

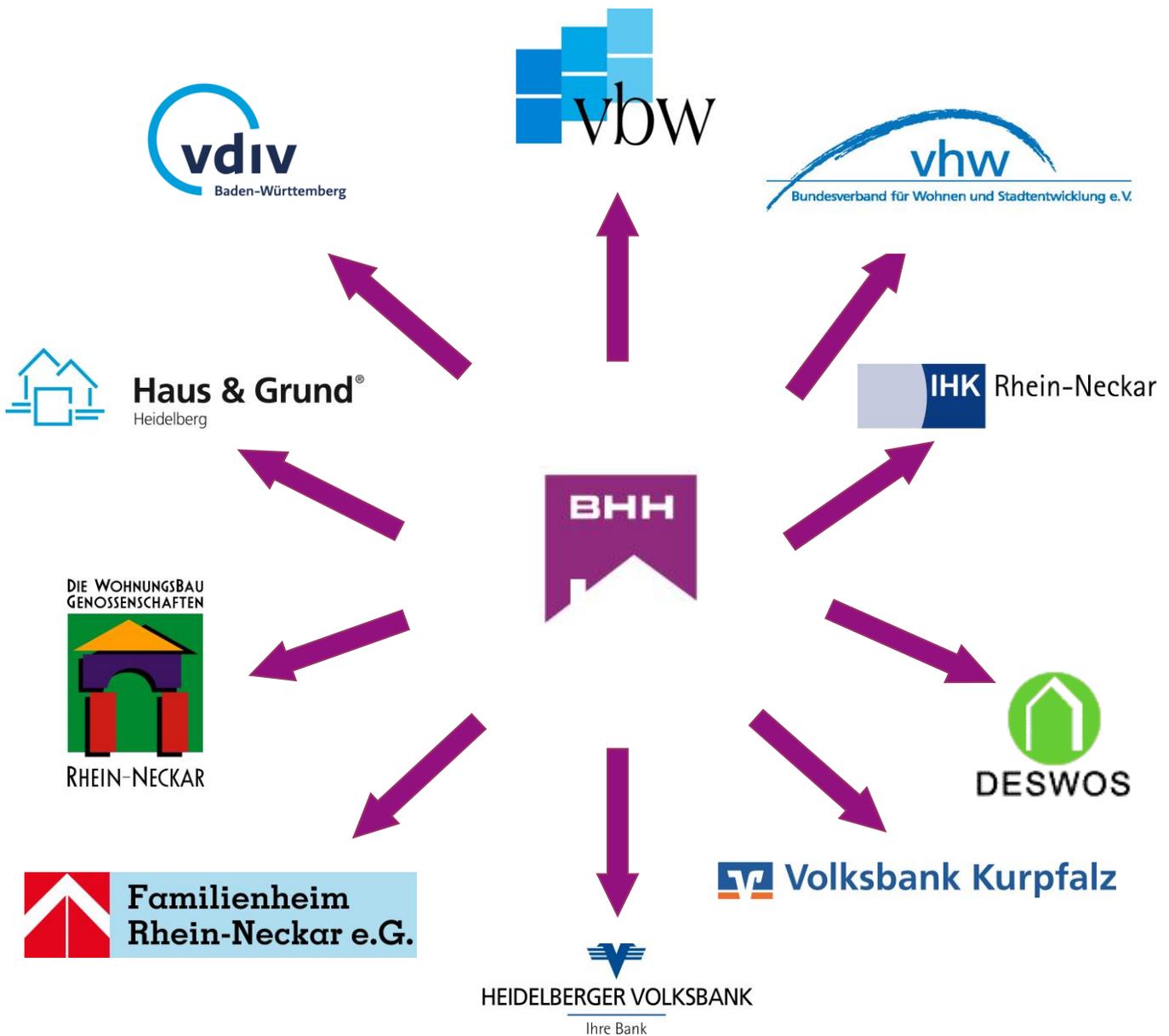


BAUHÜTTE
HEIDELBERG
Baugenossenschaft eG

Geschäftsbericht

2019

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

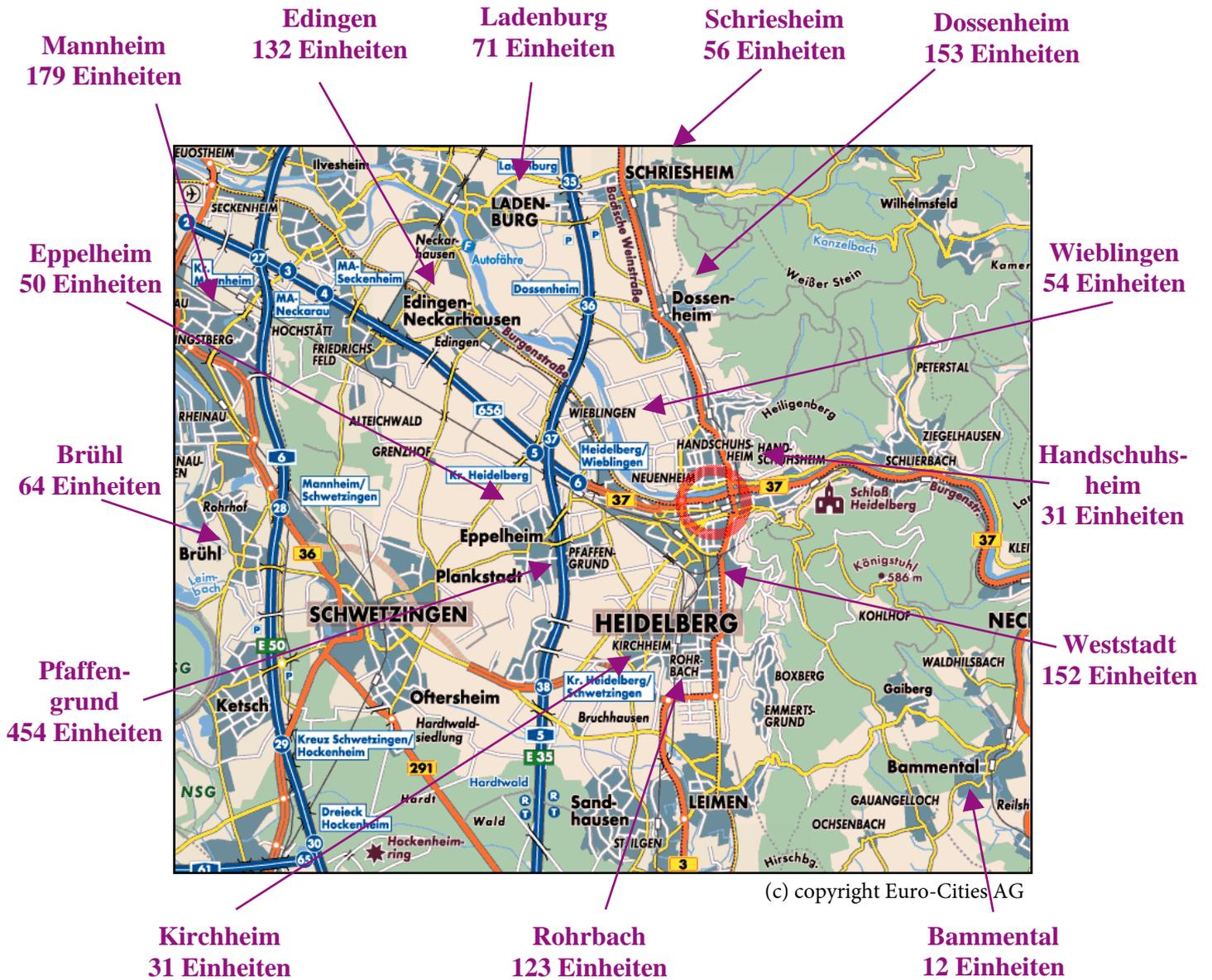
Haus und Grund Heidelberg

VDIV Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.

Wichtiges auf einen Blick

	2019	2018	2017	2016	2015
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Bilanzsumme	92.217	89.911	80.015	75.963	63.373
Anlagevermögen	81.592	77.673	65.785	58.247	49.068
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.613	2.438	2.491	2.477	2.344
Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände	123	73	72	101	132
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	7.470	9.325	11.270	14.743	11.435
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	419	403	396	395	394
Eigenkapital	33.093	31.781	29.859	27.630	25.866
Rückstellungen	682	787	650	701	1.163
Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung	54.958	54.450	46.700	44.893	33.597
Übrige Verbindlichkeiten	3.484	2.893	2.806	2.739	2.747
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	11.093	10.705	10.631	10.343	9.681
Instandhaltungskosten	1.744	1.315	1.135	1.403	1.300
Abschreibungen	2.045	1.789	1.725	1.661	1.549
Jahresüberschuss	1.268	1.945	2.305	1.794	1.335
Cashflow nach DVFA/SG	3.128	3.451	3.682	3.155	2.758
Eigenkapitalquote	35,9 %	35,3 %	37,3 %	36,4 %	40,8 %
Wohnungen	1.562	1.491	1.478	1.480	1.405
Gewerbliche Einheiten	14	14	14	14	13
Garagen, TG-Einstellplätze und Außenstellplätze	870	764	750	746	750
Wohn- und Nutzfläche in m ²	99.872	93.818	92.765	93.423	91.301
Mitglieder	1.809	1.760	1.752	1.747	1.730
Geschäftsanteile	37.210	37.065	36.465	36.035	35.141

Wohnungsbestand der Genossenschaft



Bericht des Vorstandes

Wohnungsvermietung

Wie in den Jahren zuvor konnten wir aufgrund der starken Wohnungsnachfrage alle unsere frei werdenden Wohnungen problemlos vermieten.

