

Geschäftsbericht

2022

Mitgliedschaften



 $vbw\ Verband\ baden-w\"urttembergischer\ Wohnungsunternehmen\ e.V.,\ Stuttgart$

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

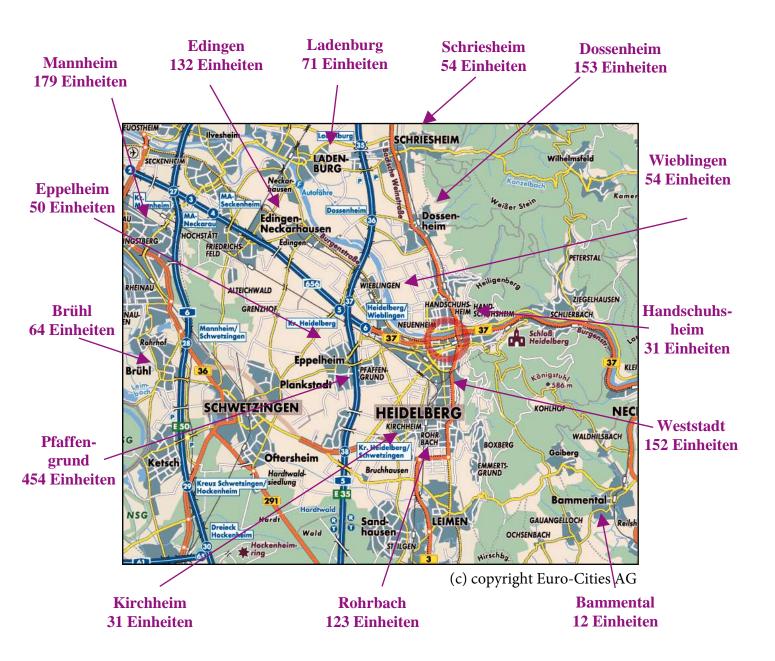
Die Wohnungsbau Genossenschaften Rhein-Neckar

VDIV Verband der Immobilienverwalter Baden-Württemberg e.V.

Wichtiges auf einen Blick

	2022	2021	2020	2019	2018
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Bilanzsumme	91.385	92.222	90.674	92.217	89.911
Anlagevermögen	82.901	84.019	82.173	81.592	77.673
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.619	2.898	2.874	2.613	2.438
Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände	189	109	128	123	73
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.222	4.755	5.079	7.470	9.325
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	454	441	419	419	403
Eigenkapital	37.443	35.827	34.566	33.093	31.781
Rückstellungen	707	650	604	682	787
Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung	49.944	52.708	52.507	54.958	54.450
Übrige Verbindlichkeiten	3.291	3.037	2.996	3.484	2.893
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	12.342	11.785	11.618	11.093	10.705
Instandhaltungskosten	1.596	1.760	1.704	1.744	1.315
Abschreibungen	2.489	2.386	2.303	2.045	1.789
Jahresüberschuss	1.705	1.325	1.452	1.268	1.945
Cashflow nach DVFA/SG	4.047	3.591	3.530	3.128	3.451
Eigenkapitalquote in %	41,0	38,8	38,1	35,9	35,3
Anzahl Wohnungen	1.560	1.541	1.541	1.562	1.491
Anzahl Gewerbliche Einheiten	13	13	13	14	14
Anzahl Garagen, TG-Einstellplätze und Außenstellplätze	937	914	904	870	764
Wohn- und Nutzfläche in m²	100.215	98.492	98.464	99.872	93.818
Anzahl Mitglieder	1.795	1.796	1.806	1.809	1.760

Wohnungsbestand der Genossenschaft



Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022

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 Mitte 2022 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 2022 haben wir die Fassade des Studentenwohnheimes in Mannheim B5 umfassen saniert. Darüber hinaus wurden Teile der Elektroinstallationen in der Weststadt sowie im Pfaffengrund erweitert, um somit auf künftige Anforderungen im Rahmen der E-Mobilität vorbereitet zu sein.

Im Rahmen unseres mehrjährigen Investitionsplanes haben wir in der Schillerstraße 15/17 die Dächer energetisch saniert.

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 Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten, die

über unser Handwerkerportal vergeben werden, sind im vierten Quartal 2022 neu verhandelt worden und

gelten nun bis zum 31.12.2024. Wir sind froh, dass wir weiterhin auf unsere treuen Stammhandwerker

zurückgreifen können, mit denen wir teilweise bereits über mehrere Jahrzehnte vertrauensvoll zusammen-

arbeiten.

