

## Geschäftsbericht

2021

## **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

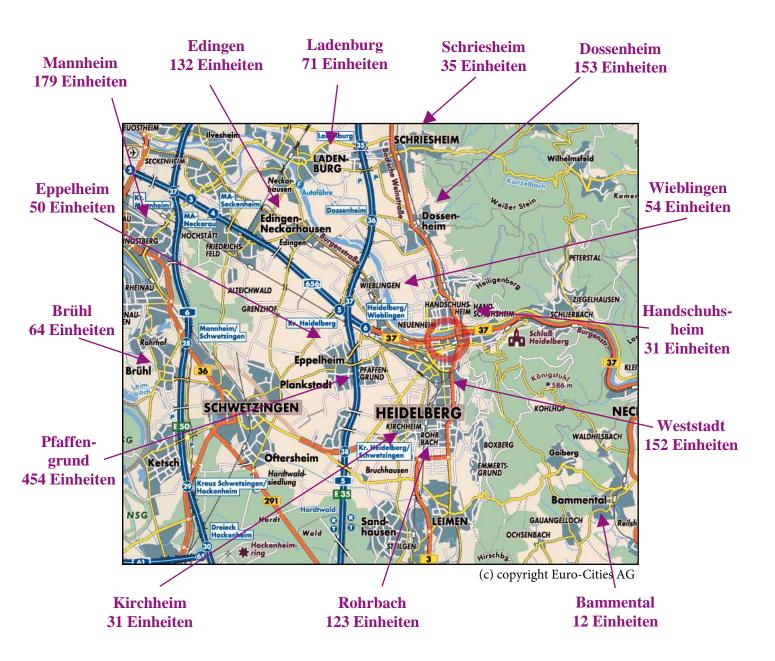
Die Wohnungsbau Genossenschaften Rhein-Neckar

VDIV Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.

## Wichtiges auf einen Blick

	2021	2020	2019	2018	2017
	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>	<b>TEUR</b>
Bilanzsumme	92.222	90.674	92.217	89.911	80.015
Anlagevermögen	84.019	82.173	81.592	77.673	65.785
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.898	2.874	2.613	2.438	2.491
Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände	109	128	123	73	72
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.755	5.079	7.470	9.325	11.270
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	441	419	419	403	396
Eigenkapital	35.827	34.566	33.093	31.781	29.859
Rückstellungen	650	604	682	787	650
Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung	52.708	52.507	54.958	54.450	46.700
Übrige Verbindlichkeiten	3.037	2.996	3.484	2.893	2.806
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	11.785	11.618	11.093	10.705	10.631
Instandhaltungskosten	1.760	1.704	1.744	1.315	1.135
Abschreibungen	2.386	2.303	2.045	1.789	1.725
Jahresüberschuss	1.325	1.452	1.268	1.945	2.305
Cashflow nach DVFA/SG	3.591	3.530	3.128	3.451	3.682
Eigenkapitalquote	38,8 %	38,1 %	35,9 %	35,3 %	37,3 %
Eigenkapitaiquote	30,0 70	36,1 70	33,9 70	33,3 70	37,3 %
Wohnungen	1.541	1.541	1.562	1.491	1.478
Gewerbliche Einheiten	13	13	14	14	14
Garagen, TG-Einstellplätze und Außenstellplätze	914	904	870	764	750
Wohn- und Nutzfläche in m²	98.492	98.464	99.872	93.818	92.765
Mitglieder	1.796	1.806	1.809	1.760	1.752
Geschäftsanteile	38.206	37.793	37.210	37.065	36.465

## Wohnungsbestand der Genossenschaft



## Bericht des Vorstandes <u>über das</u> Geschäftsjahr 2021

## Wohnungsvermietung

Trotz der Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, die sich durch alle wirtschaftlichen Bereiche zieht, hatten wir keine nennenswerten, pandemiebedingten Leerstände oder Zahlungsausfälle 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 als üblich leer. Mit Wiederaufnahme der Präsenzveranstaltungen an den Hochschulen Ende 2021 entspannte sich dies jedoch merklich.

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 suchen. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes in Heidelberg und der gesamten Rhein-Neckar-Region werden wir weiterhin sowohl kurzfristig als auch langfristig keine Schwierigkeiten haben, unsere Wohnungen sowie unsere Studentenwohnheime zu vermieten.

## Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir die Heizungsanlagen in der Hans-Thoma-Straße 9 sowie in den Fensenbäumen 11-13b modernisiert und im Rahmen dessen auch das Dach in der Hans-Thoma-Straße 9 erneuert und eine Solarthermie-Anlage installiert. Darüber hinaus wurden drei Gewerbeeinheiten in der Schillerstraße modernisiert und neu vermietet. In der Heinrich-von-Kleist-Straße 1 wurde zudem die Aufzugsanlage erneuert. Das alte Waschhaus im Pfaffengrund wurde instandgesetzt, so dass dieses ab Januar 2022 wieder als Gewerbeimmobilie vermietet werden konnte.

Im Rahmen unseres mehrjährigen Investitionsplanes haben wir im Heimgarten 1-7 und im Laubenweg 20-26 die Dächer neu eingedeckt und isoliert. Dabei haben wir auch die Fassaden mit einem neuen Anstrich versehen. 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 gelten grundsätzlich bis zum

31.12.2022. Aufgrund der massiven Kostensteigerung im Bereich der Materialbeschaffung haben wir in

2022 jedoch einer unterjährigen pauschalen Preisanpassung um 5% zugestimmt. 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 in 2022 abgeschlossen. Die ersten Einheiten

sind ab dem 01.05.2022 vermietet. In 2021 kamen die Bauarbeiten trotz coronabedingten personellen Eng-

pässen auf Seiten der Baufirmen gut voran. Die allgemeine Kostensteigerung im Bausektor kam nur bedingt

zum Tragen, da das Bauprojekt im Rahmen eines Generalübernahmevertrages vergeben wurde. Hierdurch

waren von eventuellen Kostensteigerungen lediglich individuelle Sonderwünsche betroffen. Das Neubau-

projekt besteht aus drei Mietwohnobjekten mit 19 Wohneinheiten auf insgesamt 1.340 m² Wohnfläche und

einer Tiefgarage mit 16 Stellplätzen sowie sieben weiteren Außenstellplätzen.

Heidelberg, 14. April 2022

**Norbert Winter** 

(Vorstandsvorsitzender)

Stefanie Höhl

(Vorstandsmitglied)

## Bericht des Aufsichtsrates <u>über das</u> <u>Geschäftsjahr 2021</u>

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 2020 und 2021 wurden vom "vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V." geprüft. Für den Jahresabschluss 2020 erfolgte die Prüfung in der Zeit vom 18. bis 22. Januar 2021 (Vorprüfung) und vom 6. bis 16. April 2021 (Hauptprüfung). Die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 erfolgte in der Zeit vom 17. bis 21. Januar 2022 (Vorprüfung) und vom 19. bis 29. April 2022 (Hauptprüfung). Eine Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung war für die Geschäftsjahre 2020 und 2021 nicht vorzunehmen.

Die Prüfungsberichte über die Geschäftsjahre 2020 und 2021 waren Gegenstand gemeinsamer Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand am 11. Mai 2021 für das Geschäftsjahr 2020 und am 10. Mai 2022 für das Geschäftsjahr 2021. Beanstandungen lagen für beide Geschäftsjahre nicht vor.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie konnte im 1. Kalenderhalbjahr 2021 keine Mitgliederversammlung stattfinden, in der die Möglichkeit bestand, den Jahresabschluss 2020 durch die Mitgliederversammlung beschließen zu lassen. Der Jahresabschluss 2020 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 11. Mai 2021 beschlossen.

In der Mitgliederversammlung am 6. Oktober 2021 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 April 2022

Zuberer

(Aufsichtsratsvorsitzender)

