

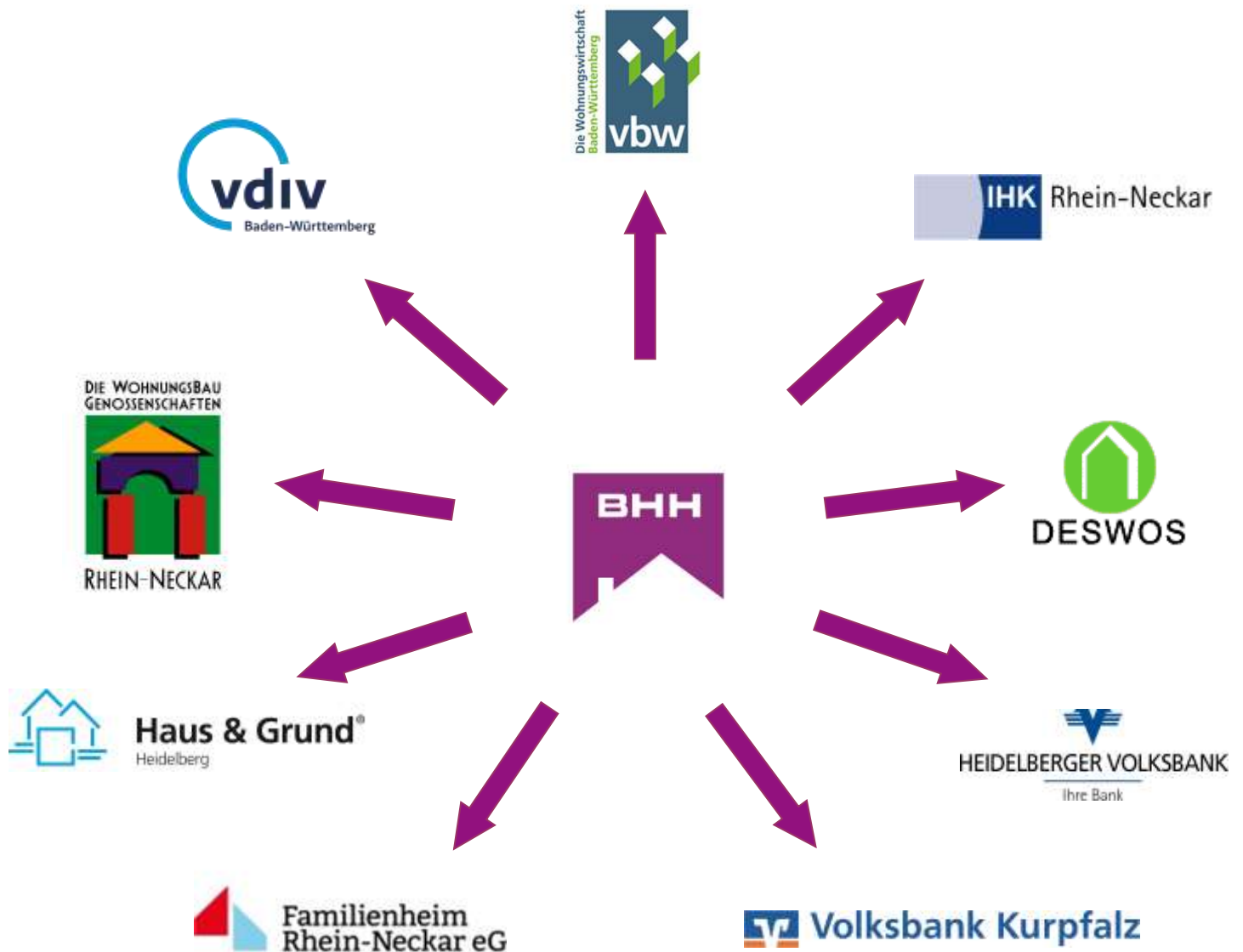


BAUHÜTTE
HEIDELBERG
Baugenossenschaft eG

Geschäftsbericht

2023

Mitgliedschaften

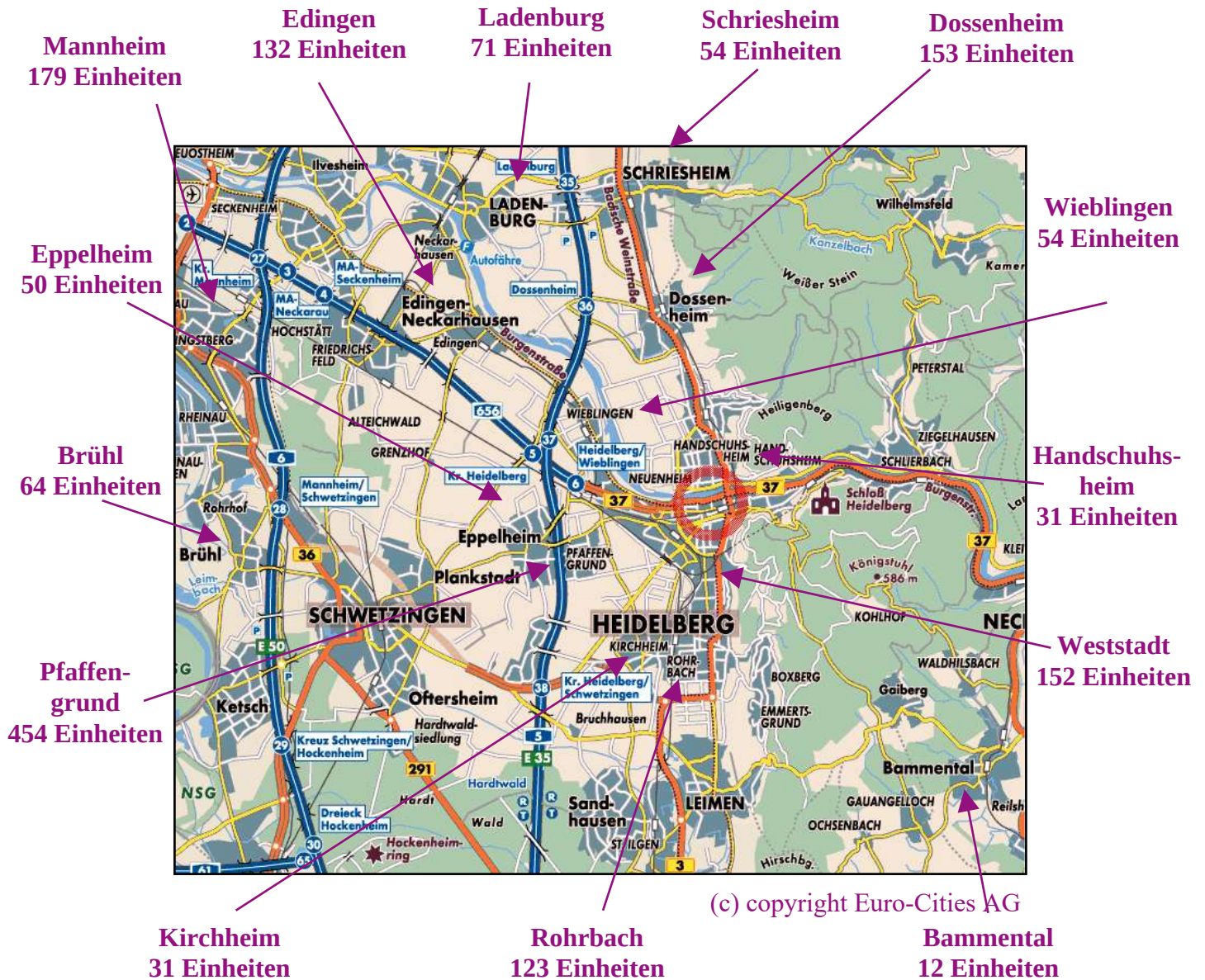


vbw Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e.V., Stuttgart
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (Heidelberg)
DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.
Heidelberger Volksbank eG
Volksbank Kurpfalz eG
Familienheim Rhein-Neckar eG
Haus und Grund Heidelberg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

Wichtiges **auf einen Blick**

	2023	2022	2021	2020	2019
	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>	<u>TEUR</u>
Bilanzsumme	91.246	91.385	92.222	90.674	92.217
Anlagevermögen	81.011	82.901	84.019	82.173	81.592
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	2.940	2.619	2.898	2.874	2.613
Forderungen aus Vermietung und sonstige Vermögensgegenstände	113	189	109	128	123