Wegen den weiterhin steigenden Baukosten sowie den verschärften gesetzlichen Auflagen für neu zu erstellende Mietwohnungen ist eine Netto-Eingangsmiete von mindestens 12,00 €/m² notwendig, um eine Kostendeckung erreichen zu können.

Da wir allerdings unsere Wohnungen überwiegend unter den auf dem freien Markt üblichen Mietpreise und unter den Obergrenzen der Mietspiegel für Heidelberg und Mannheim anbieten, konnten wir auch Nachfrager versorgen, die „bezahlbaren“ Wohnraum suchten. Wir werden sowohl kurzfristig als auch langfristig keine Vermietungsschwierigkeiten haben, da der Wohnungsmarkt in Heidelberg und Umgebung weiterhin stark angespannt bleiben wird.

Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr haben wir im Pfaffengrund größere Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Im Rahmen unseres mehrjährigen Investitionsplanes haben wir im Laubenweg in Zusammenarbeit mit den Heidelberger Stadtwerken den Anschluss an das Heidelberger Fernwärmenetz bereits in 2018 begonnen und in 2019 komplett hergestellt.

In der Marktstraße 57-67 haben wir die Dächer neu eingedeckt und isoliert. Da wir bereits in der Vergangenheit die obersten Geschossdecken isoliert haben, ist nunmehr eine thermische Trennung vom Dach zum „Wohnteil“ des Gebäudes entstanden. Dies soll zukünftig zu Energieeinsparungen führen. Darüber hinaus haben wir die Fassaden mit einem neuen Anstrich versehen und die Außenanlagen neu angelegt.

Diese vorgenannten Arbeiten werden wir auch bei unseren Objekten Im Heimgarten und im Laubenweg vornehmen. Im Laubenweg haben wir bereits mit den Dächern und der Fassade begonnen.

Es wird immer schwieriger, Handwerker zu finden, die zu vernünftigen Preisen eine gute Leistung abliefern. Hier konnten wir weiterhin auf unsere Stammhandwerker, mit denen wir teilweise schon jahrzehntelang zusammenarbeiten, vertrauen.

Bautätigkeit

Unser Neubauprojekt in Ladenburg mit sechs Mietwohnobjekten und 71 Mietwohnungen wurde planmäßig im Frühling 2019 fertiggestellt. Die gesamten Anschaffungs- und Herstellungskosten beliefen sich auf rund 20,5 Mio. €. Im Juli 2019 konnten die ersten Mieter ihre Wohnungen beziehen. Die Nachfrage nach den Wohnungen ist sehr groß und wir werden die restlichen Einheiten in nächster Zeit vermieten können. Die Eingangsmiete liegt im Durchschnitt bei 10,50 €/m² monatlich.

Ende 2019 haben wir endlich mit den ersten Abrissarbeiten der zwei Gebäude auf unserem Grundstück in Schriesheim in der Ladenburger Straße beginnen können, da alle erforderlichen Voraussetzungen erfüllt werden konnten. Geplant sind hier drei Mietwohnobjekte mit 19 Wohneinheiten und einer Tiefgarage. Bei einer planmäßigen Durchführung des Bauvorhabens ist eine Fertigstellung in der zweiten Jahreshälfte 2021 vorgesehen. In wie fern sich dieser Zeitrahmen im Hinblick auf die derzeitige Situation in Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie realisieren lässt, ist allerdings noch nicht absehbar. Die geplanten Anschaffungs- und Herstellungskosten belaufen sich auf rund 5,5 Mio. €. Die durchschnittliche Anfangsmiete wird unter der Voraussetzung, dass sich die geplante Investitionssumme nicht wesentlich erhöht, bei etwa 10,50 €/m² monatlich liegen.