## **Einleitender Teil**

## JAHRESABSCHLUSS

2021

der

Bauhütte Heidelberg Baugenossenschaft eG

mit Sitz in

Heidelberg

registriert beim

**Amtsgericht Mannheim** 

unter der Registernummer

GnR 330047

## JAHRESABSCHLUSS

## 2021

Bauhütte Heidelberg Baugenossenschaft eG Schillerstraße 26/1 69115 Heidelberg

## 1. Bilanz

- 2. Gewinn- und Verlustrechnung
  - 3. Anhang
  - 4. Lagebericht

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	Geschäf	tsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		146.691,00	197.756,00
II. Sachanlagen			
<ol> <li>Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten</li> </ol>	77.654.578,87		78.573.162,87
<ol> <li>Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</li> </ol>	8,00		8,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	272.621,00		288.355,00
4. Geschäftsausstattung	137.268,00		158.226,00
5. Anlagen im Bau	5.807.009,12		2.655.295,61
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	83.871.484,99	300.000,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	_	660,00	660,00
Anlagevermögen insgesamt		84.018.835,99	82.173.463,48
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.829.604,77		2.821.208,74
2. Andere Vorräte	68.866,58	2.898.471,35	53.157,02
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	21.515,48		33.831,15
2. Sonstige Vermögensgegenstände	87.431,57	108.947,05	94.270,43
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.313.563,58		3.643.387,59
2. Bausparguthaben	1.441.325,83	4.754.889,41	1.436.045,40
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	_	440.573,82	418.804,00
Bilanzsumme	=	92.221.717,62	90.674.167,81

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Passivseite		Geschäf	tsjahr	Vorjahr
		€	€	€
A. Eigenkap	ital			_
I. Gesch	äftsguthaben			
	mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen glieder	141.625,00		106.810,00
2. der	verbleibenden Mitglieder	2.200.110,00		2.177.945,00
3. aus	gekündigten Geschäftsanteilen	3.905,00	2.345.640,00	1.650,00
	ekständige fällige Einzahlungen auf schäftsanteile: 197,45 €			(245,16)
II. Kapita	alrücklage		101.228,19	95.528,19
III. Ergebi	nisrücklagen			
1. Ges	setzliche Rücklage	3.586.055,28		3.453.600,67
eing	on aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr gestellt: 132.454,61 € dere Ergebnisrücklagen	20 707 220 22	22 202 204 51	(145.239,95)
		29.707.329,23	33.293.384,51	28.602.113,58
eing	on aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr gestellt: 1.105.215,65 €			(1.178.706,72)
IV. Bilanz				
	resüberschuss	1.324.546,06		1.452.399,47
	stellungen in Ergebnisrücklagen	- 1.237.670,26	86.875,80	- 1.323.946,67
•	ital insgesamt		35.827.128,50	34.566.100,24
B. Rückstell	ů .			
	ekstellungen für Pensionen	500.470,00		462.752,00
	stige Rückstellungen	149.333,00	649.803,00	141.251,00
C. Verbindli		40 (22 20 42		400
	bindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.623.395,13		45.793.535,67
	bindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.084.577,48		6.714.055,10
	altene Anzahlungen	2.821.928,59		2.742.007,69
	bindlichkeiten aus Vermietung	27.873,13		29.330,34
	bindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167.685,46		203.886,42
	astige Verbindlichkeiten	19.326,33	55.744.786,12	21.249,35
	on aus Steuern: 2.644,58 €			(1.933,09)
	on im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €	-	-	(0,00)
Bilanzsumm	e	=	92.221.717,62	90.674.167,81

# 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Geschä	Vorjahr	
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.785.154,65		11.617.688,73
b) aus Betreuungstätigkeit	69.696,55		64.099,92
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	47.234,01	11.902.085,21	32.374,67
Bestandsveränderung unfertige Leistungen		+ 8.396,03	+ 247.386,37
Andere aktivierte Eigenleistungen		239.328,56	197.320,75
Sonstige betriebliche Erträge		304.178,98	197.886,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.757.187,31	5.574.649,67
Rohergebnis		+ 6.696.801,47	+ 6.782.107,00
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.004.479,47		978.461,79
<ul><li>b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung</li></ul>	333.369,94	1.337.849,41	284.143,49
davon für Altersversorgung: 146.174,41 €			(105.697,54)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.385.900,66	2.303.259,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		464.252,90	545.733,61
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	30,60		18,10
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.554,20	7.584,80	7.618,44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.191.837,24	1.226.566,78
Aufwendungen (Vorjahr: Erträge) aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-821,33
Ergebnis nach Steuern		+ 1.324.546,06	+ 1.452.399,47
Aufwendungen aus sonstigen Steuern		0,00	0,00
Jahresüberschuss		+ 1.324.546,06	+ 1.452.399,47
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.237.670,26	1.323.946,67
Bilanzgewinn	:	+ 86.875,80	+ 128.452,80

## 3. Anhang

## zum Jahresabschluss 2021

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 **Bilanzie**rungs- 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, Geschäftsausstattung sowie Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden über eine Nutzungsdauer von 3 bis 33 Jahren, entsprechend den steuerlichen AfA-Tabellen, planmäßig linear abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens bis zu einem Wert von 800,00 €, wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Die Abschreibung der GWG-Sammelposten aus den Vorjahren 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 Abzinsungszinssatz von 1,98 % (Stand September 2021) 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.

