

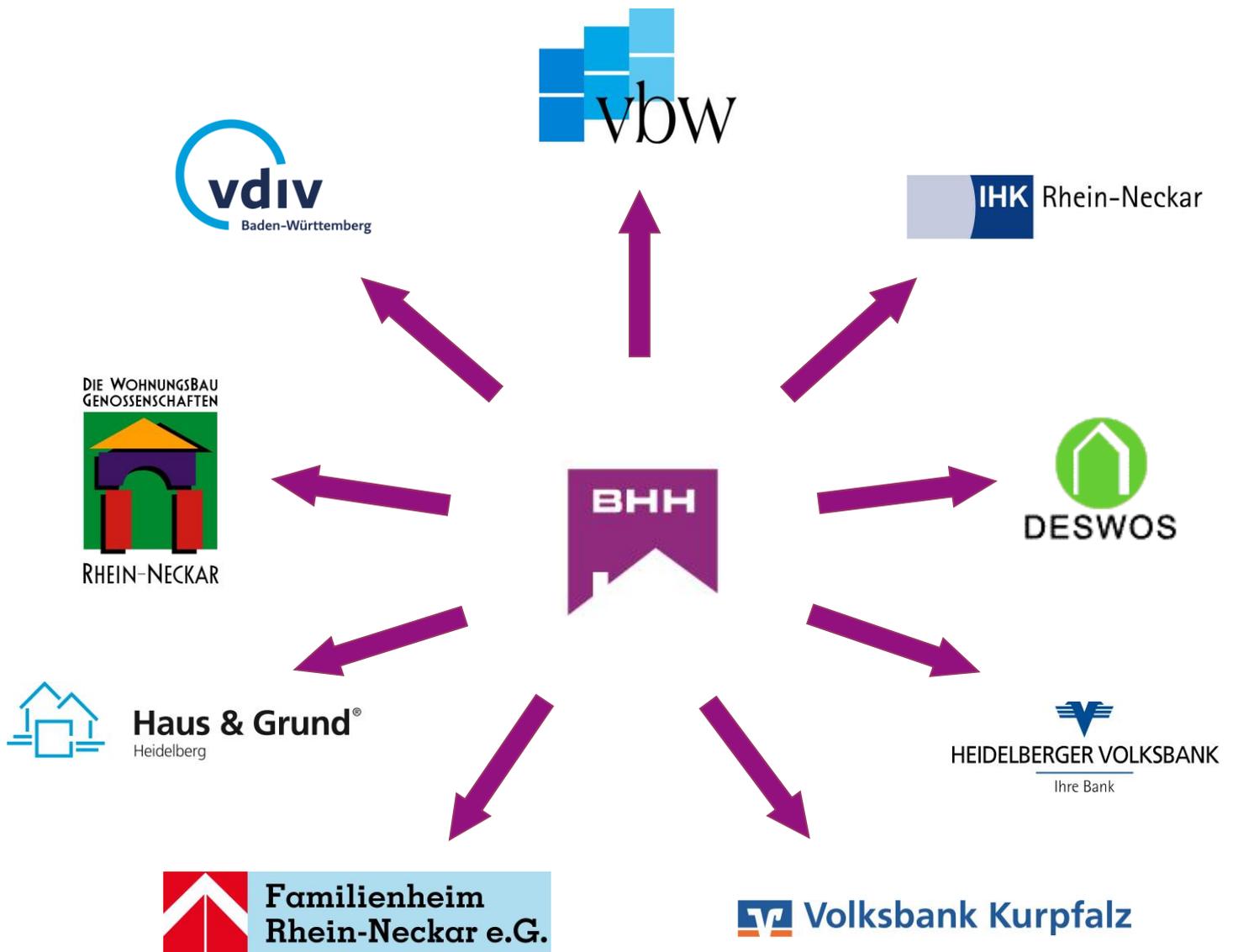


BAUHÜTTE
HEIDELBERG
Baugenossenschaft eG

Geschäftsbericht

2020

Mitgliedschaften



vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart

Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (Heidelberg)