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	6.728	5.222	4.755	5.079	7.470
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	454	454	441	419	419
Eigenkapital	39.023	37.443	35.827	34.566	33.093
Rückstellungen	696	707	650	604	682
Verbindlichkeiten Dauerfinanzierung	47.590	49.944	52.708	52.507	54.958
Übrige Verbindlichkeiten	3.938	3.291	3.037	2.996	3.484
Umsatzerlöse aus					
Hausbewirtschaftung	12.496	12.342	11.785	11.618	11.093
Instandhaltungskosten	1.887	1.596	1.760	1.704	1.744
Abschreibungen	2.590	2.489	2.386	2.303	2.045
Jahresüberschuss	1.627	1.705	1.325	1.452	1.268
Cashflow nach DVFA/SG	4.242	4.047	3.591	3.530	3.128
Eigenkapitalquote in %	42,8	41,0	38,8	38,1	35,9
Anzahl Wohnungen	1.560	1.560	1.541	1.541	1.562
Anzahl Gewerbliche Einheiten	14	13	13	13	14
Anzahl Garagen, TG-Einstellplätze und Außenstellplätze	937	937	914	904	870
Wohn- und Nutzfläche in m²	100.215	100.215	98.492	98.464	99.872
Anzahl Mitglieder	1.793	1.795	1.796	1.806	1.809