Aufgrund von Ratenzahlungsvereinbarungen bestehen **Forderungen** mit einer **Restlaufzeit von** mehr als 1 Jahr in Höhe von 3.308,03 €.

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

1. Abrechnungen Versorgungsunternehmen u. a. 56 T€ (Vorjahr: 38 T€)

2. Versicherungsschäden 28 T€ (Vorjahr: 35 T€)

Unter **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Erbbauzinsen in Höhe von 434,9 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 34,0 T€ (Vorjahr: 37,6 T€).

Unter der Bilanzposition **Sonstige Rückstellungen** wurden Rückstellungen mit einem Gesamtbetrag von 143,9 T€ (Vorjahr: 141,2 T€) erfasst. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für Kosten der Hausbewirtschaftung, Prüfungskosten und Resturlaub.

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 153 T€ (Vorjahr: 127 T€)

2. Erträge aus Kostenweiterberechnungen 51 T€ (Vorjahr: 28 T€)

3. Erträge aus der Erstattung Lohnfortzahlungsgesetz 16 T€ (Vorjahr: 13 T€)

Durch die Abzinsung der Pensionsrückstellungen ist ein Zinsanteil in Höhe von 10,8 T€ (Vorjahr: 14,5 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	1.806
Zugang	126
Abgang	136
Bestand am 31. Dezember	1.796

Die **Erhöhung** der **Geschäftsguthaben** der **verbleibenden Mitglieder** im Geschäftsjahr beträgt 22.165,00 € (Vorjahr: 31.950,00 €).

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	3
Technische Mitarbeiter	2	0
Hausmeister u. a.	2	5
Auszubildender	1	0
Sonstige	0	1
Gesamtanzahl	11	9

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Für die im Berichtsjahr in Durchführung befindliche Neubaumaßnahme "Ladenburger Straße" in Schriesheim besteht aus einem im Dezember 2019 abgeschlossenen Generalübernehmervertrag (4,80 Mio. €) zum Bilanzstichtag noch eine finanzielle Restverpflichtung von 264,6 T€.

Aus bestehenden Erbbaurechtsverträgen ergeben sich finanzielle Verpflichtungen von aktuell jährlich T€ 494,0. Die Erbbaurechte enden zwischen den Geschäftsjahren 2048 und 2094.

#### **Nachtragsbericht**

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24. Februar 2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen könnten sich eventuell kurz- bis mittelfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft in Gestalt von nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieversorgung, der Unterbrechung von Lieferketten (z. B. Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen etc. niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen hierzu ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognose-, Risiko- und Chancenbericht".

Seit Anfang 2020 hat sich das Corona-Virus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher weiter auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf unseres Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

### Mitglieder des Aufsichtsrates

Heinz Zuberer (Vorsitzender)

Mathias Grimm

Jürgen Unrath

Heinz Schmitt

Andreas Piotrowski

Michael Schurich

#### Mitglieder des Vorstandes

Norbert Winter (Vorsitzender)

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 ausgewiesene Jahresüberschuss beträgt 1.324.546,06 €.

Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurde in die gesetzliche Rücklage ein Betrag von 132.454,61 € (= 10 % des Jahresüberschusses) eingestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand beschließen darüber hinaus gem. § 40 Abs. 3 in Verbindung mit § 28 Buchstabe 1 der Satzung vom Jahresüberschuss einen Betrag von 442.942,62 € im Rahmen einer unverbindlichen Vorwegzuweisung in "Andere Ergebnisrücklagen" einzustellen.