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

Heidelberger Volksbank eG

Volksbank Kurpfalz eG

Familienheim Rhein-Neckar eG

Haus und Grund Heidelberg

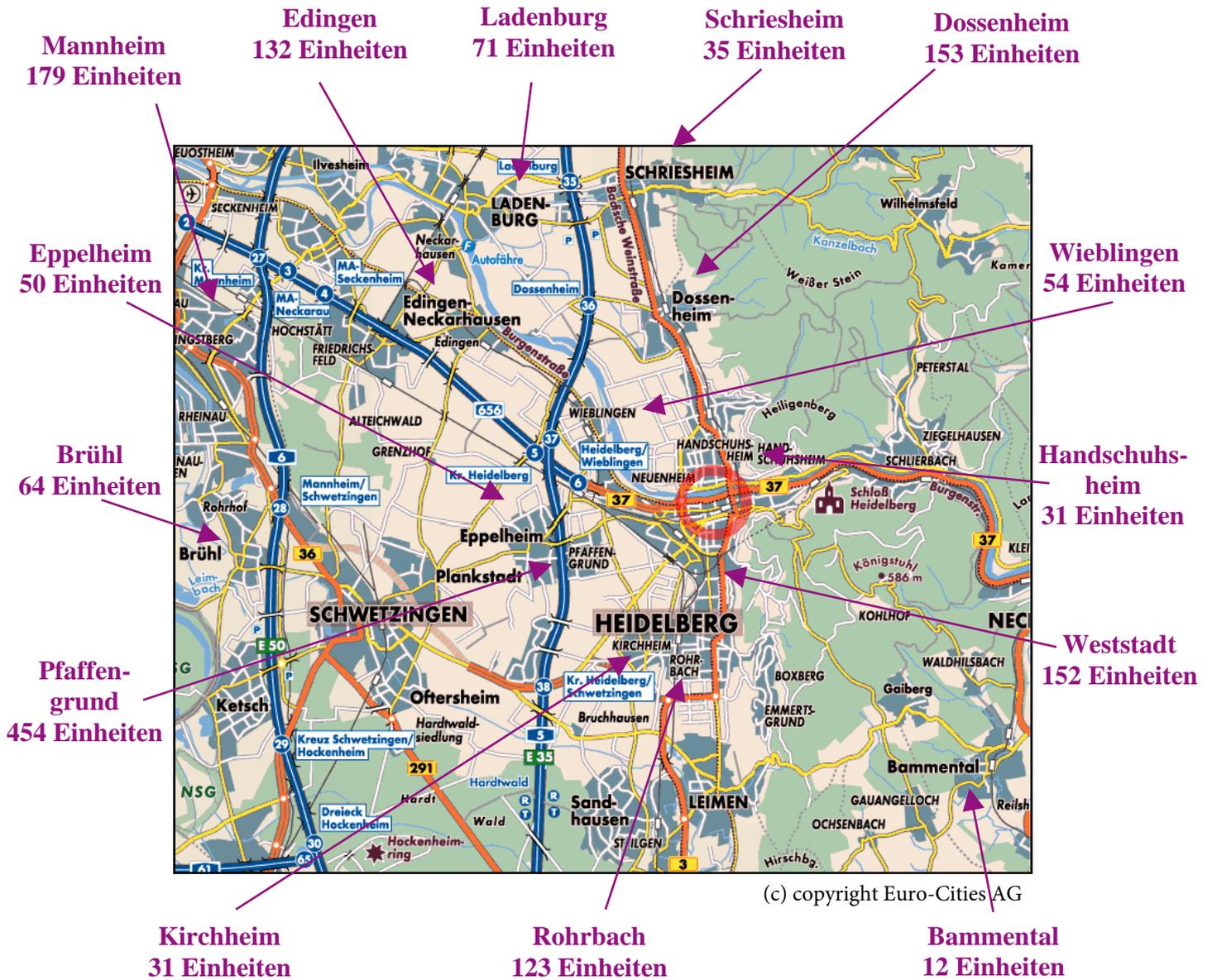
Die Wohnungsbau Genossenschaften Rhein-Neckar

VDIV Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.

Wichtiges auf einen Blick

	2020	2019	2018	2017	2016
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Bilanzsumme	90.674	92.217	89.911	80.015	75.963
Anlagevermögen	82.173	81.592	77.673	65.785	58.247
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.874	2.613	2.438	2.491	2.477
Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände	128	123	73	72	101
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.079	7.470	9.325	11.270	14.743
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	419	419	403	396	395
Eigenkapital	34.566	33.093	31.781	29.859	27.630
Rückstellungen	604	682	787	650	701
Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung	52.507	54.958	54.450	46.700	44.893
Übrige Verbindlichkeiten	2.996	3.484	2.893	2.806	2.739
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	11.618	11.093	10.705	10.631	10.343
Instandhaltungskosten	1.704	1.744	1.315	1.135	1.403
Abschreibungen	2.303	2.045	1.789	1.725	1.661
Jahresüberschuss	1.452	1.268	1.945	2.305	1.794
Cashflow nach DVFA/SG	3.530	3.128	3.451	3.682	3.155
Eigenkapitalquote	38,1 %	35,9 %	35,3 %	37,3 %	36,4 %
Wohnungen	1.541	1.562	1.491	1.478	1.480
Gewerbliche Einheiten	13	14	14	14	14
Garagen, TG-Einstellplätze und Außenstellplätze	904	870	764	750	746
Wohn- und Nutzfläche in m ²	98.464	99.872	93.818	92.765	93.423
Mitglieder	1.806	1.809	1.760	1.752	1.747
Geschäftsanteile	37.793	37.210	37.065	36.465	36.035

