätigkeit und Erwerb können bei den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht auf dem Niveau der vergangenen Jahre fortgeführt werden. 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 2023 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. Die hohen Instandhaltungsaufwendungen als Teil unserer Geschäftspolitik werden die Ertragslage auch in den nächsten Jahren beeinflussen.

Durch die gute Finanzlage können wir auch künftig alle Zahlungsverpflichtungen pünktlich erfüllen und die geplanten Investitionen in die Wohnungsbestände tätigen.

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 Geschäftsguthabenenwicklung für das Geschäftsjahr 2022 ist im Anhang zum Jahresabschluss dargestellt. Die Zahl der Mitglieder hat sich deutlich erhöht. Die Nachfrage nach Mitgliedschaften ist nach Abklingen der Pandemie spürbar gestiegen, da die Dauer der Mitgliedschaft weiter ein Vergabekriterium bei der Vermietung von Genossenschaftswohnungen ist.

Der Vorstand hatte 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 wurde 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. Seit 01.01.2023 ist aufgrund der Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt wieder eine Beteiligung bis maximal 50 Anteile möglich.

Organe der Genossenschaft

Die ordentliche Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2021 fand am 22. Juni 2022 im Gesellschaftshaus Pfaffengrund statt. 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 31.12.2021 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 2022 stellten sich Dr. Martina Gernold-Kunzler, Bernd Bockmeyer, Rolf Friedel und Bruno Krüger zur Wiederwahl für den Aufsichtsrat und wurden mit großer Mehrheit in ihrem Amt bestätigt.

Der Vorstand der Genossenschaft bestand im Geschäftsjahr 2022 aus den hauptamtlichen Vorständen Uwe Linder und Peter Jacobs sowie dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied Karl Emer. Der Aufsichtsrat hat in seiner Sitzung vom 25.01.2022 die Vorstandsmitglieder Karl Emer (bis 30.09.2024) und Peter Jacobs (bis 31.12.2026) bis zur satzungsgemäßen Altersgrenze einstimmig wiederbestellt.

Das Vorstandsmitglied Uwe Linder (bis 31.12.2027) wurde für die satzungsgemäße Höchstdauer von fünf Jahren einstimmig wiederbestellt.

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 Arbeiterteam. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir die technische Abteilung mit Tanja Pappert verstärkt. Frau Pappert wird als Teilzeitkraft in erster Linie in der Reparaturannahme und für die Erteilung und Überwachung der entsprechenden Aufträge eingesetzt. Wir bedanken uns ausdrücklich bei sämtlichen Mitarbeiter:innen 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 Geschäftspartner:innen, die im Geschäftsjahr 2022 zu unserem Erfolg beigetragen haben.

Heidelberg, 14. April 2023

Der Vorstand

Uwe Linder

Peter Jacobs

Karl Emer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat der Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2022 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 22. Juni 2022 keine Veränderungen. Dr. Martina Gernold-Kunzler, Bernd Bockmeyer, Rolf Friedel und Bruno Krüger, deren Amtszeit endete, wurden mit großer Mehrheit für drei Jahre wiedergewählt.

In der konstituierenden Sitzung am 12. Juli 2022 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 des Krieges in der Ukraine und 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 Neuvermietungsmieten 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 für das Geschäftsjahr 2022 eine Buch- und Belegprüfung vorgenommen und weitere ausgewählte Themen behandelt. Dabei ergaben sich keine Beanstandungen. Die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 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, 14. April 2023

Die Vorsitzende

Dr. Martina Gernold-Kunzler

Der Prüfungsausschuss

Sabine Hintz, Bruno Krüger, Winfried Monz

Partnerschaft mit der WBG Einheit Bautzen

Im Geschäftsjahr 2022 waren im Zuge einer Mitgliederfahrt zahlreiche Genossenschaftler aus unserer Partnerstadt Bautzen zu Gast. Mit einer Altstadtführung, einer Schifffahrt auf dem Neckar nach Neckarsteinach sowie dem gemeinsamen Abend bei Hans Hirsch's Kurpfalzbräu konnten wir unsere Gäste bestens unterhalten.



Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		10.423,37		2.887,39
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.108.122,52		50.567.447,49	
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	102.530,36		115.218,53	
5. Anlagen im Bau	0,00	56.230.016,83	3.736.115,97	54.438.145,94
III. Finanzanlagen				
1. Beteiligungen	109.000,00		109.000,00	
2. Andere Finanzanlagen	2.750,00	111.750,00	2.750,00	111.750,00
Anlagevermögen gesamt		56.352.190,20		54.552.783,33
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	1.355.000,00		1.345.000,00	
2. Andere Vorräte	4.750,45	1.359.750,45	1.957,50	1.346.957,50
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	15.549,64		15.270,96	
2. Sonstige Vermögensgegenstände	481.738,63	497.288,27	96.908,88	112.179,84
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.302.518,16		2.548.904,84	
2. Bausparguthaben	929.330,40	2.231.848,56	850.513,34	3.399.418,18
Bilanzsumme		60.441.077,48		59.411.338,85

PASSIVA	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	91.200,00		56.000,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	3.900.384,67		3.868.502,75	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	800,00		800,00	
Rückständig fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 16.575,33 € (8.777,25 €)		3.992.384,67		3.925.302,75
II. Kapitalrücklagen		306.375,79		289.155,79
III. Gewinnrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	5.509.173,22		5.409.173,22	
2. Bauerneuerungsrücklage	6.077.100,51		5.877.100,51	
3. Andere Ergebnismrücklagen	10.096.027,51	21.682.301,24	10.096.027,51	21.382.301,24
IV. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	287.956,95		389.888,94	
2. Jahresüberschuss	776.577,12		301.895,74	
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	100.000,00	964.534,07	50.000,00	641.784,68
Eigenkapital insgesamt		26.945.595,77		26.238.544,46
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	3.648.844,00		2.940.056,00	
2. Sonstige Rückstellungen	122.000,00	3.770.844,00	133.000,00	3.073.056,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.626.003,93		26.476.362,49	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		525.503,81	
3. Erhaltene Anzahlungen	1.438.854,81		1.455.014,08	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.034,85		0,00	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.185.943,93		1.113.000,26	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	78.659,12	29.342.496,64	64.474,60	29.634.355,24
davon aus Steuern: 1.977,50 € (1.878,03 €)				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 199,96 € (199,96 €)				
D. Rechnungsabgrenzungsposten		382.141,07		465.383,15
Bilanzsumme		60.441.077,48		59.411.338,85

Gewinn- und Verlustrechnung 2022

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		10.682.758,27		10.034.666,55
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		10.000,00		90.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		93.445,09		56.345,40
4. Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.514.760,94		5.893.975,69
5. Rohergebnis		+ 5.271.442,42		+ 4.287.036,26
6. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	967.692,61		950.832,38	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	908.202,68		594.028,07	
davon für Altersversorgung: 733.427,89 € (411.839,40 €)		1.875.895,29		1.544.860,45
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		1.833.581,17		1.686.501,09
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		432.932,53		355.017,48
9. Erträge aus Beteiligungen		4.026,53		0,00
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen		85,00		126,26
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5.860,52		3.335,27
davon aus Negativzinsen 34,60 € (2.292,62 €)				
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		361.920,36		402.223,03
davon Aufzinsung Pensionsrückstellung 55.617,00 € (57.816,00 €)				
13. Ergebnis nach Steuern		777.085,12		301.895,74
14. Sonstige Steuern		508,00		0,00
15. Jahresüberschuss		776.577,12		301.895,74
16. Gewinnvortrag		287.956,95		389.888,94
17. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		100.000,00		50.000,00
Bilanzgewinn		964.534,07		641.784,68

Anhang

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

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 Gliederung wurde um nachfolgende Posten ergänzt:
 - Verbindlichkeiten aus Vermietung
 - Sonstige Steuern
4. Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB und nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit 25 % abgeschrieben.
- Die Wohn- und anderen Bauten sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bis 1992 wurden anteilige Verwaltungskosten, Grundsteuer und Zinsen für Fremdkapital in den Ansatz einbezogen.
- Planmäßige Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten sowie anderen Bauten nach der Restnutzungsdaueremethode vorgenommen; als Gesamtnutzungsdauer sind höchstens 80 Jahre für Wohn- und Gewerbebauten, 40 Jahre für 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. 2 a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben.
- Die im laufenden Geschäftsjahr angefallenen Bauvorbereitungskosten für das geplante Bauvorhaben KiTa Pfaffengrundstraße 59 von 6,0 T€ wurden außerplanmäßig abgeschrieben, da die Maßnahme nicht umgesetzt wird.
- 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 1,78 % (Stand November 2022 Restlaufzeit 15 Jahre, 10-Jahresdurchschnitt).
- Der Unterschiedsbetrag zum 7-Jahresdurchschnitt bzw. einem Abzinsungszinssatz von 1,43 % (Stand November 2022) beträgt 225.853,00 €. Der Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.
- Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 3,0 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 3,0 % 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 (31 T€) und Prüfungskosten (25 T€) gebildet.
- Die Entwicklung der einzelnen Posten der Ergebnisrücklagen sowie die Struktur der Verbindlichkeiten sind in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Entwicklung der Ergebnisrücklagen	Bestand am Anfang des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	5.409.173,22	100.000,00 (50.000,00)	0,00 (0,00)	5.509.173,22
Bauerneuerungsrücklagen	5.877.100,51	0,00 (0,00)	200.000,00 (400.000,00)	6.077.100,51
Andere Ergebnisrücklagen	10.096.027,51	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	10.096.027,51
Gesamtbetrag	21.382.301,24	100.000,00 (50.000,00)	200.000,00 (400.000,00)	21.682.301,24