Weiterhin hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates gem. § 40 Abs. 4 in Verbindung mit § 28 Buchstabe n) der Satzung vom Jahresüberschuss einen Betrag von 662.273,03 € (= 50% des Jahresüberschusses) in "Andere Ergebnisrücklagen" eingestellt.

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2021	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
Immaterielle Vermögens- gegenstände	€ 743.373,33	€ 0,00	€ 0,00	0,00 0,00	€ 743.373,33	€ 545.617,33	51.065,00	0,00	€ 596.682,33	€ 146.691,00	€ 197.756,00
Sachanlagen											
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	112.615.952,92	1.361.303,82	0,00	+ 0,00 0,00	113.977.256,74	34.042.790,05	2.279.887,82	0,00	36.322.677,87	77.654.578,87	78.573.162,87
Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.975.884,94	0,00	0,00	0,00 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	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	390.527,10	0,00	0,00	0,00 0,00	390.527,10	102.172,10	15.734,00	0,00	117.906,10	272.621,00	288.355,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	443.355,49	18.255,84	- 14.716,01	0,00 0,00	446.895,32	285.129,49	39.213,84	- 14.716,01	309.627,32	137.268,00	158.226,00
Anlagen im Bau	2.655.295,61	3.151.713,51	0,00	0,00 0,00	5.807.009,12	0,00	0,00	0,00	0,00	5.807.009,12	2.655.295,61
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	300.000,00	0,00	- 300.000,00	0,00 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00
Summe Sachanlagen	118.381.016,06	4.531.273,17	- 314.716,01	+ 0,00 0,00	122.597.573,22	36.405.968,58	2.334.835,66	- 14.716,01	38.726.088,23	83.871.484,99	81.975.047,48
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	119.125.049,39	4.531.273,17	- 314.716,01	+ 0,00 0,00	123.341.606,55	36.951.585,91	2.385.900,66	- 14.716,01	39.322.770,56	84.018.835,99	82.173.463,48

## Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	Davon Restlaufzeit			gesiche	rt	
Verbindlichkeiten	msgesami	Unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre		Art der	
	€	€	€	€	€	Sicherung	
Verbindlichkeiten gegenüber	40.623.395,13	4.864.865,96	6.950.439,55	28.808.089,62	40.623.395,13		
Kreditinstituten	(45.793.535,67)	(5.949.582,29)	(10.094.284,84)	(29.749.668,54)	(45.793.535,67)	GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber	12.084.577,48	400.110,14	2.059.163,60	9.625.303,74	12.084.577,48	GPR	
anderen Kreditgebern	(6.714.055,10)	(159.048,16)	(1.449.083,35)	(5.105.923,59)	(6.714.055,10)	OI K	
Erhaltene Anzahlungen	2.821.928,59	2.821.928,59	0,00	0,00	0,00		
	(2.742.007,69)	(2.742.007,69)	(0,00)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	27.873,13	27.873,13	0,00	0,00	0,00		
	(29.330,34)	(29.330,34)	(0,00)	(0,00)	(0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen	167.685,46	154.122,75	13.562,71	0,00	0,00		
und Leistungen	(203.886,42)	(194.263,00)	(9.623,42)	(0,00)	(0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	19.326,33	15.298,31	0,00	4.028,02	0,00		
	(21.249,35)	(17.438,25)	(0,00)	(3.811,10)	(0,00)		
Gesamtbetrag	55.744.786,12 (55.504.064,57)	8.284.198,88 (9.091.669,73)	9.023.165,86 (11.552.991,61)	38.437.421,38 (34.859.403,23)	52.707.972,61 (52.507.590,77)		

<sup>() =</sup> Vorjahreswerte,

GPR = Grundpfandrechte

### 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 86.875,80 € als 4%ige Bruttodividende auszuschütten.

Heidelberg, 14. April 2022

Norbert Winter

(Vorstandsvorsitzender)

Stefanie Höhl

(Vorstandsmitglied)

## 4. Lagebericht

## zum Jahresabschluss 2021

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

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies nach aller Voraussicht zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im

Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

Weiterhin beeinflusste auch 2021 die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ.

Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Im Dezember 2021 betrug die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO2-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiser-

höhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb liegen die Zinssätze für Baufinanzierungen bei 10jähriger Zinsfestschreibung immer noch günstig bei knapp einem Prozent. Experten erwarten für 2022 einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen um 0,25 bis 0,5 Prozentpunkte.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % auf dann voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

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

"Ein knappes Angebot bei gleichzeitig hoher Nachfrage sorgen seit Jahren für eine Anspannung auf dem Heidelberger Immobilienmarkt", so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts. "Daran hat auch die Corona-Krise nicht viel verändert. Seit dem Ausbruch der Pandemie konnte keine nennenswerte Abschwächung der Nachfrage beobachtet werden. Teilweise hat sich der Nachfrage-überhang sogar verstärkt."

Der kontinuierliche Nachfrageüberhang befeuert den Preisanstieg auf dem Heidelberger Wohnimmobilienmarkt. Besonders deutlich wird die Preistendenz im 5-Jahresvergleich. Im Betrachtungszeitraum Frühjahr 2016 zu Frühjahr 2021 nahmen die Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser um + 50 % und die Eigentumswohnungen aus dem Bestand um + 39 % zu. Mietwohnungen haben sich im untersuchten Zeitraum um + 15 % verteuert (jeweils guter Wohnwert).

Die durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen bewegen sich in Heidelberg aktuell zwischen 1.780 €/m² Wohnfläche (einfacher Wohnwert) und 6.300 €/m² Wohnfläche (sehr guter Wohnwert) bei Bestandsobjekten und zwischen 4.430 €/m² Wohnfläche (mittlerer Wohnwert) und 6.870 €/m² Wohnfläche (sehr guter Wohnwert) bei Neubauobjekten. Freistehende Einfamilienhäuser kosten im Frühjahr 2021 in Heidelberg durchschnittlich 910.000 €, Reihenmittelhäuser 735.000 € und Doppelhaushälften im Durchschnitt 740.000 € (jeweils Bestandsobjekte im guten Wohnwert).

Der Nachfrageüberhang ist auch im Bereich der Eigentumswohnungen deutlich zu spüren. Die derzeit angebotenen neuerrichteten Wohneinheiten liegen überwiegend in der oberen Preisklasse. Die geplanten bzw. in Realisierung befindlichen Großprojekte werden das Angebot voraussichtlich auch im mittelpreisigen Segment künftig erweitern und somit die angespannte Angebotssituation etwas entschärfen. Dies könnte dazu beitragen, dass der Preisanstieg auf dem Wohnungsmarkt sich etwas verlangsamt.

"Der Mietmarkt in Heidelberg ist nach wie vor angespannt", betont Petra Stockbroekx, von Immoconsult Petra Stockbroekx aus Heidelberg. "Das Angebot ist in allen Wohnlagen sehr begrenzt. Zu den begehrten aber kaum vorhanden Objekten gehören insbesondere die 1-bis 2- Zimmerwohnungen in zentralen Stadtlagen. Die Vermarktungsdauer solcher Objekte ist kurz."

Die Mietanstiege in Heidelberg fielen im Halbjahresvergleich (Frühjahr 2021 gegenüber Herbst 2020) deutlich verhaltener aus als die Preiszuwächse auf dem Kaufmarkt. Im Frühjahr 2021 mussten für Altbauwohnungen im Durchschnitt 12,20 €/m², für Bestandswohnungen 12,30 €/m² und für Neubauwohnungen 14,30 €/m² jeweils pro m² Wohnfläche bezahlt werden (gemessen im guten Wohnwert).

### Geschäftsverlauf

#### Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2021 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Bestand von 1.541 Wohnungen (Vorjahr: 1.541 Wohnungen) und 13 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 13 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 98.492 qm (Vorjahr: 98.464 qm) sowie 914 Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Außenstellplätze (Vorjahr: 904 Einheiten).

#### Neubautätigkeit

Die Arbeiten beim Neubauprojekt in Schriesheim, "Ladenburger Straße" (3 Mietwohnobjekte mit 19 Wohnungen und 7 Außenstellplätze sowie eine Tiefgarage mit 16 Stellplätze) haben sich aufgrund einer verspätet erteilten Baugenehmigung, Behinderungen durch
die COVID-19-Pandemie und durch Lieferengpässe von Baumaterialien verzögert. Somit
ist die Fertigstellung im April 2022 zu erwarten. Der Beginn des Bezugs der Neubauwohnungen ist für den Mai 2022 vorgesehen. Bis zum Bilanzstichtag ist ein Investitionsvolumen von insgesamt rd. 5.9 Mio. € angefallen.

