



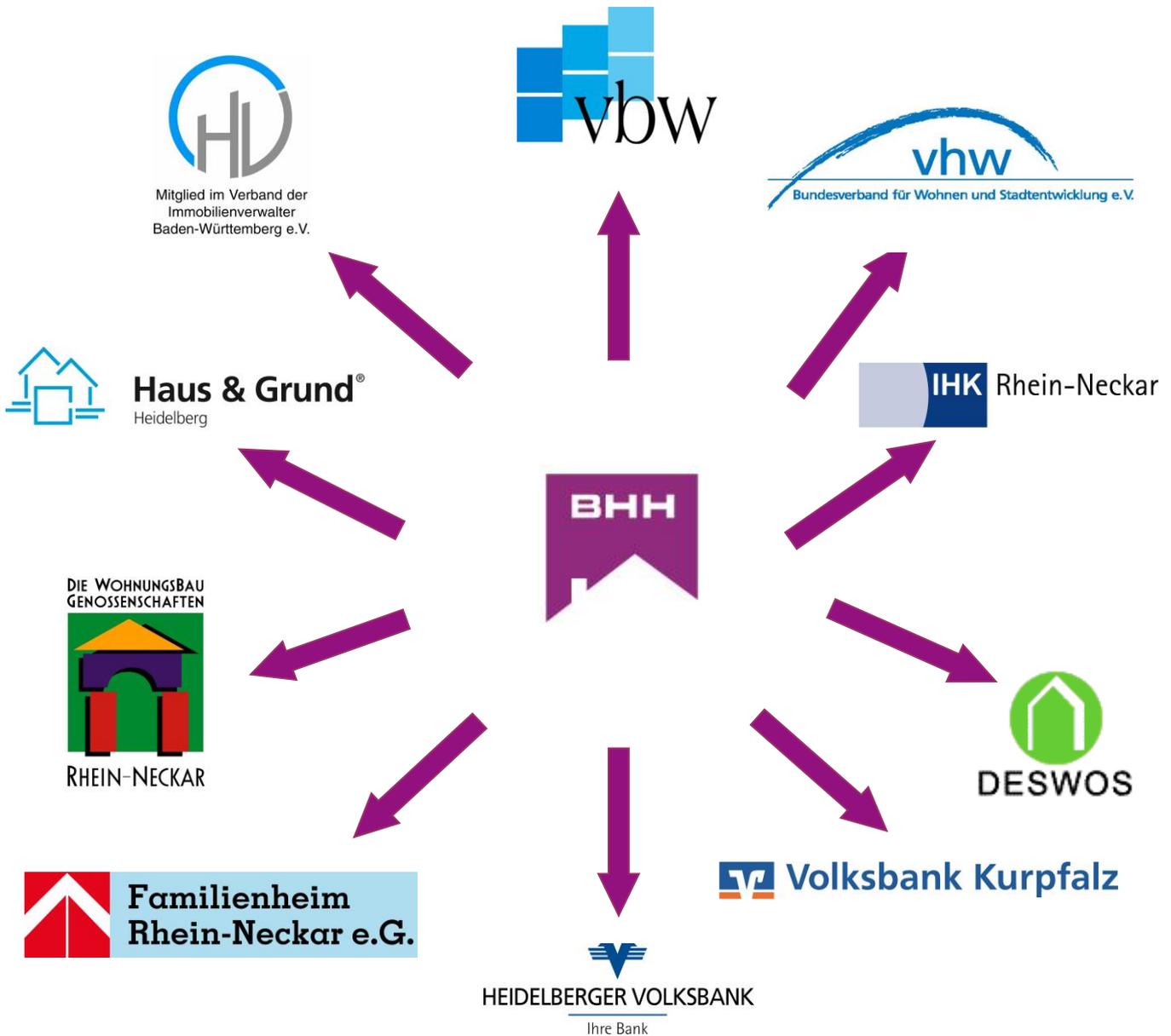
---

**BAUHÜTTE**  
**HEIDELBERG**  
Baugenossenschaft eG

# **Geschäftsbericht**

**2017**

# Mitgliedschaften



- vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart
- Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V.
- Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (Heidelberg)
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
- Volksbank Kurpfalz eG
- Heidelberger Volksbank eG
- Familienheim Rhein-Neckar eG
- Die Wohnungsbau Genossenschaften Rhein-Neckar
- Haus und Grund Heidelberg
- VDIV Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.

## Wichtiges auf einen Blick

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Bilanzsumme	80.015	75.963	63.373	63.844	58.899
Anlagevermögen	65.785	58.247	49.068	50.264	51.175
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.491	2.477	2.344	2.448	2.347
Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände	72	101	132	147	237
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	11.270	14.743	11.435	10.601	4.776
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	396	395	394	385	364
Eigenkapital	29.859	27.630	25.866	24.543	23.185
Rückstellungen	650	701	1.163	1.053	1.011
Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung	46.700	44.893	33.597	35.538	31.637
Übrige Verbindlichkeiten	2.806	2.739	2.747	2.710	3.066
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	10.631	10.343	9.681	9.462	8.970
Instandhaltungskosten	1.135	1.403	1.300	1.343	1.122
Abschreibungen	1.725	1.661	1.549	1.604	1.446
Jahresüberschuss	2.305	1.794	1.335	1.408	1.128
Cashflow nach DVFA/SG	3.682	3.155	2.758	2.760	2.295
Eigenkapitalquote	37,3 %	36,4 %	40,8 %	38,4 %	39,4 %
Wohnungen	1.478	1.480	1.405	1.408	1.410
Gewerbliche Einheiten	14	14	13	13	13
Garagen	750	746	750	753	755
Wohn- und Nutzfläche	92.765 m <sup>2</sup>	93.423 m <sup>2</sup>	91.301 m <sup>2</sup>	91.528 m <sup>2</sup>	91.657 m <sup>2</sup>
Mitglieder	1.752	1.747	1.730	1.758	1.781
Geschäftsanteile	36.465	36.035	35.141	34.513	34.084

# Wohnungsbestand der Genossenschaft



# **Bericht des Vorstandes**

## **Wohnungsvermietung**

Aufgrund der nach wie vor starken Wohnungsnachfrage konnten wir alle unsere frei werdenden Wohnungen problemlos vermieten.

Weil wir unsere Wohnungen überwiegend unter der auf dem freien Markt üblichen Miete und auch unter den Obergrenzen der Mietspiegel für Heidelberg und Mannheim vermieten, konnten wir auch Nachfrager, welche nach „bezahlbarem“ Wohnraum suchten, versorgen. Die Versorgung dieser Nachfrager wird jedoch deutlich schwieriger. Insbesondere können sich diese den neu geschaffenen Wohnraum nicht mehr leisten.

Aufgrund der explodierenden Baukosten, den immer stärkeren gesetzlichen Auflagen ist für neu erstellte Mietwohnungen eine Netto-Eingangsmiete von nicht unter 12,00 €/qm/Monat notwendig, wenn eine Kostendeckung erreicht werden soll. Weil deshalb der Wohnungsmarkt in Heidelberg und Umgebung weiterhin stark angespannt bleiben wird, werden wir auch künftig keine Probleme haben, unsere Wohnungen zu vermieten. Langfristig sehen wir für uns keine Vermietungsschwierigkeiten.