Wohnungsbestand der Genossenschaft



Bericht des Vorstandes **über das** **Geschäftsjahr 2023**

Wohnungsvermietung

Trotz der Auswirkungen des Ukraine-Krieges, welche sich durch alle wirtschaftlichen Bereiche ziehen, hatten wir keine nennenswerten Leerstände oder Zahlungsausfälle zu verzeichnen.

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.

Weiterhin vermieten wir unsere Studentenwohnungen überwiegend an ausländische Studierende.

Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2023 haben wir eine Gewerbeeinheit in der Schillerstraße/Franz-Knauff-Straße umfassen modernisiert. Die vorgenommenen Arbeiten betreffen insbesondere die Erneuerung der Fensterfronten, diverse Elektroarbeiten und Arbeiten im Bereich des Heizungs- und Sanitärgerwerkes.

Weiterhin haben wir in einer weiteren Gewerbeeinheit in der Schillerstraße umfangreiche Bodenarbeiten vorgenommen.

Ebenfalls haben wir in unseren Mietwohnobjekten „Eisenlohrstraße, Franz-Knauff-Straße und Schillerstraße“ die Fernwärmeabnahmestationen vollumfänglich erneuern müssen.

In unserem Mietwohnobjekt „Hans-Thoma-Platz 40“ konnten durch eine Nutzungsänderung zwei neue Wohnungen entstehen, deren Fertigstellung im 2. Quartal 2024 vorgesehen ist. Zusätzlich konnte weiterhin ein Ein-Raum-Appartement konkretisiert werden.

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, wurden im vierten Quartal 2022 neu verhandelt- Sie gelten bis zum 31.12.2024.

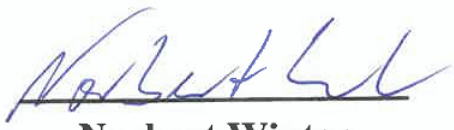
Bautätigkeit

Die Arbeiten beim Neubauprojekt in Schriesheim, „Ladenburger Straße“ (3 Mietwohnobjekte mit 19 Wohnungen und 7 Außenstellplätze sowie eine Tiefgarage mit 16 Stellplätze) wurden bereits in 2022 abgeschlossen.

Aufgrund der seit 2022 stattfindenden Zinsentwicklung am Kapitalmarkt sowie den insgesamt weiter stark angestiegenen Baukosten, in Verbindung mit einer nur geringfügig angestiegenen Zielmiete bei Neuvermietung, wurden in 2023 keine neuen Bauprojekte realisiert oder geplant.

Auch für die Zukunft sind derzeit keine neuen Planungen im Bereich der Neubautätigkeit vorgesehen.

Heidelberg, 28. März 2024



Norbert Winter
(Vorstandsvorsitzender)



Stefanie Höhl
(Vorstandsmitglied)

Bericht des Aufsichtsrates **über das** **Geschäftsjahr 2023**

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 3 gemeinsamen Sitzungen in Form von Präsenzveranstaltungen 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 der Jahresabschluss 2023 wurden vom „vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.“ geprüft. Für den Jahresabschluss 2023 erfolgte die Prüfung in der Zeit vom 15. bis 19. Januar 2024 (Vorprüfung) und vom 2. bis 12. April 2024 (Hauptprüfung). Eine Prüfung nach der Makler- und Bauträgerverordnung war für das Geschäftsjahr 2023 nicht vorzunehmen.

Der Prüfungsbericht über das Geschäftsjahre 2023 war Gegenstand einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 25. April 2024. Beanstandungen lagen nicht vor.

In der Mitgliederversammlung am 25. Mai 2023 wurde das zusammengefasste Prüfungsergebnis über das Geschäftsjahr 2022 verlesen. Weiterhin erfolgte die Genehmigung des Jahresabschlusses 2022, der Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns 2022, die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 sowie der Beschluss über eine Neufassung einer Satzung.