Wohnungsbestand der Genossenschaft



Bericht des Vorstandes

Wohnungsvermietung

Trotz der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, die sich durch alle wirtschaftlichen Bereiche zieht, hatten wir keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen. Da wir in den Studentenwohnheimen überwiegend an ausländische Studierende vermieten, standen lediglich hier im Geschäftsjahr aufgrund der erschwerten bzw. kaum möglichen Einreisebestimmungen sowie der Umstellung auf Online-Vorlesungen vereinzelt Wohnungen länger leer als üblich.

Unsere Wohnungen werden hauptsächlich unter den auf dem freien Markt üblichen Mietpreise unter den Obergrenzen der Mietspiegel für Heidelberg und Mannheim angeboten, sodass wir weiterhin auch Nachfrager versorgen können, die bezahlbaren Wohnraum suchten. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Heidelberg und der gesamten Rhein-Neckar-Region werden wir weiterhin sowohl kurzfristig als auch langfristig keine Schwierigkeiten haben, weder unsere Wohnungen noch unsere Studentenwohnheime zu vermieten.

Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit

Die bereits in 2019 begonnene Maßnahme in der Marktstraße 57-67 haben wir im Geschäftsjahr 2020 fertiggestellt, indem wir die Außenanlagen erneuert und die Restarbeiten an der Fassade durchgeführt haben. Mit den Restarbeiten der Außenanlage und der Erneuerung der Elektroinstallation in den Treppenhäusern und in den Kellerräumen konnten wir ebenfalls die Marktstraße 58-80 fertigstellen.

Im Rahmen unseres mehrjährigen Investitionsplanes haben wir im Laubenweg 3-15 und 25-31 die Dächer neu eingedeckt und isoliert. Dabei haben wir die Fassaden mit einem neuen Anstrich versehen und im Jahr 2021 werden die Außenanlagen erneuert.

Diese vorgenannten Arbeiten werden wir auch bei unseren Objekten Im Heimgarten 1-7 und im Laubenweg 20-26 vornehmen.

Bei Mieterwechsel werden weiterhin ausgesuchte Wohnungen vollumfänglich modernisiert. Bei diesen Maßnahmen werden an den Wohnungen über den ursprünglichen Zustand hinausgehende Verbesserungen vorgenommen.

Die mit unseren Handwerkern vereinbarten Preise für das Handwerkerportal galten bis zum 31.12.2020 und wurden neu ausgeschrieben. Wir sind froh, dass wir weiterhin auf unsere treuen Stammhandwerker zurückgreifen können, mit denen wir bereits teilweise über mehrere Jahrzehnte vertrauensvoll zusammenarbeiten.

Bautätigkeit

Der Neubau in der Ladenburger Straße in Schriesheim wird fortgesetzt. Anfang 2020 wurden die Abrissarbeiten abgeschlossen und im Laufe des Jahres wurde die Baugenehmigung für drei Mietwohnobjekte mit 19 Wohneinheiten auf insgesamt 1.267 m² Wohnfläche und einer Tiefgarage erteilt. Ende des Jahres wurde mit den Erdarbeiten und mit dem Verbau der Baugrube begonnen. Aufgrund der Witterungsverhältnisse konnten die Betonarbeiten erst Ende Februar 2021 fortgeführt werden. Bei einer planmäßigen Durchführung des Bauvorhabens ist eine Fertigstellung bis zum Januar 2022 zu erwarten. Die geplanten Anschaffungs- und Herstellungskosten belaufen sich auf rund 5,5 Mio. €.

Heidelberg, 1. April 2021



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, zum Teil im Umlaufverfahren 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 2019 und 2020 wurden vom „vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ geprüft. Für den Jahresabschluss 2019 erfolgte die Prüfung in der Zeit vom 13. bis 17. Januar 2020 (Vorprüfung) und vom 6. bis 17. April 2020 (Hauptprüfung). Die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 erfolgte in der Zeit vom 18. bis 22. Januar 2021 (Vorprüfung) und vom 6. bis 16. April 2021 (Hauptprüfung). Eine Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung war für die Geschäftsjahre 2019 und 2020 nicht vorzunehmen.

