

Geschäftsbericht 2019

BAUGENOSSENSCHAFT
FAMILIENHEIM
HEIDELBERG eG



Träume brauchen Räume



Vorwort

**Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,**

es ist nach wie vor eine große Aufgabe unserer Genossenschaft, bezahlbaren und preiswerten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung und für unsere Mitglieder zu schaffen.

Der Stadtkreis Heidelberg aber auch der Rhein-Neckar-Kreis sind sehr attraktive Zuzugsregionen, in denen die Miet- und Immobilienpreise nach wie vor steigen, da das vorhandene Angebot die Nachfrage nicht decken kann. Als mittelständische Genossenschaft sind wir neben unseren Kernaufgaben dabei, neue Projekte zu entwickeln, um innovative Ideen zu realisieren und dem Markt attraktive Wohnungen zur Verfügung stellen zu können.

Als gleichermaßen soziales, umweltbewusstes und wirtschaftlich geführtes Unternehmen erfüllen die von uns erstellten Neubauten hohe ökologische Standards. Unsere Immobilien im Bestand werden systematisch saniert, um den neuen Ansprüchen an das Wohnen und die Energieeffizienz gerecht zu werden.



Die bereits seit mehreren Jahren erfolgreich eingeschlagene Geschäftsentwicklung führt damit zu einem werthaltigen Wachstum, welches unseren Mitgliedern und Mietern nachhaltig dienen wird.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre unseres diesjährigen Geschäftsberichtes und einen informativen Einblick in unsere Genossenschaft.

Karin Heil

Peter Stammer





Baugenossenschaft
Familienheim Heidelberg eG
Weberstraße 4
69120 Heidelberg
Telefon 0 62 21/ 53 73 0
Telefax 0 62 21/ 53 73 18
info@fhhd.de
www.fhhd.de

Im 71. Geschäftsjahr

Gründung: 19.01.1948
Rechtsform:
Eingetragene Genossenschaft

Registernummer: 330040
Geschäftsanteil: 160 €

Vorwort	2
Wichtiges auf einen Blick	4
Informationen zur Genossenschaft	5
Zahlen, Daten, Fakten	10
Bericht des Vorstandes	12
Bericht des Aufsichtsrates	23
Bilanz.....	25
Gewinn- und Verlustrechnung.....	27
Anhang	28





Wichtiges auf einen Blick

Jahr	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Angaben in T€						
Bilanzsumme	92.844	86.344	82.419	74.952	72.205	62.263
Sachanlagevermögen	65.761	61.039	55.612	55.580	55.627	56.341
Umlaufvermögen	6.802	7.890	9.386	6.010	5.608	5.816
davon flüssige Mittel	3.799	5.123	6.402	3.194	2.867	3.258
Eigenkapital	34.671	32.701	31.621	30.666	29.926	28.563
Rückstellungen	1.200	1.005	982	1.016	1.106	1.201
Verbindlichkeiten	56.973	52.619	49.768	43.168	41.057	32.356
davon gegenüber Kreditinstituten	54.927	50.206	47.185	40.879	38.683	29.957
Umsatzerlöse						
aus der Hausbewirtschaftung	9.238	8.356	8.261	8.099	7.996	7.691
aus Verkauf von Grundstücken	0	0	0	0	0	1.695
aus Betreuungstätigkeit	300	312	240	175	56	47
aus anderen Lieferungen u. Leistungen	51	64	54	53	23	27
Instandhaltungs-/ Modernisierungsaufwand	1.417	1.466	1.399	1.601	1.388	1.972
Personalaufwand (Löhne und Gehälter)	1.316	1.199	1.150	1.139	1.073	945
Abschreibungen	1.589	1.393	1.396	1.391	1.375	1.441
Jahresüberschuss	2.023	1.037	970	687	1.309	1.205
Mitglieder	1.759	1.776	1.731	1.717	1.702	1.689
Personal	22	21	21	19	17	16
davon Teilzeit	7	7	8	6	6	5
davon Azubis	2	2	2	1	0	1
Betriebl. Kennzahlen	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Eigenkapitalquote	37,3%	37,9%	38,4%	41,0 %	41,5%	45,9%
Cash Flow in T€	3.948	3.382	3.352	3.035	3.879	2.603
Durchschn. Wohnungsmiete in €/p.m./m ²	7,73	7,62	7,56	7,52	7,48	7,13
Fluktuationsrate	4,6%	6,5%	8,3%	8,00 %	9,60%	7,50%
Betriebskosten ca.€/m ² /p. a.	20,58	20,47	21,57	20,70	20,27	18,63
Instandhaltungs-/ Modernisierungs- kosten in €/ m ² / p.a.	17,51	20,06	19,14	21,91	18,99	26,96
Gesamtwohnfläche in m ²	80.943	75.379	73.078	73.078	73.078	73.144
Anzahl eigener Wohneinheiten (WE)	1.118	1.051	1.012	1.011	1.011	1013
Anzahl verwalteter Wohnungen WEG/ Fremdverwaltung	36	80	111	136	142	161





Bautätigkeit MTV Bauen und Wohnen



Nachdem bereits Ende letzten Jahres die Bebauung des Baufeldes A 4 mit einem Nahversorger, Arztpraxen, Büros und einem Pflegeheim mit 92 Zimmern abgeschlossen werden konnte, hat die Bautätigkeit im Frühjahr 2020 richtig an Fahrt aufgenommen.