Heidelberg, 3. April 2020



Norbert Winter
(Vorstandsvorsitzender)



Stefanie Höhl
(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 2018 und 2019 wurden vom „vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ geprüft. Für den Jahresabschluss 2018 erfolgte die Prüfung in der Zeit vom 14. bis 18. Januar 2019 (Vorprüfung) und vom 8. bis 18. April 2019 (Hauptprüfung). Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 erfolgte in der Zeit vom 13. bis 17. Januar 2020 (Vorprüfung) und vom 6. bis 17. April 2020 (Hauptprüfung). Eine Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung war für die Geschäftsjahre 2018 und 2019 nicht vorzunehmen.

Die Prüfungsberichte über die Geschäftsjahre 2018 und 2019 waren Gegenstand gemeinsamer Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 9. Mai 2018 für das Geschäftsjahr 2018 und am 13. Mai 2020 für das Geschäftsjahr 2019. Beanstandungen lagen für beide Geschäftsjahre nicht vor.

In der Mitgliederversammlung am 22. Mai 2019 erfolgte die Genehmigung des Jahresabschlusses 2018 und 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 2020


Zuberer
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Einleitender Teil

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

2 0 1 9

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 9

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

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

4. Lagebericht

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		217.541,00	260.495,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.443.982,87		60.068.754,08
2. Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8,00		8,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	263.441,00		126.360,00
4. Geschäftsausstattung	192.320,00		178.307,00
5. Anlagen im Bau	1.074.186,96		0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00		7.117,62
7. Geleistete Anzahlungen	400.000,00	81.373.938,83	17.031.669,12
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		660,00	660,00
Anlagevermögen insgesamt		81.592.139,83	77.673.370,82
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.573.822,37		2.389.184,80
2. Andere Vorräte	39.584,23	2.613.406,60	48.823,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	29.028,13		26.356,09
2. Sonstige Vermögensgegenstände	93.909,48	122.937,61	46.195,54
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.039.134,48		7.971.619,46
2. Bausparguthaben	1.430.784,34	7.469.918,82	1.353.087,93
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		418.622,00	402.816,00
Bilanzsumme		92.217.024,86	89.911.454,52

1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	120.982,56		113.250,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.145.995,00		2.038.479,47
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.465,00	2.270.442,56	2.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 122,44 €			(95,53)
II. Kapitalrücklage		90.978,19	83.378,19
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.308.360,72		3.181.576,49
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 126.784,23 €			(194.522,24)
2. Andere Ergebnisrücklagen	27.423.406,86	30.731.767,58	26.282.348,77
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.141.058,09 €			(1.670.530,82)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			(575,85)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.267.842,32		1.945.222,44
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 1.267.842,32	0,00	- 1.865.053,06
Eigenkapital insgesamt		33.093.188,33	31.781.402,30
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	538.297,00		554.865,00
2. Sonstige Rückstellungen	143.397,00	681.694,00	232.126,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.148.895,67		54.449.766,11
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	809.425,83		0,00
2. Erhaltene Anzahlungen	2.639.042,05		2.598.704,36
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.928,43		34.689,05
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	745.242,40		217.177,04
5. Sonstige Verbindlichkeiten	67.608,15	58.442.142,53	42.724,66
davon aus Steuern: 51.445,20 €			(27.785,95)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 755,88 €			(502,70)
Bilanzsumme		92.217.024,86	89.911.454,52

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.092.971,59		10.705.087,08
b) aus Betreuungstätigkeit	60.749,44		57.159,44
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.415,00	11.193.136,03	34.295,62
Bestandsveränderung unfertige Leistungen		+ 184.637,57	- 50.317,19
Andere aktivierte Eigenleistungen		212.195,17	371.179,16
Sonstige betriebliche Erträge		212.090,53	152.083,35
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.373.853,05	4.639.565,31
Rohergebnis		+ 6.428.206,25	+ 6.629.922,15
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	951.826,16		1.034.820,57
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	363.015,50	1.314.841,66	344.820,36
davon für Altersversorgung: 192.314,84 €			(172.244,18)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.044.897,77	1.789.399,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen		493.198,24	413.627,85
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	32,10		32,10
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	8.617,31	8.649,41	7.373,20
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.246.715,88	1.073.188,67
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		53.255,17	36.248,02
Ergebnis nach Steuern		+ 1.283.946,94	+ 1.945.222,44
Sonstige Steuern		16.104,62	0,00
Jahresüberschuss		+ 1.267.842,32	+ 1.945.222,44
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.267.842,32	1.865.053,06
Bilanzgewinn		+ 0,00	+ 80.169,38

3. Anhang

**zum Jahresabschluss
2019**

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.