Die Finanzierungen im Rahmen der Neubautätigkeit erfolgen branchenüblich aus Eigenund Fremdmitteln.

#### Modernisierungstätigkeit

Im Hinblick auf die Vermietbarkeit und Wohnattraktivität des Wohnungsbestandes hat die Bauhütte Heidelberg ihre Modernisierungstätigkeit von Einzelmodernisierung fortgeführt. Im Geschäftsjahr sind 24 Wohnungen in 20 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. 23,4 Mio. € aufgewendet. Dabei wurden insgesamt 624 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 1,8 Mio. € ausgegeben. Dies entspricht einem Kostensatz von 17,87 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 17,31 €/m² Wohnfläche).

Für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 sind Investitionen im Instandhaltungsbereich von rd. 1,8 Mio. € bzw. rd. 1,9 Mio. € vorgesehen.

### Verwaltungsbetreuung

Am 31. Dezember 2021 verwaltete die Genossenschaft 17 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 222 Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und eine Heizzentrale für 13 Eigentümer sowie 7 Mietverwaltungen (Wohnungen) in 4 verwalteten Eigentümergemeinschaften.

### Wirtschaftliche Lage

#### Ertragslage

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss von rd. 1,32 Mio. € wurde gegenüber dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 um rd. 10 T€ übertroffen. 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. 2,6 Mio. €, Bautätigkeit rd. 239 T€ und Betreuungstätigkeit rd. 70 T€.

Weiterhin sind zu berücksichtigen ein sonstiges positives Ergebnis von rd. 179 T€ sowie Verwaltungskosten von rd. 1,7 Mio. €.

Der Kaptaldienst endet dieses Jahr mit einem negativen Ergebnis von rd. 10 T€. Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

#### **Finanzlage**

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 38,8 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 3,7 % 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. 2,3 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €). Mittels Forward-Darlehen wurden Bankverbindlichkeiten in Höhe von rd. 3,7 Mio. € umgeschuldet. Im Rahmen der Neubautätigkeit kam es zu Valutierungen von rd. 2,5 Mio. €.

Investitionen im Bereich der Sachanlagen, hier insbesondere bei den Mietwohnobjekten, wurden im Geschäftsjahr 2021 rd. 4,0 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. 1,32 Mio. € erwirtschaftete die Genossenschaft unter Berücksichtigung von zahlungsunwirksamen Erträgen und Aufwendungen einen "Cashflow aus Laufender Geschäftstätigkeit" von rd. 4,7 Mio. €.

Durch Investitionen ergibt sich insgesamt ein Mittelabfluss von rd. 3,98 Mio. €, der sich aus Investitionen in das Sachanlagevermögen (3,99 Mio. €) und Zinserträgen (7,6 T€) zusammensetzt.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit ergibt sich per Saldo ein Mittelabfluss von insgesamt 1,02 Mio. €. Der Mittelabfluss errechnet sich u. a. aus planmäßigen Tilgungen (2,275 Mio. €), aus Zinszahlungen (1,181 Mio. €) sowie der Valutierung von Darlehen (2.500 Mio. €). Den Mittelabflüssen stehen Einzahlungen aus den Veränderungen des Geschäftsguthabens von 64,9 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 2022 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

### Vermögenslage

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

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von rd. 84,0 Mio. € (Vorjahr: rd. 82,2 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 91,1 % (Vorjahr: 90,6 %) 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. 7,8 Mio. € (Vorjahr: rd. 8,1 Mio. €) bilanziert.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt rd. 35,8 Mio. € (Vorjahr: rd. 34,6 Mio. €). Dies sind 38,8 % (Vorjahr: 38,1 %) 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. 84,0 Mio. € (Vorjahr: rd. 82,2 Mio. €) sind durch Eigenmittel von rd. 35,8 Mio. € (Vorjahr: rd. 34,6 Mio. €) und langfristige Objektfinanzierungsmittel von rd. 52,7 Mio. € (Vorjahr: rd. 52,5 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 2021 ergeben sich nachfolgend aufgeführt weitere Kennzahlen:

Gesamtkapitalrentabilität 2,7 % (Vorjahr: 3,0 %), Eigenkapitalrentabilität 3,7 % (Vorjahr: 4,2 %), Leerstandquote 1,4 % (Vorjahr: 2,2 %), Fluktuationsquote 6,5 % (Vorjahr: 7,3 %), Durchschnittsmiete 8,16 €/m²/mtl. (Vorjahr: 7,95 €/m²/mtl.), Gebäudeerhaltungskoeffizient p. a. 31,69 €/m² (Vorjahr: 30,43 €/m²).