Bautätigkeit

Die Arbeiten beim Neubauprojekt in Schriesheim, "Ladenburger Straße" (3 Mietwohn-objekte mit

19 Wohnungen und 7 Außenstellplätze sowie eine Tiefgarage mit 16 Stellplätze) wurden im Juni 2022 ab-

geschlossen. Insgesamt ist ein Investitionsvolumen von rd. 6,3 Mio. € angefallen, davon betreffen

rd. 251 T€ das bereits im Bestand vorhandene Grundstück. Die liquiditätsmäßigen Kosten beliefen sich auf

rd. 5,7 Mio. €. Die liquiditätsmäßige Kostenüberschreitung gegenüber dem Plankostenansatz beträgt 2 %.

Die allgemeine Kostensteigerung im Bausektor kam hierbei nur bedingt zum Tragen, da das Bauprojekt im

Rahmen eines Generalübernahmevertrages vergeben wurde. Hierdurch waren von eventuellen Kostenstei-

gerungen lediglich individuelle Sonderwünsche betroffen.

Heidelberg, 6. April 2023

Norbert Winter

(Vorstandsvorsitzender)

Stefanie Höhl

(Vorstandsmitglied)

Bericht des Aufsichtsrates

<u>über das</u>

Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat wurde im Berichtsjahr vom Vorstand regelmäßig und umfassend über die Lage und Ent-

wicklung der Genossenschaft sowie über alle wichtigen Vorgänge und grundsätzlichen Fragen unterrichtet;

es wurden erschöpfende Auskünfte erteilt. In mehreren gemeinsamen Sitzungen, zum Teil im Umlaufver-

fahren 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 2021 und 2022 wurden vom "vbw

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V." geprüft. Für den Jahres-

abschluss 2021 erfolgte in der Zeit vom 17. bis 21. Januar 2022 (Vorprüfung) und vom 19. bis 29. April

2022 (Hauptprüfung). Die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 erfolgte in der Zeit vom 16. bis 20. Januar

2023 (Vorprüfung) und vom 11. bis 21. April 2023 (Hauptprüfung). Eine Prüfung nach der Makler- und

Bauträgerverordnung war für die Geschäftsjahre 2021 und 2022 nicht vorzunehmen.

Die Prüfungsberichte über die Geschäftsjahre 2021 und 2022 waren Gegenstand gemeinsamer Sitzungen

von Aufsichtsrat und Vorstand am 10. Mai 2022 für das Geschäftsjahr 2021 und am 2. Mai 2023 für das

Geschäftsjahr 2022. Beanstandungen lagen für beide Geschäftsjahre nicht vor.

In der Mitgliederversammlung am 31. Mai 2022 erfolgte die Genehmigung des Jahresabschlusses 2021 und

die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im abgelau-

fenen Geschäftsjahr geleistete Arbeit seinen Dank und Anerkennung aus.

Heidelberg, im April 2023

Zuberer

(Aufsichtsratsvorsitzender)

Einleitender Teil

JAHRESABSCHLUSS

2022

der

Bauhütte Heidelberg Baugenossenschaft eG

mit Sitz in

Heidelberg

registriert beim

Amtsgericht Mannheim

unter der Registernummer

GnR 330047

JAHRESABSCHLUSS

2022

Bauhütte Heidelberg Baugenossenschaft eG Schillerstraße 26/1 69115 Heidelberg

1. Bilanz

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

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite	Geschäf	tsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		105.252,00	146.691,00
II. Sachanlagen			
 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten 	82.434.537,18		77.654.578,87
 Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten 	8,00		8,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	256.887,00		272.621,00
4. Geschäftsausstattung	104.153,99		137.268,00
5. Anlagen im Bau	0,00		5.807.009,12
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	82.795.586,17	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen	_	660,00	660,00
Anlagevermögen insgesamt		82.901.498,17	84.018.835,99
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.492.573,35		2.829.604,77
2. Andere Vorräte	126.159,01	2.618.732,36	68.866,58
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	29.456,44		21.515,48
2. Sonstige Vermögensgegenstände	159.770,75	189.227,19	87.431,57
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.774.776,36		3.313.563,58
2. Bausparguthaben	1.446.624,08	5.221.400,44	1.441.325,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	_	453.733,78	440.573,82
Bilanzsumme	=	91.384.591,94	92.221.717,62