Baufeld A 4 mit Nahversorger

Inzwischen haben die Bauarbeiten auf insgesamt vier weiteren Baufeldern begonnen.





Zur Genossenschaft

Auf dem Baufeld A 3, welches in zwei Abschnitte (A 3.1 und A 3.2) aufgeteilt ist, entstehen insgesamt 10 Stadthäuser, 31 Eigentumswohnungen und 73 Mietwohnungen. Die Fertigstellung ist für Spätsommer 2020 bzw. Frühjahr 2021 geplant.



Baufeld A 3.2



Baufeld A 3.1

Auf dem angrenzenden Baufeld A 2, welches ebenfalls in zwei Abschnitte (A 2.1 und A 2.2) aufgeteilt ist, entstehen insgesamt 10 Stadthäuser, 20 Eigentumswohnungen und 89 Mietwohnungen. Die Fertigstellung auf diesem Baufeld ist für Ende 2020 bzw. Anfang 2021 geplant.



Baufeld A 2

Das erste Baufeld A 1 auf dieser Seite der Römerstrasse wird mit 40 Mietwohnungen bebaut. Die Baugrube ist bereits ausgehoben und es wurde mit den Fundamentarbeiten begonnen.



Baufeld A 1





Baufeld B 4

Parallel hierzu wurde auf der gegenüberliegenden Seite die Bebauung der Baufelder B 4 und C 4 begonnen. Auf dem Baufeld B 4 entstehen insgesamt 96 Mietwohnungen und auf dem Baufeld C 4 insgesamt 94 Eigentumswohnungen. Die Fertigstellung dieser beiden Baufelder wird voraussichtlich im Frühjahr/Sommer 2021 erfolgen.

Baufeld C 4

Dieses Baufeld befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem im vergangenen Jahr fertig gestellten und bei der Technikertagung besichtigten Neubau „Horizonte“



Baufeld C 4

Im Anschluss an das Baufeld B 4 wird im Laufe des Jahres 2020 begonnen, die Bestandsgebäude auf den Baufeldern B 1 – B 3 zu ertüchtigen. Begonnen wird mit dem Baufeld B 2. Diese Wohnungen werden dann im Rahmen des Landeswohnraumförderungsgesetzes Schwellenhaushalten zum Kauf angeboten. Zudem erfolgen auf den einzelnen Baufeldern je ein weiterer Neubau mit 13 Eigentumswohnungen, die auf dem Baufeld B 2 bis im Frühjahr 2021 fertig gestellt werden sollen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Bebauung der Konversionsflächen stark an Fahrt aufgenommen hat und man nun täglich die Baufortschritte verfolgen kann. Der neue Stadtteil, der hier langsam wächst, wird in nicht allzu ferner Zukunft das neue Zuhause von vielen Familien werden. Durch neu entstehende Betreuungsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung und Möglichkeiten der Freizeitgestaltung entwickelt sich der bisherige, von Kasernengebäuden geprägte, Stadtteil zu einer modernen und lebenswerten „Mitte“ des Stadtteils Südstadt.





Umrüstung auf E- Mobilität

Die Elektromobilität in Deutschland ist weiter auf dem Vormarsch. Sie spielt eine zentrale Rolle im Klimaschutzprogramm der Bundesregierung, damit die Klimaziele 2030 vor allem im Verkehr erreicht werden. Ein entscheidender Faktor für den schnellen Durchbruch ist ein flächendeckendes und kundenfreundliches Netz an E-Tankstellen. Das Aufladen eines E-Autos muss genauso einfach und selbstverständlich werden wie das Laden eines Smartphones.

Diesenzukunftsweisenden Technologien steht die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG sehr aufgeschlossen gegenüber. Im Frühjahr 2020 wurde in unserem Wohnquartier in Nußloch (Allming) eine Ladestation für E-Autos in Betrieb genommen.

Auch unsere Mitarbeiter erledigen seit März 2020 ihre Dienstreisen elektrisch. Dafür wurden 2 E-Golfs als Geschäftswagen erworben und eine eigens dafür vorgesehene Ladestation installiert.