## **Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit**

Im Geschäftsjahr haben wir neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten mit umfangreichen Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Wohngebiet Pfaffengrund begonnen.

Hier werden wir über einen Zeitraum von ca. drei Jahren einen Teil unserer Gebäude mit neuen Heizungsanlagen, neuen Dächern, neuen Außenanlagen und neuen Anstrich versehen.

Damit sind dann die in 2003 in diesem Wohngebiet begonnen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen. Die Kosten für die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen lagen im Plan.

Aufgrund der boomenden Baukonjunktur wird es für uns auch immer schwieriger Handwerker zu finden, welche noch zu einigermaßen vernünftigen Preisen eine gute Leistung abliefern. Hier konnten wir weiterhin auf unsere Stammhandwerker, mit denen wir teilweise schon jahrzehntelang zusammenarbeiten, vertrauen.

## **Bautätigkeit**

In Dossenheim haben wir auf unserem Grundstück im Gassenweg 15-17 mit dem Bau von 13 Mietwohnungen begonnen. Die Fertigstellung ist für Ende 2018 vorgesehen.

Leider sind hier die Baukosten explodiert, sodass wir die ursprünglich angestrebte Netto-Eingangsmiete von 8,50 €/qm/Monat nicht einhalten können. Die Mieten werden nun nicht unter 10,00 €/qm/Monat liegen. Die nach der Landesbauordnung vorgeschriebene Schaffung von zwei Fahrradstellplätzen je Wohnung verteuert diese um monatlich 20,00 €.

Unser Neubauprojekt in Ladenburg mit 71 Mietwohnungen wurde ebenfalls begonnen. Die Fertigstellung ist für Sommer 2019 geplant.

Auch in Schriesheim in der „Ladenburger Straße“ zeichnet sich nun ein Ende des langwierigen Gangs durch den Behördenschungel ab. Wir gehen davon aus, dass unser vorhabenbezogener Bebauungsplan bis Sommer 2018 rechtskräftig wird, sodass wir dann mit dem Abriss und Neubau beginnen können.

Der letzte noch verbliebene Mieter wird bis dahin ebenfalls in eine andere Wohnung in unserem Bestand umziehen.

Das geschätzte Bauvolumen für alle Baumaßnahmen wird sich voraussichtlich auf rd. 28,15 Mio. Euro belaufen.

Heidelberg, 13. April 2018



---

**Jürgen Rau**  
(Sprecher des Vorstandes)



---

**Norbert Winter**  
(Vorstandsmitglied)

## **Bericht des Aufsichtsrates**

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr vom Vorstand regelmäßig und umfassend über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen unterrichtet; es wurden erschöpfende Auskünfte erteilt. In mehreren gemeinsamen Sitzungen wurden nach eingehender Erörterung die nach der Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten, insbesondere die Förderung, Beratung und Überwachung des Vorstandes, wahrgenommen.

Die Geschäftstätigkeiten der Genossenschaft sowie die Jahresabschlüsse 2016 und 2017 wurden vom „vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ geprüft. Für den Jahresabschluss 2016 erfolgte die Prüfung in der Zeit vom 16. bis 20. Januar 2017 (Vorprüfung) und vom 18. bis 28. April 2017 (Hauptprüfung). Die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 erfolgte in der Zeit vom 15. bis 19. Januar 2018 (Vorprüfung) und vom 9. bis 13. April 2018 (Hauptprüfung). Eine Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung war für das Geschäftsjahr 2017 nicht vorzunehmen.

Der Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2016 war Gegenstand der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 15. Mai 2017. Beanstandungen lagen nicht vor.

In der Mitgliederversammlung vom 1. Juni 2017 erfolgten die Genehmigung des Jahresabschlusses 2016 sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im abgelaufenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit seinen Dank und Anerkennung aus.

Heidelberg, im Mai 2018

  
Zuberer  
(Aufsichtsratsvorsitzender)

# **Einleitender Teil**

**J A H R E S A B S C H L U S S**

**2 0 1 7**

**der**

**Bauhütte Heidelberg  
Baugenossenschaft eG**

**mit Sitz in Heidelberg**

**registriert beim**

**Amtsgericht Mannheim**

**unter der Registernummer**

**GnR 330047**

# **J A H R E S A B S C H L U S S**

**2 0 1 7**

**Bauhütte Heidelberg  
Baugenossenschaft eG  
Schillerstraße 26/1  
69115 Heidelberg**

**1. Bilanz**

**2. Gewinn- und Verlustrechnung**

**3. Anhang**

**4. Lagebericht**

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		304.414,10	353.686,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.927.290,87		56.917.418,26
2. Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8,00		8,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00		423.533,82
4. Technische Anlagen und Maschinen	136.404,00		146.448,00
5. Geschäftsausstattung	211.094,00		101.561,00
6. Anlagen im Bau	2.564.910,17		300.812,71
7. Bauvorbereitungskosten	9.543,85		3.082,90
8. Geleistete Anzahlungen	6.630.761,50	65.480.012,39	0,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Andere Finanzanlagen		660,00	660,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>65.785.086,49</b>	<b>58.247.210,69</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	2.439.501,99		2.438.075,51
2. Andere Vorräte	51.866,34	2.491.368,33	39.026,90
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	32.039,77		35.361,04
2. Sonstige Vermögensgegenstände	40.277,97	72.317,74	65.733,09
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.096.046,06		13.746.827,74
2. Bausparguthaben	1.174.426,89	11.270.472,95	996.419,64
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		395.839,00	395.296,09
<b>Bilanzsumme</b>		<b>80.015.084,51</b>	<b>75.963.950,70</b>

# 1. Bilanz zum 31. Dezember 2017

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	94.820,00		122.757,12
2. der verbleibenden Mitglieder	2.005.279,53		1.981.630,36
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.585,00	2.102.684,53	990,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 295,47 €			(297,52)
<b>II. Kapitalrücklage</b>		78.578,19	74.628,19
<b>III. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	2.987.054,25		2.756.530,78
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 230.523,47 €			(179.383,27)
2. Andere Ergebnisrücklagen	24.611.242,10	27.598.296,35	22.615.677,57
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.995.000,00 €			(1.537.000,00)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 564,53 €			(654,05)
<b>IV. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	2.305.234,72		1.793.832,73
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 2.225.523,47	79.711,25	- 1.716.383,27
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>29.859.270,32</b>	<b>27.629.663,48</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	528.580,00		555.294,00
2. Sonstige Rückstellungen	121.877,00	650.457,00	145.465,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.699.504,75		44.846.497,03
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		47.621,59
3. Erhaltene Anzahlungen	2.567.114,38		2.507.286,49
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.791,32		42.748,53
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	141.282,29		104.063,54
6. Sonstige Verbindlichkeiten	61.664,45	49.505.357,19	85.311,04
davon aus Steuern: 39.937,39 €			(47.471,76)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 542,70 €			(810,31)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>80.015.084,51</b>	<b>75.963.950,70</b>