1. Bilanz zum 31. Dezember 2022

Passivseite	Geschäf	tsjahr	Vorjahr	
	€	€	€	
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
 der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder 	110.220,00		141.625,00	
2. der verbleibenden Mitglieder	2.224.585,00		2.200.110,00	
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.795,00	2.338.600,00	3.905,00	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(197,45)	
II. Kapitalrücklage		105.978,19	101.228,19	
III. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	3.756.539,37		3.586.055,28	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 170.484,09 €			(132.454,61)	
2. Andere Ergebnisrücklagen	31.153.747,67	34.910.287,04	29.707.329,23	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.446.418,44 €			(1.105.215,65)	
IV. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	1.704.840,93		1.324.546,06	
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 1.616.902,53	87.938,40	- 1.237.670,26	
Eigenkapital insgesamt		37.442.803,63	35.827.128,50	
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen	422.759,00		500.470,00	
2. Sonstige Rückstellungen	284.188,22	706.947,22	149.333,00	
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.810.416,71		40.623.395,13	
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.133.837,34		12.084.577,48	
3. Erhaltene Anzahlungen	3.054.319,88		2.821.928,59	
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.658,39		27.873,13	
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	167.114,69		167.685,46	
6. Sonstige Verbindlichkeiten	35.494,08	53.234.841,09	19.326,33	
davon aus Steuern: 13.452,38 €			(2.644,58)	
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €	_		(0,00)	
Bilanzsumme	=	91.384.591,94	92.221.717,62	

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschä	Vorjahr	
_	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.341.591,49		11.785.154,65
b) aus Betreuungstätigkeit	59.004,18		69.696,55
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	63.973,80	12.464.569,47	47.234,01
Bestandsveränderung unfertige Leistungen		- 337.031,42	+ 8.396,03
Andere aktivierte Eigenleistungen		194.664,24	239.328,56
Sonstige betriebliche Erträge		334.960,23	304.178,98
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	_	5.427.287,85	5.757.187,31
Rohergebnis		+ 7.229.874,67	+ 6.696.801,47
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.004.231,25		1.004.479,47
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	341.955,09	1.346.186,34	333.369,94
davon für Altersversorgung: 159.608,01 €	_		(146.174,41)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.489.405,73	2.385.900,66
Sonstige betriebliche Aufwendungen		572.882,99	464.252,90
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	24,30		30,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.687,77	7.712,07	7.554,20
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.124.270,75	1.191.837,24
Aufwendungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		+ 1.704.840,93	+ 1.324.546,06
Aufwendungen aus sonstigen Steuern	_	0,00	0,00
Jahresüberschuss		+ 1.704.840,93	+ 1.324.546,06
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-	1.616.902,53	1.237.670,26
Bilanzgewinn	_	+ 87.938,40	+ 86.875,80

3. Anhang

zum Jahresabschluss 2022

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 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. Erkennbare Ausfallrisiken wurden durch eine Pauschalwertberichtigung Rechnung getragen. Die Pauschalwertberichtigung wurde aktivisch bei der Bilanzposition abgesetzt.

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 1,78 % (Stand September 2022) 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 3.448,03 €.

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

1. Abrechnungen Versorgungsunternehmen u. a. 86 T€ (Vorjahr: 38 T€)

2. Versicherungsschäden 72 T€ (Vorjahr: 56 T€)

Unter **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Erbbauzinsen in Höhe von 447,1 T€ (Vorjahr: 434,9 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 16,7 T€ (Vorjahr: 34,0 T€).

Unter der Bilanzposition **Sonstige Rückstellungen** wurden Rückstellungen mit einem Gesamtbetrag von 284,2 T€ (Vorjahr: 149,3 T€) erfasst. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für Kosten für Hausbewirtschaftung, Prüfungskosten, Versicherungsbeiträge 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 157 T€ (Vorjahr: 153 T€)

2. Erträge aus Kostenweiterberechnungen 91 T€ (Vorjahr: 51 T€)

3. Erträge aus der Erstattung Lohnfortzahlungsgesetz 24 T€ (Vorjahr: 16 T€)

Durch die Abzinsung der Pensionsrückstellungen ist ein Zinsanteil in Höhe von 9,4 T€ (Vorjahr: 10,8 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	1.796
Zugang	108
Abgang	109
Bestand am 31. Dezember	1.795

Die **Erhöhung** der **Geschäftsguthaben** der **verbleibenden Mitglieder** im Geschäftsjahr beträgt 24.475,00 € (Vorjahr: 22.165,00 €).