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 2024



Zuberer
(Aufsichtsratsvorsitzender)

Einleitender Teil

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

2 0 2 3

der

**Bauhütte Heidelberg
Baugenossenschaft eG**

mit Sitz in

Heidelberg

registriert beim

Amtsgericht Mannheim

unter der Registernummer

GnR 330047

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

2 0 2 3

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

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

4. Lagebericht

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		65.452,00	105.252,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.559.314,60		82.434.537,18
2. Grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8,00		8,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	241.153,00		256.887,00
4. Geschäftsausstattung	144.570,99		104.153,99
5. Anlagen im Bau	0,00		0,00
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	80.945.046,59	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		660,00	660,00
Anlagevermögen insgesamt		81.011.158,59	82.901.498,17
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.848.642,72		2.492.573,35
2. Andere Vorräte	91.355,00	2.939.997,72	126.159,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	27.904,66		29.456,44
2. Sonstige Vermögensgegenstände	84.987,34	112.892,00	159.770,75
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.276.043,17		3.774.776,36
2. Bausparguthaben	1.451.941,86	6.727.985,03	1.446.624,08
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		454.123,78	453.733,78
Bilanzsumme		91.246.157,12	91.384.591,94

1. Bilanz zum 31. Dezember 2023

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	134.310,00		110.220,00
2. der verbleibenden Mitglieder	2.233.110,00		2.224.585,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>6.765,00</u>	2.374.185,00	3.795,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €			(0,00)
II. Kapitalrücklage		110.928,19	105.978,19
III. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.919.254,78		3.756.539,37
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 162.715,41 €			(170.484,09)
2. Andere Ergebnisrücklagen	<u>32.529.436,18</u>	36.448.690,96	31.153.747,67
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.375.688,51 €			(1.446.418,44)
IV. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.627.154,12		1.704.840,93
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	<u>- 1.538.403,92</u>	88.750,20	- 1.616.902,53
Eigenkapital insgesamt		39.022.554,35	37.442.803,63
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	472.616,00		422.759,00
2. Sonstige Rückstellungen	<u>223.228,00</u>	695.844,00	284.188,22
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.942.256,14		35.810.416,71
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.647.817,74		14.133.837,34
3. Erhaltene Anzahlungen	3.649.437,84		3.054.319,88
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.567,12		33.658,39
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	233.825,86		167.114,69
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>22.854,07</u>	51.527.758,77	35.494,08
davon aus Steuern: 0,00 €			(13.452,38)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 €			(0,00)
Bilanzsumme		91.246.157,12	91.384.591,94

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.496.070,01		12.341.591,49
b) aus Betreuungstätigkeit	3.760,00		59.004,18
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>70.201,19</u>	12.570.031,20	63.973,80
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		+ 356.069,37	- 337.031,42
Andere aktivierte Eigenleistungen		126.474,55	194.664,24
Sonstige betriebliche Erträge		326.968,72	334.960,23
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>6.251.133,67</u>	<u>5.427.287,85</u>
Rohergebnis		+ 7.128.410,17	+ 7.229.874,67
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	950.174,84		1.004.231,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	<u>331.019,56</u>	1.281.194,40	341.955,09
davon für Altersversorgung: 158.358,86 €			(159.608,01)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.590.104,50	2.489.405,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		589.075,85	572.882,99
Erträge aus Wertpapieren und anderen Finanzanlagen	23,90		24,30
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>7.757,21</u>	7.781,11	7.687,77
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.048.662,41	1.124.270,75
Aufwendungen aus Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Ergebnis nach Steuern		+ 1.627.154,12	+ 1.704.840,93
Aufwendungen aus sonstigen Steuern		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Jahresüberschuss		+ 1.627.154,12	+ 1.704.840,93
Einstellungen in Ergebnismrücklagen		<u>1.538.403,92</u>	<u>1.616.902,53</u>
Bilanzgewinn		+ 88.750,20	+ 87.938,40

3. Anhang

zum Jahresabschluss
2023

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 mittelgroße Kapitalgesellschaften sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und den Regelungen der Satzung aufgestellt.

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B) Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Sachanlagenzugänge bei Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten 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.

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 1,83 % (Stand September 2023) 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 568,03 €.

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

Versicherungsschäden	50 T€	(Vorjahr: 72 T€)
Abrechnungen Versorgungsunternehmen u. a.	38 T€	(Vorjahr: 86 T€)

Unter **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Erbbauzinsen in Höhe von 447,1 T€ (Vorjahr: 447,1 T€) enthalten.