Die Prüfungsberichte über die Geschäftsjahre 2019 und 2020 waren Gegenstand gemeinsamer Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 13. Mai 2020 für das Geschäftsjahr 2019 und am 11. Mai 2021 für das Geschäftsjahr 2020. Beanstandungen lagen für beide Geschäftsjahre nicht vor.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie konnte im 1. Kalenderhalbjahr 2020 keine Mitgliederversammlung stattfinden, in der die Möglichkeit bestand, den Jahresabschluss 2019 durch die Mitgliederversammlung beschließen zu lassen. Der Jahresabschluss 2019 wurde daher vom Aufsichtsrat, entsprechend dem Artikel 2 § 3 Abs. 3 „Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie“, einstimmig in der Sitzung am 13. Mai 2020 beschlossen.

In der Mitgliederversammlung am 14. Oktober 2020 erfolgte 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 2021



Zuberer
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Einleitender Teil

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

2 0 2 0

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 2 0

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

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

4. Lagebericht

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		197.756,00	217.541,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	78.573.162,87		79.443.982,87
2. Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8,00		8,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	288.355,00		263.441,00
4. Geschäftsausstattung	158.226,00		192.320,00
5. Anlagen im Bau	2.655.295,61		1.074.186,96
6. Geleistete Anzahlungen	300.000,00	81.975.047,48	400.000,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		660,00	660,00
Anlagevermögen insgesamt		82.173.463,48	81.592.139,83
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.821.208,74		2.573.822,37
2. Andere Vorräte	53.157,02	2.874.365,76	39.584,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	33.831,15		29.028,13
2. Sonstige Vermögensgegenstände	94.270,43	128.101,58	93.909,48
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.643.387,59		6.039.134,48
2. Bausparguthaben	1.436.045,40	5.079.432,99	1.430.784,34
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		418.804,00	418.622,00
Bilanzsumme		90.674.167,81	92.217.024,86

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	106.810,00		120.982,56
2. der verbleibenden Mitglieder	2.177.945,00		2.145.995,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.650,00	2.286.405,00	3.465,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 245,16 €			(122,44)
II. Kapitalrücklage		95.528,19	90.978,19
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.453.600,67		3.308.360,72
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 145.239,95 €			(126.784,23)
2. Andere Ergebnisrücklagen	28.602.113,58	32.055.714,25	27.423.406,86
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.178.706,72 €			(1.141.058,09)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.452.399,47		1.267.842,32
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 1.323.946,67	128.452,80	- 1.267.842,32
Eigenkapital insgesamt		34.566.100,24	33.093.188,33
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	462.752,00		538.297,00
2. Sonstige Rückstellungen	141.251,00	604.003,00	143.397,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.793.535,67		54.148.895,67
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.714.055,10		809.425,83
2. Erhaltene Anzahlungen	2.742.007,69		2.639.042,05
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.330,34		31.928,43
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203.886,42		745.242,40
5. Sonstige Verbindlichkeiten	21.249,35	55.504.064,57	67.608,15
davon aus Steuern: 1.933,09 €			(51.445,20)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(755,88)
Bilanzsumme		90.674.167,81	92.217.024,86

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.617.688,73		11.092.971,59
b) aus Betreuungstätigkeit	64.099,92		60.749,44
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>32.374,67</u>	11.714.163,32	39.415,00
Bestandsveränderung unfertige Leistungen		+ 247.386,37	+ 184.637,57
Andere aktivierte Eigenleistungen		197.320,75	212.195,17
Sonstige betriebliche Erträge		197.886,23	212.090,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>5.574.649,67</u>	<u>5.373.853,05</u>
Rohergebnis		+ 6.782.107,00	+ 6.428.206,25
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	978.461,79		951.826,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>284.143,49</u>	1.262.605,28	363.015,50
davon für Altersversorgung: 105.697,54 €			(192.314,84)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.303.259,73	2.044.897,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen		545.733,61	493.198,24
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	18,10		32,10
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>7.618,44</u>	7.636,54	8.617,31
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.226.566,78	1.246.715,88
Erträge (Vorjahr: Aufwendungen) aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>-821,33</u>	<u>44.563,17</u>
Ergebnis nach Steuern		+ 1.452.399,47	+ 1.292.638,94
Erträge (Vorjahr: Aufwendungen) aus sonstigen Steuern		<u>0,00</u>	<u>24.796,62</u>
Jahresüberschuss		+ 1.452.399,47	+ 1.267.842,32
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		<u>1.323.946,67</u>	<u>1.267.842,32</u>
Bilanzgewinn		+ 128.452,80	- 0,00

3. Anhang

zum Jahresabschluss
2020

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.