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:

	Vollzeitbeschäftigte	<u>Teilzeitbeschäftigte</u>
Kaufmännische Mitarbeiter	6	3
Technische Mitarbeiter	2	0
Hausmeister u. a.	2	3
Auszubildender	0	0
Sonstige	0	1
Gesamtanzahl	10	7

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus bestehenden Erbbaurechtsverträgen ergeben sich finanzielle Verpflichtungen von aktuell jährlich 519,2 T€. Die Erbbaurechte enden zwischen den Geschäftsjahren 2048 und 2094.

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten, die für die Genossenschaft von wesentlicher finanzieller Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Vermögens-, Finanz und Ertragslage führen könnten.

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 1.704.840,93 €.

Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurde in die gesetzliche Rücklage ein Betrag von 170.484,09 € (= 10 % des Jahresüberschusses) eingestellt.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Zugänge	Abgänge	Umbu- chungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	Kumulierte Abschreibungen	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Abschreibungen auf Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	Buchwert am	Buchwert am
	01.01.2022 €	€	€	€	31.12.2022 €	01.01.2022 €	€	ϵ	31.12.2022 €	31.12.2022 €	31.12.2021 €
Immaterielle Vermögens- gegenstände	743.373,33	0,00	- 229.336,31	0,00 0,00	514.037,02	596.682,33	41.439,00	- 229.336,31	408.785,02	105.252,00	146.691,00
<u>Sachanlagen</u>											
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.977.256,74	908.656,81	0,00	+ 6.265.654,64 0,00	121.151.568,19	36.322.677,87	2.394.353,14	0,00	38.717.031,01	82.434.537,18	77.654.578,87
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
Technische Anlagen und Maschinen	390.527,10	0,00	0,00	0,00 0,00	390.527,10	117.906,10	15.734,00	0,00	133.640,10	256.887,00	272.621,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	446.895,32	4.765,58	- 8.682,37	0,00 0,00	442.978,53	309.627,32	37.879,59	- 8.682,37	338.824,54	104.153,99	137.268,00
Anlagen im Bau	5.807.009,12	458.645,52	0,00	0,00 - 6.265.654,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.807.009,12
Summe Sachanlagen	122.597.573,22	1.372.067,91	- 8.682,37	+ 6.265.654,64 - 6.265.654,64	123.960.958,76	38.726.088,23	2.447.966,73	- 8.682,37	41.165.372,59	82.795.586,17	83.871.484,99
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	123.341.606,55	1.372.067,91	- 238.018,68	+ 6.265.654,64 - 6.265.654,64	124.475.655,78	39.322.770,56	2.489.405,73	- 238.018,68	41.574.157,61	82.901.498,17	84.018.835,99

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

	Insgesamt		Davon Restlaufzeit	gesichert		
Verbindlichkeiten	msgesamt	Unter 1 Jahr 1 bis 5 Jahre		Über 5 Jahre		Art der
	€	€	€	€	€	Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber	35.810.416,71	1.897.527,16	6.636.223,59	27.276.665,96	35.810.416,71	
Kreditinstituten	(40.623.395,13)	•	(6.950.439,55)	(28.808.089,62)	(40.623.395,13)	GPR
		` ,		, ,	. ,	
Verbindlichkeiten gegenüber	14.133.837,34	549.661,27	2.098.475,61	11.485.700,46	14.133.837,34	CDD
anderen Kreditgebern	(12.084.577,48)	(400.110,14)	(2.059.163,60)	(9.625.303,74)	(12.084.577,48)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.054.319,88	3.054.319,88	0,00	0,00	0,00	
	(2.821.928,59)	(2.821.928,59)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.658,39	33.658,39	0,00	0,00	0,00	
	(27.873,13)	(27.873,13)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen	167.114,69	154.520,84	12.593,85	0,00	0,00	
und Leistungen	(167.685,46)	(154.122,75)	(13.562,71)	(0,00)	(0,00)	
und Leistungen	(107.003,40)	(134.122,73)	(13.302,71)	(0,00)	(0,00)	_
Sonstige Verbindlichkeiten	35.494,08	31.285,37	0,00	4.208,71	0,00	
Somonge + Cromomentum	(19.326,33)	(15.298,31)	(0,00)	(4.028,02)	(0,00)	
		` ''	()/	, ,-,	(-77	
Gesamtbetrag	53.234.841,09	5.720.972,91	8.747.293,05	38.766.575,13	49.944.254,05	
	(55.744.786,12)	(8.284.198,88)	(9.023.165,86)	(38.437.421,38)	(52.707.972,61)	