Bei den **Rückstellungen für Pensionen** blieb der Glättungszeitraum für den Diskontierungssatz auf 10 Jahre unverändert. Daraus ergibt sich ein für die Ausschüttungssperre unterliegender Differenzbetrag von 4,0 T€ (Vorjahr: 16,7 T€).

Unter der Bilanzposition **Sonstige Rückstellungen** wurden Rückstellungen mit einem Gesamtbetrag von 223,2 T€ (Vorjahr: 284,2 T€) erfasst. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Rückstellungen für Kosten für Hausbewirtschaftung, Prüfungskosten und Resturlaub.

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

D) Erläuterungen zu den Posten der GuV

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

1. Erträge aus Versicherungsschäden	83 T€	(Vorjahr: 157 T€)
2. Erträge aus Kostenweiterberechnungen	64 T€	(Vorjahr: 91 T€)
3. Erträge aus der Erstattung Lohnfortzahlungsgesetz	12 T€	(Vorjahr: 24 T€)

Durch die Abzinsung der Pensionsrückstellungen ist ein Zinsanteil in Höhe von 7,3 T€ (Vorjahr: 9,4 T€) angefallen. Dieser Betrag wurde unter **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** erfasst.

E) Sonstige Angaben

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

	<u>Mitglieder</u>
Bestand am 1. Januar	1.795
Zugang	114
Abgang	116
Bestand am 31. Dezember	1.793

Die **Erhöhung** der **Geschäftsguthaben** der **verbleibenden Mitglieder** im Geschäftsjahr beträgt 8.525,00 € (Vorjahr: 24.475,00 €).

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	2
Technische Mitarbeiter	2	0
Hausmeister u. a.	2	3

Auszubildender	0	0
Sonstige	0	1
Gesamtanzahl	10	6

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Aus bestehenden Erbbaurechtsverträgen ergeben sich finanzielle Verpflichtungen von aktuell jährlich 533 T€. Die Erbbaurechte enden zwischen den Geschäftsjahren 2048 und 2094.

Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Jahres 2023 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 Ergebnismrücklagen

Die Satzung enthält in § 40 Abs. 4 eine Ermächtigung im Sinne von § 20 Satz 2 GenG zu Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen. Der ausgewiesene Jahresüberschuss beträgt 1.627.154,12 €.

Anlage 1

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+/-) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2023 €	Kumulierte Abschreibungen 01.01.2023 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Kumulierte Abschreibungen 31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2023 €	Buchwert am 31.12.2022 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	514.037,02	0,00	0,00	0,00 0,00	514.037,02	408.785,02	39.800,00	0,00	448.585,02	65.452,00	105.252,00
<u>Sachanlagen</u>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.151.568,19	636.111,51	0,00	+ 0,00 0,00	121.787.679,70	38.717.031,01	2.511.334,09	0,00	41.228.365,10	80.559.314,60	82.434.537,18
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	133.640,10	15.734,00	0,00	149.374,10	241.153,00	256.887,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	442.978,53	64.108,41	- 49.624,89	0,00 0,00	457.462,05	338.824,54	23.236,41	- 49.169,89	312.891,06	144.570,99	104.153,99
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	123.960.958,76	700.219,92	- 49.624,89	+ 0,00 0,00	124.611.553,79	41.165.372,59	2.550.304,50	- 49.169,89	43.666.507,20	80.945.046,59	82.795.586,17
Andere Finanzanlagen	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	124.475.655,78	700.219,92	- 49.624,89	+ 0,00 0,00	125.126.250,81	41.574.157,61	2.590.104,50	- 49.169,89	44.115.092,22	81.011.158,59	82.901.498,17

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:						
Verbindlichkeiten	Insgesamt €	Davon Restlaufzeit			gesichert	
		Unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	Über 5 Jahre €	€	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.942.256,14 (35.810.416,71)	1.905.855,88 (1.897.527,16)	6.409.772,48 (6.636.223,59)	25.626.627,78 (27.276.665,96)	33.942.256,14 (35.810.416,71)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	13.647.817,74 (14.133.837,34)	573.472,07 (549.661,27)	2.138.571,21 (2.098.475,61)	10.935.774,46 (11.485.700,46)	13.647.817,74 (14.133.837,34)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.649.437,84 (3.054.319,88)	3.649.437,84 (3.054.319,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.567,12 (33.658,39)	31.567,12 (33.658,39)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	233.825,86 (167.114,69)	224.648,49 (154.520,84)	9.177,37 (12.593,85)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	22.854,07 (35.494,08)	18.494,33 (31.285,37)	0,00 (0,00)	4.359,74 (4.208,71)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	51.527.758,77 (53.234.841,09)	6.403.475,73 (5.720.972,91)	8.557.521,06 (8.747.293,05)	36.566.761,98 (38.766.575,13)	47.590.073,88 (49.944.254,05)	

() = Vorjahreswerte,
GPR = Grundpfandrechte

Gemäß § 40 Abs. 2 der Satzung wurde in die gesetzliche Rücklage ein Betrag von 162.715,41 € (= 10 % des Jahresüberschusses) eingestellt.