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. Entgeltlich erworbene 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, Anlagen im Bau und 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 und die dazugehörige Objektmodernisierung 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 **Geschäftsausstattung** wurden über eine Nutzungsdauer von 3 bis 33 Jahren, entsprechend den steuerlichen AfA-Tabellen, planmäßig linear abgeschrieben. Für **Geringwertige Wirtschaftsgüter** im Wert von netto 250,00 € 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 2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte Abzinsungzinssatz von 2,82 % (Stand September 2019) zugrunde gelegt. Für die Vorstände wurde ein Anwartschaftstrend von 1,5 % p. a. berücksichtigt.

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

Für Aufbewahrungspflichten von 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.

Es bestehen keine **Forderungen** mit einer **Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr**.

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

1. Versicherungsschäden	43 T€ (Vorjahr: 33 T€)
2. Abrechnungen Versorgungsunternehmen u.a.	42 T€ (Vorjahr: 12 T€)

Unter **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Erbbauzinsen in Höhe von 413,2 T€ (Vorjahr 402,1 T€) enthalten.

Bei den **Rückstellungen für Pensionen** wurde der Glättungszeitraum für den Diskontierungssatz auf 10 Jahre ausgeweitet. Daraus ergibt sich ein für die Ausschüttungssperre unterliegender Differenzbetrag von 49,2 T€ (Vorjahr 58,2 T€).

Unter der Bilanzposition **Sonstige Rückstellungen** wurden Rückstellungen mit einem Gesamtbetrag von 143,4 T€ (Vorjahr 232,1 T€) erfasst. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung und Prüfungskosten.

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 Versicherungsschäden	142 T€ (Vorjahr: 73 T€)
2. Erträge aus Kostenweiterberechnungen	20 T€ (Vorjahr: 21 T€)
3. Erträge aus der Erstattung Lohnfortzahlungsgesetz	12 T€ (Vorjahr: 14 T€)

Durch die Abzinsung der Pensionsrückstellungen ist ein Zinsanteil in Höhe von 17,1 T€ (Vorjahr: 19,4 T€) angefallen. Dieser Betrag wurde unter **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** erfasst.

E) Sonstige Angaben

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

	<u>Mitglieder</u>
Bestand am 1. Januar	1.760
Zugang	158
Abgang	109
Bestand am 31. Dezember	1.809

Die **Erhöhung der Geschäftsguthaben** der **verbleibenden Mitglieder** im Geschäftsjahr beträgt 107.515,53 € (Vorjahr 33.199,94 €).

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

Arbeitnehmer

Die **Anzahl** der im Geschäftsjahr **durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer** betrug:

	<u>Vollzeitbeschäftigte</u>	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	5	3
Technische Mitarbeiter	2	1
Hausmeister u. a.	2	6
Auszubildender	1	0
Sonstige	0	1
Gesamtanzahl	10	11

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2019 €	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2019 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2019 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2018 €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	713.943,30	2.535,30	0,00	0,00 0,00	716.478,60	453.448,30	45.489,30	0,00	498.937,60	217.541,00	260.495,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.289.705,21	1.165.304,01	0,00	+ 20.413.829,45 - 251.198,21	111.617.640,46	30.220.951,13	1.952.706,46	0,00	32.173.657,59	79.443.982,87	60.068.754,08
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
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	350.981,01	74.493,04	13.046,97	0,00	87.540,01	263.441,00	126.360,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	413.110,02	47.668,04	- 23.160,07	150.127,97 0,00	437.617,99	234.803,02	33.655,04	- 23.160,07	245.297,99	192.320,00	178.307,00
Anlagen im Bau	0,00	815.871,13	0,00	258.315,83 0,00	1.074.186,96	0,00	0,00	0,00	0,00	1.074.186,96	0,00
Bauvorbereitungskosten	7.117,62	0,00	0,00	0,00 - 7.117,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.117,62
Geleistete Anzahlungen	17.031.669,12	3.932.288,30	0,00	0,00 - 20.563.957,42	400.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	400.000,00	17.031.669,12
Summe Sachanlagen	109.918.339,95	5.961.131,48	- 23.160,07	+ 20.822.273,25 - 20.822.273,25	115.856.311,36	32.506.124,13	1.999.408,47	- 23.160,07	34.482.372,53	81.373.938,83	77.412.215,82
Andere Finanz- anlagen	660,00	0,00	0,00	0,00 0,00	660,00	0,00	0,00	0,00	0,00	660,00	660,00
Anlagevermögen insgesamt	110.632.943,25	5.963.666,78	- 23.160,07	+ 20.822.273,25 - 20.822.273,25	116.573.449,96	32.959.572,43	2.044.897,77	- 23.160,07	34.981.310,13	81.592.139,83	77.673.370,82