^{() =} Vorjahreswerte,

GPR = Grundp fand rechte

Aufsichtsrat und Vorstand beschließen darüber hinaus gem. § 40 Abs. 3 in Verbindung mit § 28 Buchstabe 1 der Satzung vom Jahresüberschuss einen Betrag von 593.997,97 € 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 852.420,47 € (= 50% des Jahresüberschusses) in "Andere Ergebnisrücklagen" eingestellt.

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 87.938,40 € als 4%ige Bruttodividende auszuschütten.

Heidelberg, 6. April 2023

Norbert Winter

(Vorstandsvorsitzender)

Stefanie Höhl

(Vorstandsmitglied)

4. Lagebericht

zum Jahresabschluss 2022

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. Der Geschäftsbereich der WEG-Verwaltung wurde zu Ende Oktober 2022 aufgegeben.

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

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende.

Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex erhöhte sich nach den Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im 4. Quartal 2022 um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9. Im Vergleichsquartal des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6.

Die Bundesregierung versucht(e) Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für den Dezember; 2023: Preisbremsen bei Strom- und Gaslieferungen). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang durchschnittlich noch 1 % stieg er bis zum Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorquartal um 0,4 %; für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrück-

gang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen werden. Wobei diese Mietnachfragen auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher könnten die Mietpreise, insbesondere in den Ballungsräumen, weiter steigen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird aber mit einer leichten Rezession gerechnet.

Der Arbeitsmarkt zeigte sich, wie die deutsche Wirtschaft im Allgemeinen, robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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 Heidelberger Immobilienmarkt war im Frühjahr 2022 durch einen deutlichen Nachfrageüberhang in allen Marktsegmenten gekennzeichnet. Trotz vieler Neubauprojekte, die überwiegend im oberen Preissegment entstehen, reicht das Angebot an Eigentumswohnungen nicht aus. Die Nachfrage konnte weder im unteren oder mittleren Preissegment ge-

deckt werden, noch im oberen. Die erhoffte Abschwächung der Nachfrage in der Pandemie blieb aus", analysiert Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen City-Reports Heidelberg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. "Aktuell deutet sich eine Trendwende am Markt an, die Nachfrage geht durch angestiegene Hypothekenzinsen leicht zurück, die Vermarktungszeiten nehmen zu."

Im Frühjahr 2022 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Heidelberg im Schnitt 4.850 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 5.380 €/m². Gegenüber Frühjahr 2021 betrugen die Preissteigerungen + 8,5 % bzw. + 5,5 %.

Ein Angebot an Einfamilienhäusern ist derzeit bei einer sehr hohen Nachfrage fast nicht vorhanden. In den neuen Stadtquartieren entstehen in diesem Marktsegment kaum Objekte und in den bestehenden bevorzugten Lagen liegen die meisten angebotenen Häuser im hochpreisigen Bereich.

Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2022 betrugen durchschnittlich 926.000 € (+ 1,8 % gegenüber Frühjahr 2021). Doppelhaushälften lagen bei 779.000 € (+ 5,3 %) und Reihenmittelhäuser bei 758.000 € (+ 3,1 %).

In den vergangenen 5 Jahren nahm das Preisniveau in Heidelberg spürbar zu. Die deutlichsten Zuwächse erfuhren freistehende Einfamilienhäuser mit + 51 % sowie Eigentumswohnungen mit + 49 %. Es folgen Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser mit + 40 % bzw. + 30 %. Die Anstiege für Mietwohnungen fielen mit + 13 % am geringsten aus.

"Der Mietmarkt in Heidelberg ist nach kurzer Verschnaufpause am Anfang der Pandemie wieder sehr angespannt", betont Petra Stockbroekx, von Immoconsult Petra Stockbroekx aus Heidelberg. Die Wohnungsmieten in Heidelberg lagen im Frühjahr 2022 durchschnittlich bei 12,20 €/m² für Altbauobjekte, 12,50 €/m² für Bestandsobjekte und 14,50 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2021 betrugen die Preissteigerungen + 1,6 % im Bestand und + 1,4 % im Neubau. Das Preisniveau im Altbau blieb konstant.