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.631.297,11		10.342.908,75
b) aus Betreuungstätigkeit	53.836,16		52.766,62
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	33.412,88	10.718.546,15	16.598,25
Bestandsveränderung unfertige Leistungen		+ 1.426,48	+ 151.435,92
Andere aktivierte Eigenleistungen		366.051,93	292.347,75
Sonstige betriebliche Erträge		349.822,29	300.350,01
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.571.936,13	4.808.746,98
<b>Rohergebnis</b>		<b>+ 6.863.910,72</b>	<b>+ 6.347.660,32</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	963.384,00		943.638,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	383.366,94	1.346.750,94	357.876,73
davon für Altersversorgung: 212.704,71 €			(197.209,35)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.725.403,82	1.660.855,83
Sonstige betriebliche Aufwendungen		414.576,57	442.946,87
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	32,10		39,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.645,67	10.677,77	22.865,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.048.452,00	1.136.696,93
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		34.170,44	34.717,51
<b>Ergebnis nach Steuern / Jahresüberschuss</b>		<b>+ 2.305.234,72</b>	<b>+ 1.793.832,73</b>
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		2.225.523,47	1.716.383,27
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>+ 79.711,25</b>	<b>+ 77.449,46</b>

**3. Anhang**  
**zum Jahresabschluss**  
**2017**  
  
**der**  
  
**Bauhütte Heidelberg**  
**Baugenossenschaft eG**

## A) Allgemeine Angaben

Die **Bauhütte Heidelberg Baugenossenschaft eG** mit Sitz in Heidelberg ist registriert beim Amtsgericht in Mannheim und eingetragen unter der Registernummer GnR 330047.

Der **Jahresabschluss** wurde gemäß den §§ 242 ff., §§ 264 ff. und § 267 HGB für kleine Kapitalgesellschaften sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und den Regelungen der Satzung aufgestellt.

Die **Gewinn- und Verlustrechnung** ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die **Gliederung** der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der aktuellen Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen.

**Geschäftsjahr** ist das Kalenderjahr.

Ab dem **Geschäftsjahr 2017** werden die Kosten USt-Eigenbedarf unter der GuV-Position „Personalaufwand“ ausgewiesen. Um eine Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr herzustellen, wurden die Vorjahreszahlen der GuV-Position angepasst.

## B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

**Immaterielle Vermögensgegenstände** (EDV-Software und Namensrechte) wurden mit den Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen bewertet. Die Nutzungsdauer beträgt 5 Jahre. Die im Geschäftsjahr entgeltlich erworbenen Namensrechte werden über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Abschreibungen auf Zugänge wurden, soweit nichts anderweitig erläutert wird, im Zugangsjahr zeitanteilig abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** wurde zu Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen bewertet. Abschreibungen auf Zugänge wurden, soweit nichts anderweitig erläutert wird, im Zugangsjahr zeitanteilig abgeschrieben.

**Sachanlagenzugänge bei Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten und Anlagen im Bau** sowie **Geleistete Anzahlungen** wurden mit Fremdkosten als Anschaffungs- oder Herstellungskosten angesetzt. Weiterhin wurden Fertigungsgemeinkosten in die Aktivierung mit einbezogen. Die angefallenen Fremdkosten für die Modernisierungsmaßnahmen wurden dabei als Kosten für Erweiterung und Wertverbesserung, für Einzelmodernisierung sowie für Modernisierung und Aufstockung aktiviert. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

**Planmäßige lineare Abschreibungen bei Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten** wurden nach der jeweiligen Restnutzungsdauer im Rahmen einer Gesamtnutzungsdauer von 50 und 70 Jahren vorgenommen. Bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und einer Restnutzungsdauer der Gebäude von 15 Jahren und weniger werden die Restnutzungsdauern um 20 Jahre verlängert. Aktivierte Modernisierungskosten (Herstellungsaufwand) werden im Rahmen der jeweiligen Restnutzungsdauern abgeschrieben.

**Technische Anlagen und Maschinen** sowie **Andere Anlagen und Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden über eine Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren, entsprechend den steuerlichen AfA-Tabellen, planmäßig linear abgeschrieben. Für **Geringwertige Wirtschaftsgüter** im Wert von netto 150,00 € bis 1.000,00 € wurde im Zugangsjahr ein Sammelposten gebildet. Die Abschreibung der Sammelposten erfolgt linear auf 5 Jahre.

**Unfertige Leistungen** wurden mit Fremdkosten und anteiligen Gemeinkosten bewertet.

**Andere Vorräte** wurden nach dem FIFO-Verfahren zu Anschaffungskosten bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** wurden mit ihren Nominalbeträgen bewertet. Erkennbare Ausfallrisiken wurden durch Abschreibungen, Einzel- und Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Wertberichtigungen wurden aktivisch bei der Bilanzposition abgesetzt.

**Flüssige Mittel** sind am Bilanzstichtag zum Nennwert angesetzt.

**Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Es handelt sich hierbei überwiegend um abzugrenzende Erbbauzinsen.

Das **Geschäftsguthaben** sowie **die Rücklagen** wurden zum Nennwert bilanziert.

**Rückstellungen für Pensionen** wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtungen zum Bilanzstichtag wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungszinssatz von 3,77 % (Stand September 2017) zugrunde gelegt. Für die Vorstände wurde ein Anwartschaftstrend von 1,5 % p. a. berücksichtigt.

**Sonstige Rückstellungen** wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

**Für Aufbewahrungspflichten** für Geschäftsunterlagen wurde für den Teil, welcher auf Ausgaben entfällt, eine **Rückstellung** gebildet. Diese wurde mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre abgezinst.

**Sämtliche Verbindlichkeiten** wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** wurden, soweit nicht anders angegeben, gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

## **C) Erläuterungen zu den Posten der Bilanz**

Zur **Entwicklung des Anlagevermögens** (Anlagenspiegel) verweisen wir auf **Anlage 1**.

Unter der Bilanzposition **Unfertige Leistungen** wurden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen wurden unter der Bilanzposition **Erhaltene Anzahlungen** auf der Passivseite gezeigt.

Der Gesamtbetrag bei den **Forderungen aus Vermietung** mit einer **Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr** betrug 9,5 T€ (Vorjahr: 15,6 T€). Weitere Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr waren nicht vorhanden.

Unter **Sonstige Vermögensgegenstände** wurden u.a. nachfolgend aufgeführte Beträge ausgewiesen:

1. Versicherungsschäden	18 T€ (Vorjahr: 18 T€)
2. Mietzuschüsse	12 T€ (Vorjahr: 15 T€)
3. Abrechnungen Versorgungsunternehmen	9 T€ (Vorjahr: 20 T€)

In den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Erbbauzinsen in Höhe von 395,8 T€ (Vorjahr 395,0 T€) enthalten.

Bei den **Rückstellungen für Pensionen** wurde der Glättungszeitraum für den Diskontierungssatz von 7 auf 10 Jahre ausgeweitet. Daraus ergibt sich ein für die Ausschüttungssperre unterliegender Differenzbetrag von 49,3 T€ (Vorjahr 40,1 T€).