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:						
Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			gesichert	
		Unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	Über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.148.895,67 (54.449.766,11)	8.467.699,63 (2.682.690,52)	14.297.167,24 (20.763.141,67)	31.384.028,80 (31.003.933,92)	54.148.895,67 (54.449.766,11)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	809.425,83 (0,00)	79.315,28 (0,00)	730.110,55 (0,00)	0,00 (0,00)	809.425,83 (0,00)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.639.042,05 (2.598.704,36)	2.639.042,05 (2.598.704,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.928,43 (34.689,05)	31.928,43 (34.689,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	745.242,40 (217.177,04)	719.417,67 (186.666,04)	25.824,73 (30.511,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	67.608,15 (42.724,66)	63.297,73 (38.974,29)	0,00 (0,00)	4.310,42 (3.750,37)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	58.442.142,53 (57.343.061,22)	12.000.700,79 (5.541.724,26)	15.053.102,52 (20.793.652,67)	31.388.339,22 (31.007.684,29)	54.958.321,50 (54.449.766,11)	

() = Vorjahreswerte,

GPR = Grundpfandrechte

von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Unverbindliche Vorwegzuweisung

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die durch den Vorstand und Aufsichtsrat vorgenommene Vorwegzuweisung aus dem Jahresüberschuss von 1.267.842,32 € in die Ergebnisrücklagen mit einem Betrag von 1.267.842,32 € (§ 25 Buchst. 1 der Satzung) zu billigen.

Heidelberg, 3. April 2020



Norbert Winter
(Vorstandsvorsitzender)



Stefanie Höhl
(Vorstandsmitglied)

4. Lagebericht
zum Jahresabschluss
2019
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 Bammental, Brühl, Dossenheim, Edingen, Eppelheim, Heidelberg, Ladenburg, Mannheim und Schriesheim.

Nach der Satzung in der Fassung vom 5. Juli 2012 (Eintragung 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 aufgrund geänderter Rechtsvorschriften zum WEG der Genossenschaft ein erneuter Bescheid vom 19. Februar 2019 für die Erlaubnis eines Gewerbes nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 der Gewerbeordnung durch das Bürger- und Ordnungsamt der Stadt Heidelberg erteilt.

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

Im Geschäftsjahr 2019 ist das Vorstandsmitglied Herr Jürgen Rau, nach Erreichen der Rentenaltersgrenze, zum 31. Oktober 2019 ausgeschieden. Im Zuge der Nachfolgeregelung wurde Frau Stefanie Höhl zum 1. November 2019 als neues Vorstandsmitglied bestellt.

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

Weltweit wuchs die Wirtschaft in 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 % liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf -0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB wieder ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %. In 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 Personen, während es im Dezember 2018 nur 185.480 Personen waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr: 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in „Gesamt-Deutschland“ belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (Vorjahr: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6, %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Regionale Rahmenbedingungen

"Der Heidelberger Wohnimmobilienmarkt ist nach wie vor durch eine hohe Nachfrage geprägt. Aufgrund der Engpässe gerade in den begehrten Lagen, ziehen die weniger begehrten Lagen mit deutlichen Preissteigerungen nach", so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

Im 5-Jahresvergleich haben sowohl die Mietpreise als auch die Kaufpreise in Heidelberg deutlich angezogen. Kaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand sowie für frei-

stehende Einfamilienhäuser nahmen im Frühjahr 2019 gegenüber Frühjahr 2015 um +25 % bzw. +20 % zu. Im gleichen Betrachtungszeitraum verteuerten sich Mietwohnungen um +12 %.

Freistehende Einfamilienhäuser in Heidelberg kosten im Frühjahr 2019 im Durchschnitt 714.000 € (+1,6 % gegenüber Herbst 2018). Für eine Doppelhaushälfte mit gutem Wohnwert werden 640.000 € (+4,5 %) und für ein Reihenmittelhaus 598.000 € (+3,9 %) bezahlt.

Die Herstellung eines Neubauobjektes kostet im Durchschnitt 4.290 €/m² Wohnfläche bei „gutem Wohnwert“.

Auf dem Heidelberger Mietmarkt werden aktuell je m² Wohnfläche zwischen 11,40 € für Altbauwohnungen, 11,80 € für Bestandswohnungen und 14,00 € für Neubauwohnungen bezahlt (jeweils auf den „guten Wohnwert“ bezogen). Im Vergleich zum Vorjahr sind die Preise leicht angestiegen.