Brachte die Corona-Pandemie den erhofften preisdämpfenden Effekt nicht mit sich, so steht der Wohnimmobilienmarkt derzeit durchaus vor einer Trendwende: Vor dem Hintergrund stetig steigender Baukosten, einer schwächelnden Konjunktur sowie zuletzt auch eines schnell wachsenden Zinsniveaus bei Immobiliendarlehen lässt sich für immer weniger Interessenten der Wunsch nach einem Eigenheim darstellen. Mit einer spürbar gedämpften Nachfrage könnten die Zeiten steil steigender Kaufpreise bald zumindest für eine gewisse Zeit vorüber sein. Für kaufkräftige Investoren bleibt die Geldanlage im sicheren Immobilienhafen hinsichtlich der hohen Inflation dennoch weiterhin äußerst attraktiv. Am Mietmarkt werden die hohe Inflation sowie die massiv steigenden Energiepreise insbesondere die Wohnnebenkosten weiter antreiben. Gerade Mietern mit geringerem bzw. auch mittlerem Einkommen stehen hier finanziell schwierige Zeiten bevor.

Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2022 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Bestand von 1.560 Wohnungen (Vorjahr: 1.541 Wohnungen) und 13 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 13 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 100.215 qm (Vorjahr: 98.492 qm) sowie 937 Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Außenstellplätze (Vorjahr: 914 Einheiten).

Neubautätigkeit

Die Arbeiten beim Neubauprojekt in Schriesheim, "Ladenburger Straße" (3 Mietwohnobjekte mit 19 Wohnungen und 7 Außenstellplätze sowie eine Tiefgarage mit 16 Stellplätze) wurden im Juni 2022 abgeschlossen. Insgesamt ist ein Investitionsvolumen von
rd. 6,3 Mio. € angefallen, davon betreffen rd. 251 T€ das bereits im Bestand vorhandene
Grundstück. Die liquiditätsmäßigen Kosten beliefen sich auf rd. 5,7 Mio. €. Die liquiditätsmäßige Kostenüberschreitung gegenüber dem Plankostenansatz beträgt 2 %.

Die Finanzierungen im Rahmen der Neubautätigkeit erfolgten 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 18 Wohnungen in 15 Mietwohnobjekten im Rahmen laufender Wohnungswechsel modernisiert worden.

Die in 2017 begonnenen Objektmodernisierungen sind mit den Mietwohnobjekten in der Schillerstraße 15/17 weiter fortgeführt worden.

Für die seit dem Geschäftsjahr 2003 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen hat die Genossenschaft bereits rd. 24,3 Mio. € aufgewendet. Dabei wurden insgesamt 642 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 1,6 Mio. € ausgegeben. Dies entspricht einem Kostensatz von 15,93 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 17,87 €/m² Wohnfläche).

Für die Geschäftsjahre 2023 und 2024 sind Investitionen im Instandhaltungsbereich von jeweils rd. 1,9 Mio. € vorgesehen.

Verwaltungsbetreuung

Am 31. Dezember 2022 verwaltete die Genossenschaft 8 Mietwohnungen in 4 Eigentümergemeinschaften sowie ein Gebäude, bestehend aus zwei Mietwohnungen und einer Gewerbeeinheit.

Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss von rd. 1,70 Mio. € lag gegenüber dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 um rd. 102 T€ unter dem Prognostizierten Ergebnis. Das Kerngeschäft, die Vermietung und Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands, hat sich weiter positiv entwickelt. Dabei haben die Mieterzufriedenheit, die Reduzierung von Fluktuation und Leerständen eine hohe Priorität. Die Investitionen in die Wohnungsbestände entsprechen der strategischen Ausrichtung.

Der erzielte Jahresüberschuss ergibt sich aus positiven Ergebnissen in den Bereichen Hausbewirtschaftung von rd. 3,0 Mio. €, Bautätigkeit rd. 195 T€ und Betreuungstätigkeit rd. 59 T€.

Weiterhin sind zu berücksichtigen ein sonstiges positives Ergebnis von rd. 232 T€ sowie Verwaltungskosten von rd. 1,8 Mio. €.