Unter der Bilanzposition **Sonstige Rückstellungen** wurden Rückstellungen mit einem Gesamtbetrag von 121,9 T€ (Vorjahr 145,5 T€) erfasst. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um eine Rückstellung für Kosten der Hausbewirtschaftung und für Urlaubsverpflichtungen.

Hinsichtlich der Fristigkeiten und Besicherung von Verbindlichkeiten (**Verbindlichkeitsspiegel**) verweisen wir auf **Anlage 2**.

## **D) Erläuterungen zu den Posten der GuV**

In der Position Sonstige betriebliche Erträge sind folgende wesentliche Beträge enthalten:

1. Erträge aus dem Verkauf vom Anlagevermögen	214 T€ (Vorjahr: 57 T€)
2. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	47 T€ (Vorjahr: 136 T€)
3. Erträge aus Versicherungsschäden	47 T€ (Vorjahr: 38 T€)

Durch die **Abzinsung** der **Pensionsrückstellungen** ist ein **Zinsanteil** in Höhe von 20,2 T€ (Vorjahr: 22,3 T€) angefallen. Dieser Betrag wurde unter den „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ erfasst.

## E) Sonstige Angaben

Die **Mitgliederentwicklung** im Geschäftsjahr stellte sich wie folgt dar:

	<u><b>Mitglieder</b></u>
Bestand am 1. Januar	1.747
Zugang	101
Abgang	96
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>1.752</b>

Die **Erhöhung** der **Geschäftsguthaben** der **verbleibenden Mitglieder** im Geschäftsjahr beträgt 23.649,17 € (Vorjahr 49.331,58 €).

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

### **Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:**

vbw Verband baden-württembergischer  
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.  
Herdweg 52/54  
70174 Stuttgart



## Entwicklung des Anlagevermögens

	<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017 €</b>	<b>Zugänge €</b>	<b>Abgänge €</b>	<b>Umbuchungen (+/-) €</b>	<b>Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017 €</b>	<b>Kumulierte Abschreibungen 01.01.2017 €</b>	<b>Abschreibungen des Geschäfts- jahres €</b>	<b>Abschreibungen auf Abgänge €</b>	<b>Kumulierte Abschreibungen 31.12.2017 €</b>	<b>Buchwert am 31.12.2017 €</b>	<b>Buchwert am 31.12.2016</b>
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	<b>719.932,50</b>	<b>2.428,06</b>	<b>- 11.104,00</b>	<b>0,00 0,00</b>	<b>711.256,56</b>	<b>366.246,50</b>	<b>51.699,96</b>	<b>- 11.104,00</b>	<b>406.842,46</b>	<b>304.414,10</b>	<b>353.686,00</b>
<b><u>Sachanlagen</u></b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.884.271,12	785.694,41	- 213.911,45	+ 0,00 0,00	84.456.054,08	26.963.764,25	1.624.860,41	- 59.861,45	28.528.763,21	55.927.290,87	56.920.506,87
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.949.442,54	0,00	0,00	0,00 0,00	1.949.442,54	1.949.434,54	0,00	0,00	1.949.434,54	8,00	8,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	423.533,82	0,00	0,00	0,00 - 423.533,82	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	423.533,82
Bauten auf fremden Grundstücken	26.442,40	0,00	0,00	0,00 0,00	26.442,40	26.442,40	0,00	0,00	26.442,40	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	200.853,04	0,00	0,00	0,00 0,00	200.853,04	54.405,04	10.044,00	0,00	64.449,04	136.404,00	146.448,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	420.113,03	166.687,45	- 172.488,48	0,00 0,00	414.312,00	318.552,03	38.799,45	- 154.133,48	203.218,00	211.094,00	101.561,00
Anlagen im Bau	300.812,71	1.840.563,64	0,00	423.533,82 0,00	2.564.910,17	0,00	0,00	0,00	0,00	2.564.910,17	300.812,71
Bauvorbereitungskosten	3.082,90	6.460,95	0,00	0,00 0,00	9.543,85	0,00	0,00	0,00	0,00	9.543,85	3.082,90
Geleistete Anzahlungen	0,00	6.630.761,50	0,00	0,00 0,00	6.630.761,50	0,00	0,00	0,00	0,00	6.630.761,50	0,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>87.208.551,56</b>	<b>9.430.167,95</b>	<b>- 386.399,93</b>	<b>+ 423.533,82 - 423.533,82</b>	<b>96.252.319,58</b>	<b>29.312.598,26</b>	<b>1.673.703,86</b>	<b>- 213.994,93</b>	<b>30.772.307,19</b>	<b>65.480.012,39</b>	<b>57.895.953,30</b>
<b>Andere Finanzanlagen</b>	<b>660,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 0,00</b>	<b>660,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>660,00</b>	<b>660,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>87.929.144,06</b>	<b>9.432.596,01</b>	<b>- 397.503,93</b>	<b>+ 423.533,82 - 423.533,82</b>	<b>96.964.236,14</b>	<b>29.678.844,76</b>	<b>1.725.403,82</b>	<b>- 225.098,93</b>	<b>31.179.149,65</b>	<b>65.785.086,49</b>	<b>58.250.299,30</b>

<b>Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:</b>						
<b>Verbindlichkeiten</b>	<b>Insgesamt €</b>	<b>Davon Restlaufzeit</b>			<b>gesichert</b>	
		<b>Unter 1 Jahr €</b>	<b>1 bis 5 Jahre €</b>	<b>Über 5 Jahre €</b>	<b>€</b>	<b>Art der Sicherung</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	46.699.504,75 (44.846.497,03)	2.739.074,27 (2.436.192,81)	21.404.651,50 (17.515.436,34)	22.555.778,98 (24.894.867,88)	46.699.504,75 (44.846.497,03)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (47.621,59)	0,00 (1.743,00)	0,00 (6.338,98)	0,00 (39.539,61)	0,00 (47.621,59)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.567.114,38 (2.507.286,49)	2.567.114,38 (2.507.286,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	35.791,32 (42.748,53)	35.791,32 (42.748,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	141.282,29 (104.063,54)	129.634,14 (92.818,15)	11.648,15 (11.245,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	61.664,45 (85.311,04)	57.730,16 (82.082,08)	0,00 (0,00)	3.934,29 (3.228,96)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>49.505.357,19 (47.633.528,22)</b>	<b>5.529.344,27 (5.162.871,06)</b>	<b>21.416.299,65 (17.533.020,71)</b>	<b>22.559.713,27 (24.937.636,45)</b>	<b>46.699.504,75 (44.894.118,62)</b>	

( ) = Vorjahreswerte,

GPR = Grundpfandrechte

## Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2017 sind keine Ereignisse eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft führen.

## Unverbindliche Vorwegzuweisung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die durch den Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommene Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss von 2.305.234,72 € in die Ergebnisrücklagen mit einem Betrag von 1.995.000,00 € (§ 25 Buchst. 1 der Satzung) zu billigen.

## Gewinnverwendungsvorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den **Bilanzgewinn** mit einem Betrag von **79.711,25 €** wie folgt zu verwenden:

1. **Ausschüttung einer Bruttodividende** mit einem Betrag von **79.135,41 €** und
2. **Einstellung in „Andere Ergebnisrücklagen“** mit einem Betrag von **575,84 €**.