Aufsichtsrat und Vorstand beschließen darüber hinaus gem. § 40 Abs. 3 in Verbindung mit § 28 Buchstabe n der Satzung vom Jahresüberschuss einen Betrag von 813.577,06 € (= 50% des Jahresüberschusses) in „Andere Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

Weiterhin hat der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrates gem. § 40 Abs. 4 in Verbindung mit § 28 Buchstabe l) der Satzung vom Jahresüberschuss einen Betrag von 562.111,45 € im Rahmen einer unverbindlichen Vorwegzuweisung in „Andere Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Gewinnverwendung

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresüberschusses unter Billigung der unverbindlichen Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn mit einem Betrag von 88.750,20 € als 4%ige Bruttodividende auszuschütten.

Heidelberg, 28. März 2024



Norbert Winter
(Vorstandsvorsitzender)



Stefanie Höhl
(Vorstandsmitglied)

4. Lagebericht
zum Jahresabschluss
2023
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 25.05.2023 (Eintragung im Genossenschaftsregister am 07.11.2023) 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.

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 sowie der Ankauf von Mietwohnobjekten geprüft und, sofern wirtschaftlich sinnvoll, vorgenommen werden.

B) Wirtschaftsbericht

Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nord-Korea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Mrd. € verschuldet. Nach Angabe des Statistischen Bundesamtes stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Mrd. €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO₂-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamtes im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

In Folge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.7.2022 erstmals nach 11 Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.9.2023 erfolgten dann 10 Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.9.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vor-

weggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rd. 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24,0 %.

Aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation ist 2023 die Wirtschaftsleistung in Deutschland um 0,3 % gesunken. Für 2024 rechnet das Landeswirtschaftsministerium für Baden-Württemberg mit einer Schrumpfung um 0,6 %. Damit würde Baden-Württemberg schlechter als der Bundesdurchschnitt abschneiden, wo mit einer Schrumpfung um 0,4 % gerechnet wird.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. 2023 waren 1,3 Mio. Menschen erwerbslos (minus 0,7 % im Vergleich zu 2022). Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2023 mit rd. 45,9 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,6 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

Das statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung 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 Mietmarkt in Heidelberg ist traditionell als Vermietermarkt zu klassifizieren. Nach der Zinswende hat sich die Nachfrage nach Mietobjekten weiter deutlich verstärkt. In vielen

Marktsegmenten herrscht derzeit ein spürbarer Nachfrageüberhang. Zu den gefragtesten Objekten gehören aktuell 2- bis 3-Zimmerwohnungen in den Citylagen.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen in Heidelberg lagen im Frühjahr 2023 im Durchschnitt bei 12,50 €/m² für Altbauobjekte, 12,80 €/m² für Bestandsobjekte und 15,00 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber dem Herbst 2022 betrugen die Preissteigerungen +0,8 % im Altbau, +1,6 % im Bestand und +1,4 % im Neubau. In den letzten fünf Jahren verzeichneten die Mietwohnungen (Bestandsobjekte) einen Preisanstieg von insgesamt +14 %.

„Das aktuelle Marktgeschehen auf dem Heidelberger Kaufimmobilienmarkt wird durch eine gewisse Trägheit dominiert: Die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern passen vielfach noch nicht zusammen. Der Markt befindet sich derzeit in einer Preisfindungsphase“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Heidelberg, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt.

Die Nachfrage nach Kaufobjekten in Heidelberg konzentriert sich derzeit auf die innerstädtischen Bereiche. Im Frühjahr 2023 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in Heidelberg im Schnitt 4.980 €/m² neuerrichtete Objekte lagen bei 5.500 €/m². Gegenüber Herbst 2022 standen leichte Preisnachlässe von -1,0 % (Bestandsobjekte) bzw. -0,5 % (Nebauobjekte) zu Buche.

In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2018 zu Frühjahr 2023) nahm das Preisniveau in Heidelberg gesamt gesehen jedoch spürbar zu. Freistehende Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen legten mit +48 % bzw. +43 % am deutlichsten zu. Baugrundstücke für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser stiegen im Betrachtungszeitraum um +41 % bzw. +31 %.