Der Kaptaldienst endet dieses Jahr mit einem positiven Ergebnis von rd. 1,1 T€. Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 41,0 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,6 % 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: 2,3 Mio. €) sowie Rückzahlungen von 0,4 Mio. €. Mittels Forward-Darlehen wurden Bankverbindlichkeiten in Höhe von rd. 2,4 Mio. € umgeschuldet.

Investitionen im Bereich der Sachanlagen, hier insbesondere bei den Mietwohnobjekten, wurden im Geschäftsjahr 2021 rd. 1,2 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. 1,70 Mio. € erwirtschaftete die Genossenschaft unter Berücksichtigung von zahlungsunwirksamen Erträgen und Aufwendungen einen "Cashflow aus Laufender Geschäftstätigkeit" von rd. 5,6 Mio. €.

Durch Investitionen ergibt sich insgesamt ein Mittelabfluss von rd. 1,17 Mio. €, der sich aus Investitionen in das Sachanlagevermögen (1,18 Mio. €) und Zinserträgen (7,7 T€) zusammensetzt.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit ergibt sich per Saldo ein Mittelabfluss von insgesamt 3,97 Mio. \in . Der Mittelabfluss errechnet sich u. a. aus planmäßigen Tilgungen (2,38 Mio. \in) sowie Darlehensrückzahlungen (388,3 T \in) und aus Zinszahlungen (1,115 Mio. \in). Darüber hinaus ergab sich ein Mittelabfluss aus der Veränderung des Geschäftsguthabens (2,2 T \in) sowie aus der Auszahlung der Dividende für 2021 (86,9 T \in).

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 2023 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich von rd. 92,2 Mio. € auf rd. 91,4 Mio. € vermindert.

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von rd. 82,9 Mio. € (Vorjahr: rd. 84,0 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 90,7 % (Vorjahr: 91,1 %) 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. 8,0 Mio. € (Vorjahr: rd. 7,8 Mio. €) bilanziert.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt rd. 37,4 Mio. € (Vorjahr: rd. 35,8 Mio. €). Dies sind 41,0 % (Vorjahr: 38,8 %) 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. 82,9 Mio. € (Vorjahr: rd. 84,0 Mio. €) sind durch Eigenmittel von rd. 37,4 Mio. € (Vorjahr: rd. 35,8 Mio. €) und langfristige Objektfinanzierungsmittel von rd. 49,9 Mio. € (Vorjahr: rd. 52,7 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 2022 ergeben sich nachfolgend aufgeführt weitere Kennzahlen:

Gesamtkapitalrentabilität 3,1 % (Vorjahr: 2,7 %), Eigenkapitalrentabilität 4,6 % (Vorjahr: 3,7 %), Leerstandquote 2,7 % (Vorjahr: 1,4 %), Fluktuationsquote 6,5 % (Vorjahr: 6,5 %), Durchschnittsmiete 8,16 €/m²/mtl. (Vorjahr: 8,16 €/m²/mtl.), Gebäudeerhaltungskoeffizient p. a. 24,99 €/m² (Vorjahr: 31,69 €/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 24 Jahren bzw. 25 Jahren aus.

Finanzrisiken

Der aufgrund einer qualifizierten Ermittlung geplante Jahresüberschuss und die Kapitalflussrechnung lassen für das Geschäftsjahr 2023 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 2023 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 noch 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 2023 und 2024 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 re-

levanten Unternehmensprozesse und Kennzahlen turnusmäßig überprüft. Mittels eines internen Kontrollsystems sind in festgelegten Bereichen (Zahlungsverkehr, Mitgliederverwaltung, Vertragswesen, Finanzbuchhaltung etc.) organisatorische Sicherungsmaßnahmen, insbesondere das "Vier-Augen-Prinzip", eingebaut. Darüber hinaus erfolgt die Erstellung und Auswertung von Liquiditäts- und Budgetplänen.

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 Inflationsanstieg im Jahr 2022 lassen dennoch positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt zu. Für die Genossenschaft sind diese Aussichten in Verbindung mit der demographischen Entwicklung und dem noch 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 2023 sind nachfolgend aufgeführte Investitionen in den Wohnungsbestand geplant: Instandhaltungstätigkeit (1.637 T€) und Modernisierungsmaßnahmen (942 T€). Auf Basis einer qualifizierten Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet der Vorstand im Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss von rd. 1,3 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.

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, 6. April 2023

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