Die Auszahlung der Dividende erfolgt ab dem 22. Juni 2018.

**Heidelberg, 13. April 2018**



---

**Jürgen Rau**  
(Sprecher des Vorstandes)



---

**Norbert Winter**  
(Vorstandsmitglied)

**4. Lagebericht**  
**zum Jahresabschluss**  
**2017**  
**der**  
**Bauhütte Heidelberg**  
**Baugenossenschaft eG**

**A) Grundlagen des Unternehmens**

**B) Wirtschaftsbericht**

**C) Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

**D) Risikobericht über vorhandene Finanzinstrumente**

# **A) Grundlagen des Unternehmens**

## **Geschäftsmodell**

Die Bauhütte Heidelberg Baugenossenschaft eG ist eine Wohnungsbaugenossenschaft mit Sitz in Heidelberg. Sie besitzt Mietwohnobjekte an den Standorten Heidelberg, Mannheim, Edingen, Brühl, Dossenheim, Schriesheim, Eppelheim und Bammental.

Nach der Satzung in der Fassung vom 5. Juli 2012 (eingetragen im Genossenschaftsregister am 2. November 2012) widmet sich die Genossenschaft der sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung. Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Ein weiteres Geschäftsfeld liegt in der WEG-Verwaltung. Ferner wurde der Genossenschaft mit Bescheid vom 1. September 1993 die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c der Gewerbeordnung erteilt.

Eine örtliche Beschränkung ihrer Tätigkeit ist gemäß der derzeit gültigen Satzung nicht vorgesehen.

Im Vorstand und im Aufsichtsrat gab es im Berichtszeitraum keine personellen Veränderungen.

## **Zielsetzung**

Ziel der Genossenschaft ist es, den eigenen Wohnungsbestand marktfähig zu erhalten und den Bestand im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich zu modernisieren. Im Rahmen des genossenschaftlichen Auftrags sollen zudem regelmäßig Neubauten für breite Schichten der Bevölkerung errichtet werden. Weiterhin soll auch der Ankauf von Mietwohnobjekten geprüft und sofern wirtschaftlich sinnvoll, vorgenommen werden.

## **B) Wirtschaftsbericht**

### **Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

Im fünften Jahr befindet sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,25 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit: + 1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Mio. belaufen (2016: 6,2 Mio.). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rd. 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (bundesweit: 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rd. 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betrugen rd. 228 Mio. €. Rund 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten 8 Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten 10 Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit 5 Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Knapp ein Drittel seines Budgets verwendet der Durchschnittshaushalt für Ausgaben rund um das Wohnen (Mieten, Nebenkosten, Strom, Heizung etc.). In den ersten 10 Monaten 2017 ergab sich im Teilpreisindex „Wohnen“ in Baden-Württemberg ein Anstieg von 1,3 % (2016: - 0,6 %). Hierzu trug vor allem der Anstieg der Nettokaltmieten einschließlich Nebenkosten um 1,6 % bei. Dennoch ist festzuhalten, dass die Nettokaltmieten mit einem geringeren Satz als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2018 wegen der weiter steigenden Kapazitätsauslastung der Unternehmen einen Anstieg der Verbraucherpreise um 1,7 % bzw. 1,8 %.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rd. 20 % (2016: 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rd. 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzug in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit 11 Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll - ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung - die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+ 4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; in einer regionalen Betrachtung können sich jedoch deutliche Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis mindestens Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden Euro. Den Leitzins von zurzeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind, dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

## **Regionale Rahmenbedingungen**

Die Anspannung auf dem Heidelberger Wohnimmobilienmarkt wird größer, insbesondere spiegelt sich das auch in der Vermarktungsdauer der Objekte wider. Die durchschnittliche Angebotsdauer für Mietwohnungen, Häuser und Eigentumswohnungen sinkt seit 2013 kontinuierlich.

In den vergangenen 5 Jahren haben sowohl die Miet- als auch die Kaufpreise in Heidelberg angezogen.

Die Mieten je qm Wohnfläche (bezogen auf einen „guten Wohnwert“) bewegen sich in Heidelberg aktuell zwischen 10,80 € für Altbauwohnungen, 11,00 € für Bestandswohnungen und 13,30 € für Neubauwohnungen.

Im 5-Jahresvergleich sind die Mieten insbesondere bei Bestandswohnungen nur um moderate 4,8 % gestiegen. Im Vergleich zum Herbst 2016 sind die Wohnungsmieten – über alle Angebotsformen gesehen – insgesamt stabil geblieben (+ 1,9 %).

Gegenüber dem Frühjahr 2012 nahmen im Frühjahr 2017 die Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand nominal um beachtliche 27,5 % zu. Deutlich geringer war

bemessen war der Anstieg bei den Kaufpreisen für freistehende Einfamilienhäuser (+ 6,0 %).

Aktuell liegt der durchschnittliche Kaufpreis für ein freistehendes Einfamilienhaus in Heidelberg bei 615.000 € (+ 0,8 % gegenüber Herbst 2016). Für eine Doppelhaushälfte (Bestand) mit gutem Wohnwert werden zurzeit 518.000 € (+ 0,6 %) und für ein Reihennittelhaus (Bestand) 500.000 € (+ 1,0 %) bezahlt.

Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung (Bestand) liegt im Frühjahr 2017 bei 3.250 €/m<sup>2</sup> (guter Wohnwert). Für eine neuerrichtete Eigentumswohnung werden Quadratmeterpreise um 5.200 €/m<sup>2</sup> bezahlt.

Der Markt für Mietwohnungen, als auch für Eigentumsmaßnahmen ist in Heidelberg in den meisten Marktsegmenten sehr angespannt. Dieser Effekt ist besonders bei den stark nachgefragten 1- bis 2-Zimmerwohnungen in zentralen Lagen erkennbar.

## **Geschäftsverlauf**

### **Bestandsbewirtschaftung**

Zum 31. Dezember 2017 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Bestand von 1.478 Wohnungen (Vorjahr: 1.480 Wohnungen) und 14 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 14 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 92.765 qm (Vorjahr: 93.423 qm) sowie 750 Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Außenstellplätze (Vorjahr: 746 Einheiten).

### **Neubautätigkeit**

Der Baubeginn der Neubaumaßnahme „Gassenweg“ (13 Mietwohnungen mit rd. 1.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche) in Dossenheim erfolgte im 2. Quartal 2017. Die Fertigstellung und Vermietung erfolgt voraussichtlich im 4. Quartal 2018. Das gesamte Bauvolumen beläuft sich auf rd. 4,0 Mio. Euro.

Nachdem der Gemeinderat der Stadt Schriesheim einem neu aufgestellten Bebauungsplan zugestimmt hat, kann nunmehr unser Mietwohnobjekt „Ladenburger Straße“ voraussichtlich im Sommer/Herbst 2018 abgerissen werden. Im direkten Anschluss an den Abriss soll mit einer neuen Mietwohnbebauung begonnen werden. Nach derzeitigem Planungsstand können bis zu 21 Wohnungen mit rd. 1.300 m<sup>2</sup> Wohnfläche gebaut werden. Bei planmäßigem Baubeginn wird die Fertigstellung und die Vermietung voraussichtlich gegen Ende des 1. Quartals 2020 zu erwarten sein. Das vorgesehene Investitionsvolumen (Baukosten) beträgt rd. 3,9 Mio. Euro.