Fazit: Am Mietmarkt ist der Nachfragedruck weiterhin sehr hoch. Einige ehemalige Kaufinteressenten, die infolge deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssen und sich für ein Mietobjekt entscheiden, treiben diesen weiter an. Die derzeit in der Regel schwächelnden Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnungsproduktion mittelfristig spürbar dämpfen und den Mietwohnungsmangel verschärfen.

Das Thema „Energieeffizienz“ hat sowohl im Miet- als auch im Kaufsegment deutlich an Bedeutung gewonnen. Da die Energiekosten einen sehr viel höheren Anteil an den monatlichen Wohnungsgesamtkosten ausmachen als vor der Energiekrise, achten immer mehr Interessenten auf die Energiebilanz der angebotenen Objekte.

„Die weitere Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt ist wesentlich von der zukünftigen Zins- und Inflationsentwicklung abhängig“, so Petra Stockbroekx von „Immoconsult Petra Stockbroekx“ aus Heidelberg. „Sollte sich die Lage in dieser Hinsicht beruhigen, steigt das Kaufinteresse an Immobilien wieder an. Denn das Zinsniveau befindet sich, trotz des Anstiegs, historisch gesehen nach wie vor auf einem relativ niedrigen Niveau.“

Die Kombination aus signifikant gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukrainekrieges belastete den Wohnimmobilienmarkt auch im Frühjahr 2023. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht.

Geschäftsverlauf

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2023 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Bestand von 1.560 Wohnungen (Vorjahr: 1.560 Wohnungen) und 14 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 13 Gewerbeeinheiten) mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von 100.215 qm (Vorjahr: 100.215 qm) sowie 937 Garagen/Tiefgarageneinstellplätze/Außenstellplätze (Vorjahr: 937 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 bereits in 2022 abgeschlossen. Aufgrund der seit 2022 stattfindenden Zinsentwicklung am Kapitalmarkt sowie den insgesamt weiter stark angestiegenen Baukosten, in

Verbindung mit einer nur geringfügig angestiegenen Zielmiete bei Neuvermietung, wurden in 2023 keine neuen Bauprojekte realisiert oder geplant.

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 13 Mietwohnobjekten im Rahmen laufender Wohnungswechsel modernisiert worden.

Für die seit dem Geschäftsjahr 2003 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen hat die Genossenschaft bereits rd. 24,9 Mio. € aufgewendet. Dabei wurden insgesamt 660 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 1,9 Mio. € ausgegeben. Dies entspricht einem Kostensatz von 18,83 €/m² Wohnfläche (Vorjahr: 15,93 €/m² Wohnfläche).

Für die Geschäftsjahre 2024 und 2025 sind Investitionen im Instandhaltungsbereich von jeweils rd. 2,1 Mio. € bzw. rd. 1,9 Mio. € vorgesehen.

Verwaltungsbetreuung

Am 31. Dezember 2023 verwaltete die Genossenschaft 7 Mietwohnungen in 4 Eigentümergemeinschaften.

Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr erzielte Jahresüberschuss von rd. 1,63 Mio. € lag gegenüber dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 um rd. 49 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. 2,9 Mio. €, Bautätigkeit rd. 127 T€ und Betreuungstätigkeit rd. 4 T€.

Weiterhin sind ein sonstiges positives Ergebnis von rd. 306 T€ sowie Verwaltungskosten von rd. 1,7 Mio. € zu berücksichtigen.

Der Kaptaldienst endet dieses Jahr mit einem positiven Ergebnis von rd. 7,8 T€. Die Ertragslage ist zufriedenstellend.

Finanzlage

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Die Eigenkapitalquote beträgt 42,8 %. Die Eigenkapitalrendite liegt mit 4,2 % über dem allgemeinen Kapitalmarktzins für langfristige Anlagen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern betreffen ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Zinsen für langfristige Darlehen werden bei Absicherung auf Erbbaurechtsgrundstücken üblicherweise an die Restlaufzeit des Erbbaurechtes gekoppelt, ansonsten werden sie i. d. R. auf 10 Jahre festgeschrieben. Dagegen stehen planmäßige Tilgungen von rd. 2,4 Mio. € (Vorjahr: 2,4 Mio. €).