Der **Sachanlagenabgang** betrifft den Abriss eines Mietwohnobjektes und wurde mit den Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen bewertet.

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, Geschäftsausstattung sowie Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden über eine Nutzungsdauer von 3 bis 33 Jahren, entsprechend den steuerlichen AfA-Tabellen, planmäßig linear abgeschrieben. Auf Grund der gesetzlichen Änderungen betreffend der GWG – Abschreibungen werden keine Sammelposten mehr gebildet. Die Abschreibung der restlichen 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 2,41 % (Stand September 2020) 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 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. Abrechnungen Versorgungsunternehmen u. a. | 38 T€ (Vorjahr: 42 T€) |
| 2. Versicherungsschäden | 35 T€ (Vorjahr: 43 T€) |

Unter **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Erbbauzinsen in Höhe von 413,2 T€ (Vorjahr: 413,2 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 37,6 T€ (Vorjahr: 49,2 T€).

Unter der Bilanzposition **Sonstige Rückstellungen** wurden Rückstellungen mit einem Gesamtbetrag von 141,2 T€ (Vorjahr: 143,4 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 | 127 T€ (Vorjahr: 142 T€) |
| 2. Erträge aus Kostenweiterberechnungen | 28 T€ (Vorjahr: 20 T€) |
| 3. Erträge aus der Erstattung Lohnfortzahlungsgesetz | 13 T€ (Vorjahr: 12 T€) |

Durch die Abzinsung der Pensionsrückstellungen ist ein Zinsanteil in Höhe von 14,5 T€ (Vorjahr: 17,1 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	1.809
Zugang	98
Abgang	101
Bestand am 31. Dezember	1.806

Die **Erhöhung** der **Geschäftsguthaben** der **verbleibenden Mitglieder** im Geschäftsjahr beträgt 31.950,00 € (Vorjahr: 107.515,53 €).

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	6	2
Technische Mitarbeiter	2	0
Hausmeister u. a.	2	6
Auszubildender	1	0
Sonstige	0	1
Gesamtanzahl	11	9

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umb- chungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2020 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2020 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2019 €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	716.478,60	26.894,73	0,00	0,00	743.373,33	498.937,60	46.679,73	0,00	545.617,33	197.756,00	217.541,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	111.617.640,46	1.331.296,41	- 332.983,95	+ 0,00 0,00	112.615.952,92	32.173.657,59	2.202.116,41	- 332.983,95	34.042.790,05	78.573.162,87	79.443.982,87
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.949.442,54	0,00	0,00	26.442,40 0,00	1.975.884,94	1.975.876,94	0,00	0,00	1.975.876,94	8,00	8,00
Bauten auf fremden Grundstücken	26.442,40	0,00	0,00	- 26.442,40 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	350.981,01	39.546,09	0,00	0,00	390.527,10	87.540,01	14.632,09	0,00	102.172,10	288.355,00	263.441,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	437.617,99	5.737,50	0,00	0,00	443.355,49	245.297,99	39.831,50	0,00	285.129,49	158.226,00	192.320,00
Anlagen im Bau	1.074.186,96	1.581.108,65	0,00	0,00	2.655.295,61	0,00	0,00	0,00	0,00	2.655.295,61	1.074.186,96
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	400.000,00	0,00	- 100.000,00	0,00	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	400.000,00
Summe Sachanlagen	115.856.311,36	2.957.688,65	- 432.983,95	+ 26.442,40 - 26.442,40	118.381.016,06	34.482.372,53	2.256.580,00	- 332.983,95	36.405.968,58	81.975.047,48	81.373.938,83
Andere Finanz- anlagen	660,00	0,00	0,00	0,00	660,00	0,00	0,00	0,00	0,00	660,00	660,00
Anlagevermögen insgesamt	116.573.449,96	2.984.583,38	- 432.983,95	+ 26.442,40 - 26.442,40	119.125.049,39	34.981.310,13	2.303.259,73	- 332.983,95	36.951.585,91	82.173.463,48	81.592.139,83