Weiterhin hat die Bauhütte Heidelberg im Geschäftsjahr 2017 einen Bauträgervertrag über die Errichtung von 71 Mietwohnungen mit rd. 5.800 m<sup>2</sup> Wohnfläche abgeschlossen. Das Investitionsvolumen beträgt voraussichtlich rd. 20,25 Mio. Euro Die Vermietung der neu entstehenden Mietwohnungen ist für Mitte 2019 vorgesehen.

Die Finanzierungen im Rahmen der Neubautätigkeit erfolgen branchenüblich aus Eigen- und Fremdmitteln.

### **Modernisierungstätigkeit**

Im Hinblick auf die Vermietbarkeit und Wohnattraktivität des Wohnungsbestandes hat die Bauhütte Heidelberg ihre Modernisierungstätigkeit von Einzelmodernisierung fortgeführt. Im Geschäftsjahr sind 28 Wohnungen in 16 Mietwohnobjekten im Rahmen laufender Wohnungswechsel modernisiert worden.

Beginnend mit dem 4. Quartal 2017 hat die Bauhütte Heidelberg ihre Modernisierungstätigkeit auf Mietwohnobjekte erweitert. Hierzu sollen in den Quartieren HD-Pfaffengrund und HD-Weststadt in den nächsten 5 Geschäftsjahren rd. 2,7 Mio. Euro investiert werden. Es ist vorgesehen, diese Investitionen aus dem laufenden Cashflow zu finanzieren.

Für die seit dem Geschäftsjahr 2003 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen hat die Genossenschaft bereits rd. 25,0 Mio. Euro aufgewandt. Dabei wurden insgesamt 556 Wohnungen auf einen aktuellen technischen Standard gebracht.

Zur wirtschaftlichen Sicherheit der Genossenschaft werden auch in den kommenden Jahren die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen fortgesetzt. Hierfür ist ein Modernisierungsplan ausgearbeitet worden, der auch in finanzieller Hinsicht für die Bauhütte Heidelberg diese Investitionen ermöglichen soll.

### **Instandhaltungstätigkeit**

Neben den vorgenannten umfangreichen Modernisierungen wurden weiterhin für Instandhaltungsarbeiten im Geschäftsjahr 1,1 Mio. Euro ausgegeben. Dies entspricht einem Kostensatz von 12,23 Euro/qm Wohnfläche (Vorjahr: 15,02 Euro/qm Wohnfläche).

Für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 sind Investitionen im Instandhaltungsbereich von rd. 4,3 Mio. Euro vorgesehen.

### **Verwaltungsbetreuung**

Am 31. Dezember 2017 verwaltete die Genossenschaft 16 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 216 Wohnungen und 1 Gewerbeinheit sowie eine Heizzentrale für 13 Eigentümer.

## **Wirtschaftliche Lage**

### **Ertragslage**

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss von rd. 2,3 Mio. Euro wurde gegenüber dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 um rd. 700 T€ überschritten. Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands, hat sich weiter positiv entwickelt. Dabei haben die Mieterzufriedenheit, die Reduzierung von Fluktuation und Leerständen eine hohe Priorität. Die Investitionen in die Wohnungsbestände entsprechen der strategischen Ausrichtung.

Der erzielte Jahresüberschuss ergibt sich aus positiven Ergebnissen in den Bereichen Hausbewirtschaftung von rd. 3,3 Mio. Euro, Bautätigkeit rd. 366 T€ und Betreuungstätigkeit rd. 54 T€. Weiterhin sind zu berücksichtigen ein sonstiges positives Ergebnis von rd. 321 T€, sowie Verwaltungskosten von rd. 1,7 Mio. Euro und eines Steueraufwands von rd. 34 T€. Der Kaptaldienst endet dieses Jahr mit einem negativen Ergebnis von rd. 10 T€.

Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

## **Finanzlage**

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 37,3 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 7,7 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Eine Teilvalutierung von Investitionsdarlehen zur Finanzierung des Kaufs von einem größeren Objekt wurde vorgenommen. Zinsen für langfristige Darlehen werden bei Absicherung auf Erbbaurechtsgrundstücken üblicherweise an die Restlaufzeit des Erbbaurechtes gekoppelt, ansonsten werden sie i. d. R. auf 10 Jahre festgeschrieben. Dagegen stehen planmäßige Tilgungen von rd. 2,2 Mio. Euro (Vorjahr: 2,1 Mio. Euro).

Investitionen im Bereich der Sachanlagen, hier insbesondere bei den Mietwohnobjekten, wurden im Geschäftsjahr 2017 rd. 9,3 Mio. Euro getätigt. Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich der Modernisierung und Neubau des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbarkeit der eigenen Wohnimmobilien auch zukünftig sichergestellt sein soll. Durch gleichmäßige kontinuierliche Investitionen ergeben sich im Bereich der Abschreibung auch in den kommenden Jahren nur unwesentliche Schwankungen.

Die Darstellung der Liquidität der Genossenschaft ergibt sich aus der Kapitalflussrechnung. Darin werden Zahlungsströme abgebildet, die Auskunft darüber geben, wie finanzielle Mittel erwirtschaftet wurden und wie sich Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen ausgewirkt haben.

Ausgehend von einem Jahresüberschuss von rd. 2,3 Mio. Euro erwirtschaftete die Genossenschaft unter Berücksichtigung von zahlungsunwirksamen Erträgen und Aufwendungen einen „Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit“ von rd. 4,7 Mio. Euro.

Durch Investitionen ergibt sich insgesamt ein Mittelabfluss von rd. 8,79 Mio. Euro, der sich aus Investitionen in das Sachanlagevermögen (9,067 Mio. Euro), Kaufpreiszahlungen aus Wohnungsverkäufen (274 T€) und Zinserträgen (10,6 T€) zusammensetzt.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit ergibt sich ein weiterer Mittelzufluss von 463,4 T€, der sich im Wesentlichen aus planmäßigen Tilgungen und Rückzahlungen (2.207,3 T€), aus Zinszahlungen (1.028,3 T€) und Dividendenausschüttung (76,9 T€) ergibt. Den Mittelabflüssen stehen Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen über 4.000,0 T€ und auf Geschäftsguthaben von 1,3 T€ gegenüber.

Die Zahlungsfähigkeit und die Finanzlage der Genossenschaft sind durch die Ergebnisse eines vom Vorstand aufgestellten 10-jährigen Wirtschafts- und Finanzplanes als gesichert anzusehen.

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet. Im Geschäftsjahr konnte die Genossenschaft sämtliche Zahlungsverpflichtungen termingerecht erfüllen, ausreichende Liquidität war jederzeit vorhanden.