## C) Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

### 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 angebotenem 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

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken. Davon umfasst sind auch eventuelle Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit von fossilen Energieträgern mildern.

Der überwiegende Wohnungsbestand der Genossenschaft befindet sich auf Erbbaugrundstücken. Die Erbbaurechte in Heidelberg-Weststadt und in Heidelberg-Pfaffengrund laufen in 25 Jahren bzw. 26 Jahren aus.

#### **Finanzrisiken**

Der aufgrund einer qualifizierten Ermittlung geplante Jahresüberschuss und die Kapitalflussrechnung lassen für das Geschäftsjahr 2022 einen positiven Ausblick zu. Jedoch könnte dieser positive Ausblick durch eine Nichteinhaltung des Instandhaltungsbudgets, durch qualitative und quantitative nicht vorhersehbare Kostensteigerungen bei den Bewirtschaftungsaufwendungen oder durch negative Entwicklungen bei der Annahme über die Mietentwicklung oder Refinanzierungskosten negativ beeinflusst werden.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu verschlechterten Finanzierungsbedingungen führen.

#### 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.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Infolge dessen könnte es zu Verzögerungen bei der Durchführung dieser Maßnahmen kommen.

Im Geschäftsjahr 2022 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 Energiepreissteigerungen, verschärften Umweltauflagen und Lieferengpässen bei Bau- und Ausbaumaterialien ergeben.

Bei Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wirken sich die daraus resultierenden Investitionskostenmehrungen auf die Mieten aus. Selbst wenn die Finanzierung dieser Maßnahmen durch die Aufnahme von günstigem Fremdkapital erfolgt, können die negativen Auswirkungen dieser Mehrkosten nicht mehr durch das günstige Zinsniveau 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

Zum jetzigen Zeitpunkt sind für die Geschäftsjahre 2022 und 2023 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. Für die eingeschätzten Risiken kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Liquidität die jederzeitige kurzfristige finanzielle Bewältigung eines eventuellen Risikoeintritts erlaubt.

Die Bauhütte Heidelberg hat ein auf ihre Unternehmensgröße abgestelltes Risikomanagement installiert, welches sich in der Vergangenheit bewährt hat. Konsequent werden die relevanten Unternehmensprozesse und Kennzahlen turnusmäßig überprüft. Mittels eines in-

ternen 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.

Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der vorgenannten Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

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.

### 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. die 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.

### **Prognosebericht**

Die sich weiter stabilisierenden Finanzmärkte und der prognostizierte weitere Aufschwung in Verbindung mit einem noch verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2021 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 2022 sind nachfolgend aufgeführte Investitionen in den Wohnungsbestand geplant: Instandhaltungstätigkeit (1.807 T€), Modernisierungsmaßnahmen (856,5 T€) und Neubauprojekte (318,5 T€). Auf Basis einer qualifizierten Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet der Vorstand im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss von rd. 1,2 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.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da die Genossenschaft beabsichtigt sich an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen zu beteiligen. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, könnte sich dies beim Fehlen von Ersatzleistungen negativ auf die Ertragslage auswirken.

Betreffend die Auswirkungen des sich seit Anfang 2020 weltweit ausbreitenden Corona-Virus verweisen wir auf unsere Ausführungen unter dem "Nachtragsbericht" im Anhang dieses Jahresabschlusses.

## 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 10jähriger 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 zukünftig auslaufenden Festzinsbindungen mit einer Laufzeit bis zur Endtilgung eingesetzt.

Damit ist eine langfristig sichere und gemessen am bisherigen Festzinsgefüge, günstigere
Finanzierungsbasis geschaffen. Dadurch ist die Genossenschaft von zukünftigen Zinsentwicklung unabhängig. 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, 14. April 2022

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**