Investitionen im Bereich der Sachanlagen, hier insbesondere bei den Mietwohnobjekten, wurden im Geschäftsjahr 2023 rd. 510 T€ getätigt. Die wesentlichen Investitionen wurden im Bereich der Modernisierung des eigenen Bestandes getätigt, da eine gute Vermietbar-

keit 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. 1,63 Mio. € erwirtschaftete die Genossenschaft unter Berücksichtigung von zahlungsunwirksamen Erträgen und Aufwendungen einen „Cashflow aus Laufender Geschäftstätigkeit“ von rd. 5,5 Mio. €.

Durch Investitionen ergibt sich insgesamt ein Mittelabfluss von rd. 566 T€ der sich aus Investitionen in das Sachanlagevermögen (574 T€) und Zinserträgen (7,8 T€) zusammensetzt.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit ergibt sich per Saldo ein Mittelabfluss von insgesamt 3,45 Mio. €. Der Mittelabfluss errechnet sich u. a. aus planmäßigen Tilgungen (2,35 Mio. €) und aus Zinszahlungen (1,04 Mio. €). Darüber hinaus ergab sich ein Mittelzufluss aus der Veränderung des Geschäftsguthabens (40,5 T€) sowie ein Mittelabfluss aus der Auszahlung der Dividende für 2022 (87,9 T€).

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 2024 ist gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

Vermögenslage

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

Die Genossenschaft hat zum Bilanzstichtag ein Anlagevermögen von rd. 81,0 Mio. € (Vorjahr: rd. 82,9 Mio. €). Dies entspricht einem Anteil von 88,8 % (Vorjahr: 90,7 %) der Bilanzsumme. Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen 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. 9,8 Mio. € (Vorjahr: rd. 8,0 Mio. €) bilanziert.

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt rd. 39,0 Mio. € (Vorjahr: rd. 37,4 Mio. €). Dies sind 42,8 % (Vorjahr: 41,0 %) der Bilanzsumme.

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

Langfristige Unternehmensinvestitionen von rd. 81,0 Mio. € (Vorjahr: rd. 82,9 Mio. €) sind durch Eigenmittel von rd. 39,0 Mio. € (Vorjahr: rd. 37,4 Mio. €) und langfristige Objektfinanzierungsmittel von rd. 47,6 Mio. € (Vorjahr: rd. 49,9 Mio. €) vollständig gedeckt.

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

Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Im Geschäftsjahr 2023 ergeben sich nachfolgend aufgeführt weitere Kennzahlen:

Gesamtkapitalrentabilität 2,9 % (Vorjahr: 3,1 %), Eigenkapitalrentabilität 4,2 % (Vorjahr: 4,6 %), Leerstandquote 3,7 % (Vorjahr: 2,7 %), Fluktuationsquote 7,3 % (Vorjahr: 6,5 %),

monatliche Durchschnittsmiete 8,45 €/m² (Vorjahr: 8,16 €/m²), Gebäudeerhaltungskoeffizient p. a. 23,92 €/m² (Vorjahr: 24,99 €/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 Single-haushalte zunehmende Wohnflächenmehrverbrauch in Heidelberg.

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

Die in der Hausbewirtschaftung erzielten Überschüsse sollten daher in den eigenen Wohnungsbestand investiert werden, um diesen 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 bei Ein-Personen-Haushalte und Haushalte von Alleinerziehenden 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 weiterhin 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 23 Jahren bzw. 24 Jahren aus.

Finanzrisiken

Der aufgrund einer qualifizierten Ermittlung geplante Jahresüberschuss und die Kapitalflussrechnung lassen für das Geschäftsjahr 2024 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 weiterhin 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 2024 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 Baumaterialien 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 2024 und 2025 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. Konsequenterweise werden die relevanten Unternehmensprozesse und Kennzahlen turnusmäßig überprüft. Mittels eines internen Kontrollsystems sind in festgelegten Bereichen (Zahlungsverkehr, Mitgliederverwaltung, Vertragswesen, Finanzbuchhaltung etc.) organisatorische Sicherungsmaßnahmen,

insbesondere das „Vier-Augen-Prinzip“, eingebaut. Darüber hinaus erfolgt die Erstellung und Auswertung von Liquiditäts- und Budgetplänen.

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 attraktivem 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 leichteren Inflationsanstieg im Jahr 2023 gegenüber 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 2024 sind nachfolgend aufgeführte Investitionen in den Wohnungsbestand geplant: Instandhaltungstätigkeit (1.887 T€) und Modernisierungsmaßnahmen (1.124 T€). Auf Basis einer qualifizierten Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen erwartet der Vorstand im Geschäftsjahr 2024 einen Jahresüberschuss von rd. 1,4 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 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 wei-

terhin bereit ist, 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, 28. März 2024



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