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	45.793.535,67 (54.148.895,67)	5.972.026,76 (8.467.699,63)	10.195.069,18 (14.297.167,24)	29.626.439,73 (31.384.028,80)	45.793.535,67 (54.148.895,67)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.714.055,10 (809.425,83)	159.048,16 (79.315,28)	1.449.083,35 (730.110,55)	5.105.923,59 (0,00)	6.714.055,10 (809.425,83)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.742.007,69 (2.639.042,05)	2.742.007,69 (2.639.042,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.330,34 (31.928,43)	29.330,34 (31.928,43)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	203.886,42 (745.242,40)	178.061,69 (719.417,67)	25.824,73 (25.824,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	21.249,35 (67.608,15)	17.438,25 (63.297,73)	0,00 (0,00)	3.811,10 (4.310,42)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	55.504.064,57 (58.442.142,53)	9.097.912,89 (12.000.700,79)	11.669.977,26 (15.053.102,52)	34.736.174,42 (31.388.339,22)	52.507.590,77 (54.958.321,50)	

() = Vorjahreswerte,
GPR = Grundpfandrechte

Mitglieder des Vorstandes

Norbert Winter (Vorstandsvorsitzender)

Stefanie Höhl

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

Die Satzung enthält in § 40 Abs. 4 eine Ermächtigung im Sinne von § 20 Satz 2 GenG zu Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen.

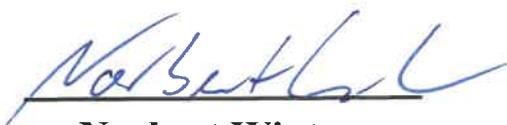
Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates gem. § 40 Abs. 4 in Verbindung mit § 28 Buchstabe n) der Satzung vom Jahresüberschuss einen Betrag von 726.199,74 € (= 50% des Jahresüberschusses) in „Andere Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand beschließen darüber hinaus gem. § 40 Abs. 3 in Verbindung mit § 28 Buchstabe l der Satzung vom Jahresüberschuss einen Betrag von 452.506,98 € im Rahmen einer unverbindlichen Vorwegzuweisung in „Andere Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresüberschusses unter Billigung der unverbindlichen Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn mit einem Betrag von 128.452,80 € als 6%ige Bruttodividende auszuschütten.

Heidelberg, 1. April 2021



Norbert Winter
(Vorstandsvorsitzender)



Stefanie Höhl
(Vorstandsmitglied)

4. Lagebericht
zum Jahresabschluss
2020
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 Neufassung der Satzung vom 14. Oktober 2020 (Eintragung im Genossenschaftsregister am 17. November 2020) 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.

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

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite COVID-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem

starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 2. Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember 2020 ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahre 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes von 9,8 %. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der COVID-19-Pandemie wird für 2021 mit einer deutlichen Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr: 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr: 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (Vorjahr: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um

0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um rd. 1.600 auf 11,1 Mio. Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von rd. 6.500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um rd. 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

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 in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. 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 lokale Wohnimmobilienmarkt in Heidelberg ist nach wie vor angespannt“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. „Zahlreiche Wohnraumentwick-

lungsmaßnahmen, so vor allem auf den städtischen Konversionsflächen, werden derzeit ausgearbeitet. Bereits fertiggestellte Wohnungen, wie beispielsweise in der Bahnstadt, können die hohe Nachfrage aktuell jedoch nicht bedienen.“

Die Preisentwicklung auf dem Heidelberger Wohnimmobilienmarkt in Folge der Angebotsknappheit wird im 5-Jahresvergleich ersichtlich. Im Betrachtungszeitraum Frühjahr 2015 zu Frühjahr 2020 nahmen die Kaufpreise sowohl für Eigentumswohnungen aus dem Bestand als auch für freistehende Einfamilienhäuser um + 30 % zu. Mietwohnungen aus dem Bestand haben sich im untersuchten Zeitraum um + 16 % verteuert.

Seit Herbst 2019 konnten vor allem auf dem lokalen Kaufmarkt deutliche Preisanstiege verzeichnet werden. Eigentumswohnungen aus dem Bestand kosteten im Frühjahr 2020 im guten Wohnwert durchschnittlich 3.930 €/m² Wohnfläche (+ 5,6 % gegenüber Herbst 2019), entsprechende neuerrichtete Wohneinheiten 4.560 €/m² (+ 4,8 %). In den traditionellen Stadtteilen sind nur wenige Wohnungen zum Kauf am Markt.