Die Finanzierung der Investitionen im Geschäftsjahr 2017 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

### **Vermögenslage**

Die Bilanzsumme hat sich von rd. 76,0 Mio. Euro auf rd. 80,0 Mio. Euro erhöht.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von rd. 65,8 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 58,2 Mio. Euro). Dies entspricht einem Anteil von 82,2 % (Vorjahr: 76,7 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf den Abschluss eines Bauträgervertrages, auf aktivierte Einzelmodernisierungskosten und auf Abschreibungen zurück zu führen.

Das Umlaufvermögen, das sich aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit rd. 12,7 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 17,3 Mio. Euro) bilanziert.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt rd. 29,9 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 27,6 Mio. Euro). Dies sind 37,3 % (Vorjahr: 36,4 %) der Bilanzsumme.

In den Verbindlichkeiten sind im Wesentlichen Finanzierungsmittel von Kreditinstituten und anderen Kreditgebern ausgewiesen. Diese dienen ausschließlich zur Finanzierung der Mietwohnobjekte.

Langfristige Unternehmensinvestitionen von rd. 65,8 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 58,2 Mio. Euro) sind durch Eigenmittel von rd. 29,9 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 27,6 Mio. Euro) und langfristige Objektfinanzierungsmittel von rd. 46,7 Mio. Euro (Vorjahr: rd. 44,9 Mio. Euro) vollständig gedeckt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet. Der Vorstand der Genossenschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens positiv.

### **Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

Im Geschäftsjahr 2017 ergeben sich nachfolgend aufgeführt weitere Kennzahlen:

Gesamtkapitalrentabilität 4,2 % (Vorjahr: 3,9 %), Eigenkapitalrentabilität 7,7 % (Vorjahr: 6,5 %), Leerstandquote 0,5 % (Vorjahr: 1,9 %), Fluktuationsquote 6,0 % (Vorjahr: 6,8 %), Durchschnittsmiete 7,45 Euro/qm/mtl. (Vorjahr: 7,19 Euro/qm/mtl.), Gebäudeerhaltungskoeffizient p.a. 18,23 Euro/qm (Vorjahr: 20,93 Euro/qm).

## **C) Prognose-, Risiko- und Chancenbericht**

### **Prognosebericht**

Die sich weiter stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2017 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu. Für die Genossenschaft sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem niedrigen Zinsniveau Anlass, mit der eingeschlagenen Unternehmensstrategie fortzufahren, da die Nachfrage für modernisierte und bezahlbare Wohnungen groß ist und sich die Nachhaltigkeit der Nachfrage nach unseren eigenen modernisierten Wohnungen gefestigt hat.

Die Genossenschaft strebt, unter Berücksichtigung von Investitionen, weiter die Stärkung ihrer liquiden Mittel an. Modernisierungen und Instandhaltungen an den eigenen Mietwohnobjekten werden weiterhin durchgeführt und nach Möglichkeit forciert. Im Geschäftsjahr 2018 sind Investitionen (Ankäufe, Neubautätigkeit, Modernisierungsmaßnahmen und Instandhaltungen) in den eigenen Wohnungsbestand von rd. 12,6 Mio. Euro geplant. Auf Basis einer qualifizierten Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet der Vorstand einen Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2018 von rd. 0,8 Mio. Euro.

Aufgrund des nicht ausreichenden Angebots an „bezahlbaren“ bzw. preisgünstigen Wohnungen in Heidelberg und Umgebung, möchte die Genossenschaft in den kommenden Jahren ihren eigenen Wohnungsbestand durch Neubauten bzw. durch den Erwerb von Mietwohnobjekten erweitern und somit neuen Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung stellen.

Aufgrund der für die Stadt Heidelberg und Umgebung vorliegenden Prognosen ist bis zum Jahr 2030 von einem gleichbleibend stetigen Wachstum der Einwohnerzahlen von rd. 2.500 Personen auszugehen. Durch die zunehmende Anzahl von Singlehaushalten wird von einer zusätzlichen Nachfrage, insbesondere bei den Ein- und 2-Zimmerwohnungen ausgegangen.

## **Risikobericht**

### **Aktives Risikomanagement**

Das Risikomanagementsystem der Genossenschaft setzt sich aus drei Hauptsäulen zusammen: Das „Interne Kontrollsystem“, das „Controlling“ und das „Risikofrühwarnsystem“.

Speziell durch das Frühwarnsystem ist die Steuerung der Genossenschaft zeitnah beeinflussbar. Hier werden mögliche Risiken identifiziert und in einem umfassenden Risikokatalog zusammengefasst. Die Hauptbeobachtungsbereiche sind externe Einflüsse auf die Genossenschaft, organisatorische Entwicklungen innerhalb des Unternehmens und Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsfeldern der Genossenschaft. Innerhalb dieser Hauptbeobachtungsbereiche werden die daraus resultierenden Einzelrisiken identifiziert. Um zu

gewährleisten, dass eine vollständige Erfassung der Risiken durchgeführt wird, setzen sich die Entscheidungsträger der Genossenschaft regelmäßig, meist monatlich zusammen.

Das gesamte Frühwarnsystem, insbesondere die Identifizierung und Bewertung aller Einzelrisiken, basiert auf aktuellen bzw. externen erkennbaren Einflussfaktoren und Einschätzungen. Das Gesamtsystem ist je nach Anfall bzw. Notwendigkeit einem dynamischen Weiterentwicklungsprozess unterzogen. Die Genossenschaft setzt ein Kennzahlensystem ein, das betriebs- und finanzwirtschaftliche sowie leistungsorientierte Werte enthält. Durch dieses Steuerungsinstrument werden monatliche Reports für die Vorstände generiert.

### **Strategische Risiken für die Genossenschaft**

Für die Geschäfte der Genossenschaft sind von wesentlicher strategischer Bedeutung: Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, die zunehmende Alterung der Bevölkerung, die Sozial- und die Einkommensentwicklung sowie der durch die steigende Zahl der Singlehaushalte zunehmende Wohnflächenmehrverbrauch in Heidelberg.

Zukünftig ist zu erwarten, dass sich die Disparität zwischen angebotenen und nachgefragtem Wohnraum in Heidelberg, zu Lasten des „bezahlbaren“ Wohnraums hin verschieben wird. Hierbei wird insbesondere der Anpassungsbedarf für die alternde Bevölkerung eine zentrale Rolle spielen.

Die in der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse sollten daher in den eigenen Wohnungsbestand investiert werden, um somit den eigenen Wohnungsbestand zu erhalten und zu verbessern.

### **Betriebsrisiken**

Für das Unternehmen sind keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. In den letzten Jahren wurde ein umfangreiches, auf die speziellen Bedürfnisse der Genossenschaft zugeschnittenes Portfolio- und Finanzmanagement entwickelt, implementiert und fortgeschrieben.

Der überwiegende Wohnungsbestand der Genossenschaft befindet sich auf Erbbaugrundstücken. Die Erbbaurechte in HD-Weststadt und in HD-Pfaffengrund laufen in 31 Jahren bzw. 32 Jahren aus.

### **Finanzrisiken**

Der aufgrund einer qualifizierten Ermittlung geplante Jahresüberschuss und die Kapitalflussrechnung lassen für das Geschäftsjahr 2018 einen positiven Ausblick zu. Jedoch könnte dieser positive Ausblick durch eine Nichteinhaltung des Instandhaltungsbudgets, durch nicht vorhersehbare Bewirtschaftungsaufwendungen oder durch negative Entwicklungen bei der Annahme über die Mietentwicklung oder Refinanzierungskosten negativ beeinflusst werden.