"Im Bereich Mietwohnungen sind kleine Wohnungen besonders begehrt", so Petra Stockbroeck vom IVD-Mitgliedsunternehmen Immofinanz Immobilien. "Gerade die hohe Nachfrage nach 1- bis 2-Zimmerwohnungen in zentraler Lage kann vom Markt nicht bedient werden. Jedoch stehen derzeit zahlreiche städtebauliche Maßnahmen auf der Agenda. In den kommenden Jahren soll neuer Wohn- und Arbeitsraum für Zehntausende Menschen geschaffen werden, um der aktuellen Angebotsknappheit an Wohnimmobilien sowie den weiterhin hohen Zuzugsraten entgegenzuwirken.

Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2019 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Bestand von 1.562 Wohnungen (Vorjahr: 1.491 Wohnungen) und 13 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 14 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 99.872 qm (Vorjahr: 93.818 qm) sowie 870 Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Außenstellplätze (Vorjahr: 764 Einheiten).

Neubautätigkeit

Das Neubauprojekt in Ladenburg mit 6 Mietwohnobjekten und 71 Mietwohnungen ist planmäßig fertiggestellt und auch von der Dekra abgenommen worden. Die gesamten Anschaffungs- und Herstellungskosten belaufen sich auf 20,6 Mio. €. Die Vermietung ist noch nicht abgeschlossen. Zum heutigen Zeitpunkt sind noch 15 Einheiten zu vermieten.

Mit dem in der Planung befindliche Neubauprojekt in Schriesheim, „Ladenburger Straße“ (3 Mietwohnobjekte mit 18 Wohnungen und einer Tiefgarage) sind die Voraussetzungen der Stadt Schriesheim erfüllt, so dass mit den Vorbereitungen für den Abriss begonnen werden konnte. Gemäß dem im Dezember 2019 abgeschlossenen Generalübernehmervertrag ist die Endfertigstellung zum September 2021 geplant. Nach der neuen Kostenschätzung betragen jetzt die Investitionskosten rd. 5,5 Mio. €. Die durchschnittliche Anfangsmiete könnte sich unter Bezugnahme auf die neue Investitionssumme eventuell leicht vermindern. Die Miete würde dann bei ca. 10,50 €/qm monatlich liegen.

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 16 Wohnungen in 13 Mietwohnobjekten im Rahmen laufender Wohnungswechsel modernisiert worden.

Die in 2017 begonnenen Objektmodernisierungen sind mit den Mietwohnobjekten in HD-Pfaffengrund weiter fortgeführt worden. Bei diesen Objekten sind gemäß unseren Planungen noch die restlichen Außenanlagen zu beauftragen.

Für die seit dem Geschäftsjahr 2003 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen hat die Genossenschaft bereits rd. 21,0 Mio. € aufgewandt. Dabei wurden insgesamt 589 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 1,7 Mio. € ausgegeben. Dies entspricht einem Kostensatz von 17,46 €/qm Wohnfläche (Vorjahr: 13,91 €/qm Wohnfläche).

Für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 sind Investitionen im Instandhaltungsbereich von rd. 3,5 Mio. € vorgesehen.

Verwaltungsbetreuung

Am 31. Dezember 2019 verwaltete die Genossenschaft 17 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 222 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und eine Heizzentrale für 13 Eigentümer sowie 5 Mietverwaltungen (Wohnungen) in 3 verwalteten Eigentümergemeinschaften.

Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss von rd. 1,3 Mio. € wurde gegenüber dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2019 um rd. 235 T€ unterschritten. 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. 2,7 Mio. €, Bautätigkeit rd. 212 T€ und Betreuungstätigkeit rd. 61 T€.

Weiterhin sind zu berücksichtigen ein sonstiges positives Ergebnis von rd. 75 T€ sowie Verwaltungskosten von rd. 1,8 Mio. € und ein Steueraufwand von rd. 53 T€.

Der Kaptaldienst endet dieses Jahr mit einem positiven Ergebnis von rd. 4 T€. Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 35,9 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 3,8 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Die Restvaluierung 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. 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €). Ein Darlehen in Höhe von rd. 32 T€ ist zurückgezahlt worden.

Investitionen im Bereich der Sachanlagen, hier insbesondere bei den Mietwohnobjekten, wurden im Geschäftsjahr 2019 rd. 5,7 Mio. € 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. 1,3 Mio. € erwirtschaftete die Genossenschaft unter Berücksichtigung von zahlungsunwirksamen Erträgen und Aufwendungen einen „Cashflow aus Laufender Geschäftstätigkeit“ von rd. 4,5 Mio. €.