Auch das Angebot an Einfamilienhäusern war im Frühjahr 2020 äußerst begrenzt. Freistehende Einfamilienhäuser verteuerten sich im Halbjahresvergleich im Schnitt um +5,0 %. Noch deutlicher fielen im Zeitraum Herbst 2019 zu Frühjahr 2020 die Preisanstiege für Doppelhaushälften (+ 6,2 %) sowie für Reihenmittelhäuser (+ 5,4 %) aus (jeweils Bestandssubjekte mit guten Wohnwert).

„Hervorgerufen durch die hohe Zahl an Studenten und Pendlern mit Zweitwohnsitz sind vor allem kleinere Mietwohnungen besonders begehrt und verweilen kaum auf dem Markt“, erklärt Petra Stockbroeckx, von „Immoconsult Petra Stockbroeckx“ aus Heidelberg, „Bei größeren und exklusiveren Wohnungen hingegen ist eine deutlich längere Vermarktungsdauer zu beobachten.“

Die Mietpreisanstiege in Heidelberg seit Herbst 2019 fielen deutlich verhaltener aus als die Preiszuwächse auf dem Kaufmarkt. Im Frühjahr 2020 mussten für Altbauwohnungen im Durchschnitt 11,80 €/m² (Vorjahr: 11,40 €/m²), für Bestandswohnungen 12,20 €/m² (Vorjahr: 11,80 €/m²) und für Neubauwohnungen 14,10 €/m² (Vorjahr: 14,00 €/m²) aufgebracht werden bei „gutem Wohnwert“.

Die Herstellung eines Neubauobjektes kostet im Durchschnitt rd. 4.300 €/m² Wohnfläche („Guter Wohnwert“).

Die angegebenen Marktpreise wurden kurz vor Beginn der Corona-Pandemie erhoben. Zusätzlich hat das IVD-Institut in einer separaten Erhebung ein Stimmungsbild der IVD-Mitglieder (Immobilienberater, Makler, Sachverständige und Verwalter) in Süddeutschland eingeholt. Während die Krise auf der einen Seite schwerwiegende Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt bzw. die gesamtwirtschaftliche Lage und somit einen preisdämpfenden Einfluss mit sich bringt, steht auf der anderen Seite ein weiterhin ungebrochen hoher Bedarf nach Wohnraum sowie infolgedessen auch das Bestreben von Investoren, Geld im sicheren Hafen von Immobilien anzulegen. Diese divergierenden Kräfte werden die Dynamik auf dem Wohnimmobilienmarkt zumindest kurz- bis mittelfristig etwas reduzieren.

Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2020 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Bestand von 1.541 Wohnungen (Vorjahr: 1.562 Wohnungen) und 13 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 13 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 98.464 qm (Vorjahr: 99.872 qm) sowie 904 Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Außenstellplätze (Vorjahr: 870 Einheiten).

Neubautätigkeit

Die Arbeiten beim Neubauprojekt in Schriesheim, „Ladenburger Straße“ (3 Mietwohnobjekte mit 19 Wohnungen und einer Tiefgarage) haben sich aufgrund einer verspätet erteilten Baugenehmigung verzögert. Somit ist die Fertigstellung bis zum Januar 2022 zu erwarten. Bis zum Bilanzstichtag ist ein Investitionsvolumen von insgesamt rd. 2,71 Mio. € angefallen.

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 11 Wohnungen in 9 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. 22,0 Mio. € aufgewendet. Dabei wurden insgesamt 600 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 17,31 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 17,46 €/m² Wohnfläche).

Für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 sind Investitionen im Instandhaltungsbereich von rd. 3,5 Mio. € vorgesehen.

Verwaltungsbetreuung

Am 31. Dezember 2020 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. 1,45 Mio. € wurde gegenüber dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 um rd. 354 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. 2,9 Mio. €, Bautätigkeit rd. 197 T€ und Betreuungstätigkeit rd. 64 T€.

Weiterhin sind zu berücksichtigen ein sonstiges positives Ergebnis von rd. 24 T€ sowie Verwaltungskosten von rd. 1,7 Mio. €.

Der Kaptaldienst endet dieses Jahr mit einem negativen Ergebnis von rd. 8 T€. Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 38,1 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,2 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. 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. €). Mittels Forward-Darlehen wurden Bankverbindlichkeiten in Höhe von rd. 6,0 Mio. € umgeschuldet.

Investitionen im Bereich der Sachanlagen, hier insbesondere bei den Mietwohnobjekten, wurden im Geschäftsjahr 2020 rd. 2,7 Mio. € getätigt. Die wesentlichen Investitionen wur-

den 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. 1,45 Mio. € erwirtschaftete die Genossenschaft unter Berücksichtigung von zahlungsunwirksamen Erträgen und Aufwendungen einen „Cashflow aus Laufender Geschäftstätigkeit“ von rd. 3,9 Mio. €.