### **Markt- und Objektisiken**

Die Handwerkerkapazitäten in der Region sind durch die starke Bautätigkeit weitgehend ausgelastet. Bedingt durch Fachkräftemangel arbeiten viele Betriebe an der Auslastungsgrenze. Probleme bei der Termineinhaltung und Zuverlässigkeit traten jedoch bisher bei unserer Handwerkerschaft noch nicht auf. Die Auftragsbücher bei den Handwerksbetrieben sind gut gefüllt.

Im Geschäftsjahr 2018 rechnen wir für Heidelberg weiterhin mit überdurchschnittlich steigenden Baupreisen. In einzelnen Gewerken spielen die geringe Anzahl der vorhandenen Handwerksbetriebe und der damit verbundene starke Wettbewerb seitens der Auftraggeber eine große Rolle bei den Preissteigerungen. Wir rechnen auch in Zukunft für Heidelberg und Umgebung mit stärker anziehenden Baupreisen, die sich schon alleine aus den Energiepreissteigerungen und den verschärften Umweltauflagen ergeben.

Bei Modernisierungen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrun-gen auf die Mieten aus. Sofern die Finanzierung dieser Maßnahmen durch die Aufnahme von Fremdkapital erfolgt, können die negativen Auswirkungen dieser Mehrkosten durch das günstige Zinsniveau teilweise kompensiert werden.

Durch unsere technische Bestandsbewertung und unser Portfoliomanagement sind wir in die Lage versetzt, den Instandhaltungsbedarf bzw. die Modernisierungserfordernisse gezielt festzulegen und gegebenenfalls anzupassen. Durch die in der Vergangenheit zahlreich durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben wir uns eine gute Ausgangsposition geschaffen und damit einen wichtigen strategischen Schritt für die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit erreicht. Nicht zuletzt kann die Genossenschaft, insbesondere durch den Einsatz unseres Portfoliomanagements, Risiken frühzeitig erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einleiten.

### **Gesamtrisiko**

Die Bauhütte Heidelberg hat ein auf ihre Unternehmensgröße abgestelltes Risikomanagement installiert, welches sich in der Vergangenheit bewährt hat. Konsequenterweise werden die relevanten Unternehmensprozesse und Kennzahlen turnusmäßig überprüft. Mittels eines internen Kontrollsystems sind in festgelegten Bereichen (Zahlungsverkehr, Mitgliederverwaltung, Vertragswesen, Finanzbuchhaltung etc.) organisatorische Sicherungsmaßnahmen, insbesondere das „Vier-Augen-Prinzip“, eingebaut. Darüber hinaus erfolgt die Erstellung und Auswertung von Liquiditäts- und Budgetplänen.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind für die zukünftigen Geschäftsjahre 2018 und 2019 keine Risiken der Entwicklungen im gesamtwirtschaftlichen, operativen oder in sonstigen Bereichen erkennbar, die zu einer dauerhaft bedeutenden negativen Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten und somit den Fortbestand der Genossenschaft gefährden. Für die eingeschätzten Risiken kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Liquidität die jederzeitige kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts erlaubt.

### **Chancenbericht**

Die Nachfrage nach Mietwohnungen – vor allem im preisgünstigen bzw. „bezahlbaren“ Segment – ist auf dem für die Genossenschaft relevanten Markt nach wie vor groß. Das wird durch die Vielzahl der Nachfragen bei unserer Genossenschaft bestätigt.

Die positive Bevölkerungsentwicklung in Heidelberg wird durch eine, von der Stadt Heidelberg in Auftrag gegebene Studie, auch in den nächsten Jahren weiter anhalten, so dass mit einer zunehmenden Nachfrage nach attraktiven und dennoch preisgünstigen, aber „bezahlbaren“ Wohnraum gerechnet werden kann.

Weitere grundlegende Faktoren, die den Wohnungsmarkt beeinflussen, sind der demografische Wandel und sich verändernde Strukturen, wie z. B. eine Zunahme von Single-Haushalten. Vor allem die steigende Zahl von Geringverdienern, Alleinerziehenden und Rentnern sowie die beträchtliche Zahl von Transfereinkommensbeziehern sind auf preisgünstigen und „bezahlbaren“ Wohnraum angewiesen.

## **D) Risikobericht über vorhandene Finanzinstrumente**

### **Originäre Finanzinstrumente**

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite der Bilanz umfassen im Wesentlichen kurzfristige Forderungen und flüssige Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, werden diese durch Abschreibungen und Wertberichtigungen berücksichtigt. Durch Streuung der angelegten Finanzmittel auf verschiedene Geschäftsbanken werden vorhandene Sicherungssysteme ausgenutzt.

Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken bezüglich der Bankverbindlichkeiten könnten sich insbesondere aus zukünftigen Annuitätsrisiken ergeben. Aufgrund von mind. 10-jähriger Zinsfestschreibung, in Einzelfällen sogar bis 25-jähriger Zinsfestschreibung bei gleichzeitiger Volltilgung der aufgenommenen Darlehen, ist die Genossenschaft jedoch keinem außerordentlichen Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Entwicklung der Zinsen wird laufend überwacht und bei anstehenden Zinsanpassungen rechtzeitig eine Prolongation bzw. ein Neuabschluss angestrebt, um die Zinsanpassungsrisiken so gering wie möglich zu halten.

Zur Vermeidung eines „Klumpenrisikos“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Genossenschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Bei Prolongationen, Forwards und Neuaufnahmen von Darlehen wurden aufgrund der günsti-

gen Zinssituation „Volltilger“ abgeschlossen. Dies führt insgesamt zu einer erheblichen Verringerung zukünftiger Risiken aus der Finanzierungstätigkeit.

## **Derivate**

Es werden langfristige Zinssicherungsinstrumente (Bausparverträge) für einen großen Teil der zwischen den Geschäftsjahren 2019 und 2021 auslaufenden Festzinsbindungen mit einer Laufzeit bis zur Endtilgung eingesetzt. Damit wurde eine langfristig sichere und gemessen am bisherigen Festzinsgefüge, günstigere Finanzierungsbasis geschaffen. Dadurch hat sich die Genossenschaft von der zukünftigen Zinsentwicklung unabhängig gemacht. Rein spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt. Die Entwicklung auf den Finanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagements äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

**Heidelberg, 13. April 2018**



---

**Jürgen Rau**  
(Sprecher des Vorstandes)



---

**Norbert Winter**  
(Vorstandsmitglied)

## Geschäftsadresse

**Bauhütte Heidelberg  
Baugenossenschaft eG  
Schillerstraße 26/1  
69115 Heidelberg**

**Telefon +49 (0)6221 / 67207 - 00  
Telefax +49 (0)6221 / 67207 - 90**

**E-Mail: [info@bhh1949.de](mailto:info@bhh1949.de)**

**Internet: [www.bhh1949.de](http://www.bhh1949.de)**

## Anfahrtsskizze