Verbindlichkeitsspiegel

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit				Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre	gesichert	
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.626.003,93 (26.476.362,49)	1.823.463,44 (3.003.036,07)	5.388.784,50 (4.543.651,58)	19.413.755,99 (18.929.674,84)	26.626.003,93 (26.476.362,49)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (525.503,81)	0,00 (6.824,72)	0,00 (27.298,88)	0,00 (491.380,21)	0,00 (525.503,81)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	1.438.854,81 (1.455.014,08)	1.438.854,81 (1.455.014,08)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.034,85 (0,00)	13.034,85 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.185.943,93 (1.113.000,26)	1.185.943,93 (1.113.000,26)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	78.659,12 (64.474,60)	78.659,12 (64.474,60)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	29.342.496,64 (29.634.355,24)	4.539.956,15 (5.642.349,73)	5.388.784,50 (4.570.950,46)	19.413.755,99 (19.421.055,05)	26.626.003,93 (27.001.866,30)	

*GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich um 648 T€, was im Wesentlichen auf die volljährigen Einnahmen des Objektes Albert-Fritz-Straße 17–19, den Bezug des Neubaus Wieblinger Weg 39–41, Mietanpassungen und ein erhöhtes Abrechnungsergebnis zurückzuführen ist.
- Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sanken gegenüber dem Vorjahr um 379 T€, was auf den Rückgang der Instandhaltungen von 289 T€ und der Betriebskosten von 90 T€ beruht.
- Der Personalaufwand stieg im Vergleich zum Vorjahr um 331 T€, was auf gegenüber dem Vorjahr um 322 T€ höhere Aufwendungen für die Altersversorgung durch die Zuführung zu den berechneten Pensionsrückstellungen zurückzuführen ist.
- Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen um 78 T€, ursächlich hierfür sind unter anderem die gestiegenen Kosten für die Datenverarbeitung (23 T€), Vertreterwahl (21 T€), Unternehmenswerbung und Repräsentation (10 T€), Fortbildung/Seminare (8 T€).
- Der Zinsaufwand verringerte sich aufgrund planmäßiger Tilgungen um 40 T€.
- Aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen ergibt sich ein Aufwand in Höhe von 56 T€ (Vorjahr 58 T€).

D. Sonstige Angaben

1. Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen aus:

- Dienstleistungsverträgen in Höhe von 778 T€ mit einer Laufzeit von 8 Jahren. Der Betrag beträgt abgezinst 741 T€.
- Erbbaurechten in Höhe von 713 T€ mit einer Laufzeit von 19 Jahren. Der Betrag beträgt abgezinst 630 T€.

2. Durchschnittlich wurden im Geschäftsjahr 13 Arbeitnehmer:innen beschäftigt.

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

Entwicklung der Mitglieder	Mitglieder	Anteile
Anfang Geschäftsjahr	4.767	24.227
Zugang	287	1.056
Abgang	146	802
Ende Geschäftsjahr	4.908	24.481

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 31 T€ 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 i. R.
Hintz, Sabine – Arzthelferin
Krüger, Bruno – Geschäftsführer i. R.
Monz, Winfried – Schulleiter i. R.
Schmitt, Heinz – Stadtoberbrandrat i. R.

Heidelberg, 14. April 2023

Der Vorstand

gez. Linder

gez. Jacobs

gez. Emer

Geschäftsbericht 2022



BAUGENOSSENSCHAFT
NEU HEIDELBERG

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