Durch Investitionen ergibt sich insgesamt ein Mittelabfluss von rd. 2,68 Mio. €, der sich aus Investitionen in das Sachanlagevermögen (2,67 Mio. €) und Zinserträgen (7,6 T€) zusammensetzt.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit ergibt sich per Saldo ein Mittelabfluss von insgesamt 3,6 Mio. €. Der Mittelabfluss errechnet sich u. a. aus planmäßigen Tilgungen (2,424 Mio. €) sowie aus Zinszahlungen (1,212 Mio. €). Den Mittelabflüssen stehen Einzahlungen aus den Veränderungen des Geschäftsguthabens von 20,5 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 2021 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von rd. 92,2 Mio. € auf rd. 90,7 Mio. € vermindert.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von rd. 82,2 Mio. € (Vorjahr: rd. 81,6 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 90,6 % (Vorjahr: 88,5 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die Neubautätigkeiten, auf aktivierte Einzelmodernisierungskosten, auf aktivierte Objektmodernisierungskosten und auf Abschreibungen zurückzuführen.

Das Umlaufvermögen, das sich u. a. aus „Unfertigen Leistungen“, „Forderungen“ und „Flüssigen Mitteln“ zusammensetzt, ist bei der Genossenschaft mit rd. 8,1 Mio. € (Vorjahr: rd. 10,2 Mio. €) bilanziert.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt rd. 34,6 Mio. € (Vorjahr: rd. 33,1 Mio. €). Dies sind 38,1 % (Vorjahr: 35,9 %) 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. 82,2 Mio. € (Vorjahr: rd. 81,6 Mio. €) sind durch Eigenmittel von rd. 34,6 Mio. € (Vorjahr: rd. 33,1 Mio. €) und langfristige Objektfinanzierungsmittel von rd. 52,5 Mio. € (Vorjahr: rd. 54,9 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 2020 ergeben sich nachfolgend aufgeführt weitere Kennzahlen:

Gesamtkapitalrentabilität 3,0 % (Vorjahr: 2,7 %), Eigenkapitalrentabilität 4,2 % (Vorjahr: 3,8 %), Leerstandquote 2,2 % (Vorjahr: 1,1 %), Fluktuationsquote 7,3 % (Vorjahr: 6,7 %),

Durchschnittsmiete 7,95 €/m²/mtl. (Vorjahr: 7,40 €/m²/mtl.), Gebäudeerhaltungskoeffizient p. a. 30,43 €/m² (Vorjahr: 27,04 €/m²).

C) Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

Prognosebericht

Die sich weiter stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2020 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 2021 sind Investitionen (Neubautätigkeit und Modernisierungsmaßnahmen) in den eigenen Wohnungsbestand von rd. 4,2 Mio. € geplant. Auf Basis einer qualifizierten Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet der Vorstand einen Jahresüberschuss im Geschäftsjahr 2021 von rd. 1,5 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 Corona-Virus 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 26 Jahren bzw. 27 Jahren aus.

Finanzrisiken

Der aufgrund einer qualifizierten Ermittlung geplante Jahresüberschuss und die Kapitalflussrechnung lassen für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 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 Genossen-schaft, insbesondere durch den Einsatz unseres Portfoliomanagements, Risiken frühzeitig erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einleiten.

Gesamtrisiko

Die Bauhütte Heidelberg hat ein auf ihre Unternehmensgröße abgestelltes Risikomanage-ment installiert, welches sich in der Vergangenheit bewährt hat. Konsequenterweise werden die relevanten Unternehmensprozesse und Kennzahlen turnusmäßig überprüft. Mittels eines in-ternen Kontrollsystems sind in festgelegten Bereichen (Zahlungsverkehr, Mitgliederver-waltung, 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 2021 und 2022 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.

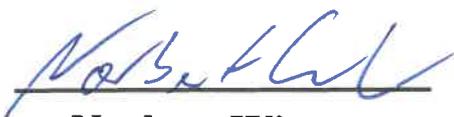
Auf der Passivseite der Bilanz bestehen originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen. Wesentliche Risiken bezüglich der Bankverbindlichkeiten könnten sich insbesondere aus zukünftigen Annuitätsrisiken ergeben. Aufgrund von mindestens 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 Teil der zwischen den Geschäftsjahren 2022 und 2023 auslaufenden Festzinsbindungen mit einer Laufzeit bis zur Endtilgung eingesetzt. Damit ist 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, 1. April 2021



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