Durch Investitionen ergibt sich insgesamt ein Mittelabfluss von rd. 5,74 Mio. €, der sich aus Investitionen in das Sachanlagevermögen (5,75 Mio. €) und Zinserträgen (8,6 T€) zusammensetzt.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit ergibt sich per Saldo ein Mittelabfluss von insgesamt 685,8 T€. Der Mittelabfluss errechnet sich aus planmäßigen Tilgungen und einer Darlehensablösung (2.461,7 T€), aus Zinszahlungen (1.229,6 T€) und aus der Dividendenauszahlung in 2019 (80,2 T€). Den Mittelabflüssen stehen Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen über 3.039,3 T€ und den Veränderungen des Geschäftsguthabens von 124,1 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 2020 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von rd. 90,0 Mio. € auf rd. 92,0 Mio. € erhöht.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von rd. 81,6 Mio. € (Vorjahr: rd. 77,7 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 88,5 % (Vorjahr: 86,4 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf den Abschluss eines Bauträgervertrages, auf aktivierte Einzelmodernisierungskosten, auf aktivierte Objektmodernisierungskosten und auf Abschreibungen zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen, das sich aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit rd. 8,8 Mio. € (Vorjahr: rd. 10,5 Mio. €) bilanziert.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt rd. 33,1 Mio. € (Vorjahr: rd. 31,8 Mio. €). Dies sind 35,9 % (Vorjahr: 35,3 %) 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. 81,4 Mio. € (Vorjahr: rd. 77,7 Mio. €) sind durch Eigenmittel von rd. 33,1 Mio. € (Vorjahr: rd. 31,8 Mio. €) und langfristige Objektfinanzierungsmittel von rd. 54,9 Mio. € (Vorjahr: rd. 54,4 Mio. €) 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 2019 ergeben sich nachfolgend aufgeführt weitere Kennzahlen:

Gesamtkapitalrentabilität 2,7 % (Vorjahr: 3,4 %), Eigenkapitalrentabilität 3,8 % (Vorjahr: 6,1 %), Leerstandquote 1,1 % (Vorjahr: 1,2 %), Fluktuationsquote 6,7 % (Vorjahr: 7,0 %), Durchschnittsmiete 7,40 €/qm/mtl. (Vorjahr: 7,38 €/qm/mtl.), Gebäudeerhaltungskoeffizient p. a. 27,04 €/qm (Vorjahr: 26,85 €/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 2019 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 2020 sind Investitionen (Ankäufe, Neubautätigkeit und Modernisierungsmaßnahmen) in den eigenen Wohnungsbestand von rd. 4,6 Mio. € geplant. Auf Basis einer qualifizierten Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet der Vorstand einen Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2020 von rd. 1,8 Mio. €.

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.

Die für die Stadt Heidelberg und Umgebung vorliegenden Prognosen gehen bis zum Jahr 2030 von einem gleichbleibend stetigen Wachstum der Einwohnerzahlen von rd. 2.500 Personen aus. Durch die zunehmende Anzahl von Singlehaushalten wird von einer zusätzlichen Nachfrage, insbesondere bei den 1- und 2-Zimmerwohnungen ausgegangen.

Betreffend die Auswirkungen des sich seit Anfang 2020 weltweit ausbreitenden Coronavirus verweisen wir auf unsere Ausführungen unter dem „Nachtragsbericht“ im Anhang dieses Jahresabschlusses.

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 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 nachgefragten Wohnraum in Heidelberg zu Gunsten des „bezahlbaren“ Wohnraums hin verschieben

wird. Hierbei wird insbesondere der Anpassungsbedarf für einkommensschwache Gruppierungen und 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 Heidelberg-Weststadt und in Heidelberg-Pfaffengrund laufen in 27 Jahren bzw. 28 Jahren aus.

Finanzrisiken

Der aufgrund einer qualifizierten Ermittlung geplante Jahresüberschuss und die Kapitalflussrechnung lassen für das Geschäftsjahr 2020 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 Objektrisiken

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 2020 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 Investitionskostenmehrungen 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 2020 und 2021 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 30-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 von einem „Klumpenrisiko“ verteilen sich die Darlehensverbindlichkeiten der Genossenschaft auf verschiedene Darlehensgeber mit unterschiedlichen Laufzeiten. Bei Prolongationen, Forwards und Neuaufnahmen von Darlehen wurden aufgrund der günstigen 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 2020 und 2022 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 Fi-

nanzmärkten wird im Rahmen unseres Risikomanagements äußerst aufmerksam verfolgt, um Risiken möglichst frühzeitig zu erkennen und diesen somit rechtzeitig begegnen zu können.

Heidelberg, 3. April 2020



Norbert Winter
(Vorstandsvorsitzender)



Stefanie Höhl
(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

Internet: www.bhh1949.de

Anfahrtsskizze