Zur Genossenschaft

Jubilare

Verabschiedung Eberhard Gretz aus dem Aufsichtsrat



Seniorenausflug

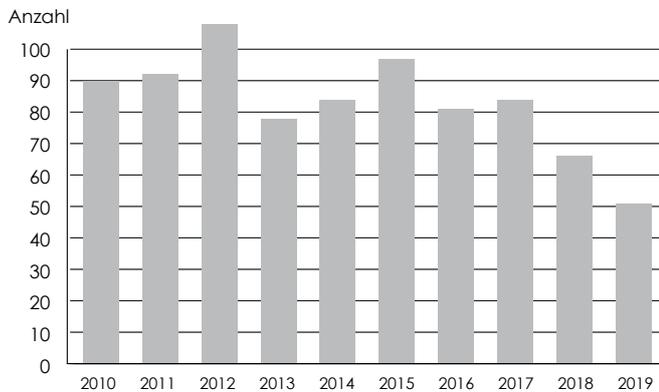


Weihnachtsmarkt
Wiesbaden

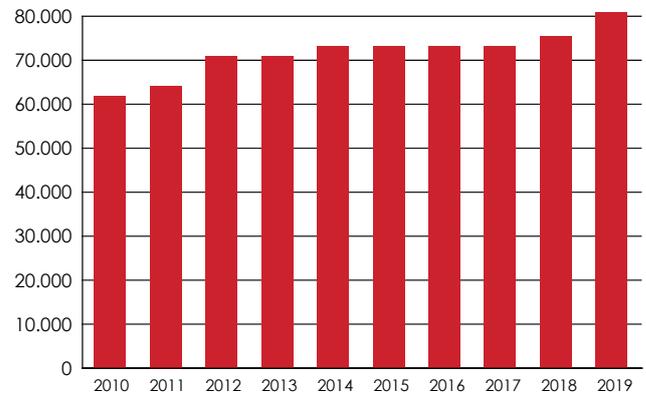




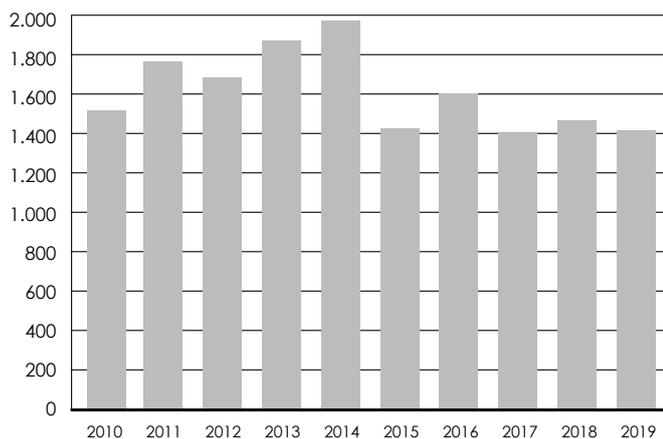
Fluktuation



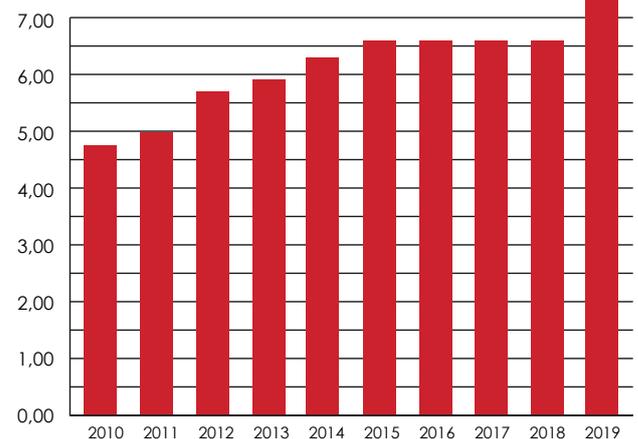
Wohnfläche in m²



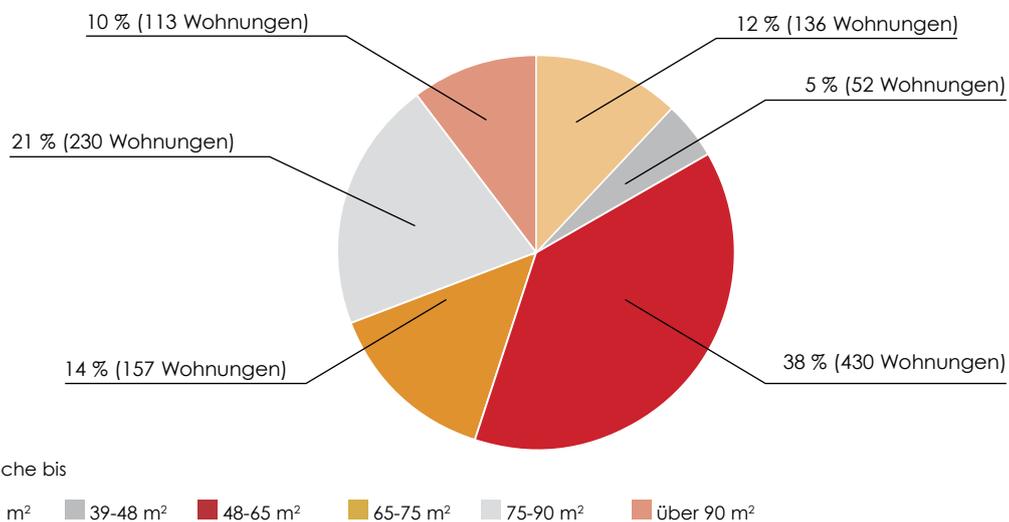
Instandhaltung/Modernisierung in T€



Jahressollmieten in Mio. €

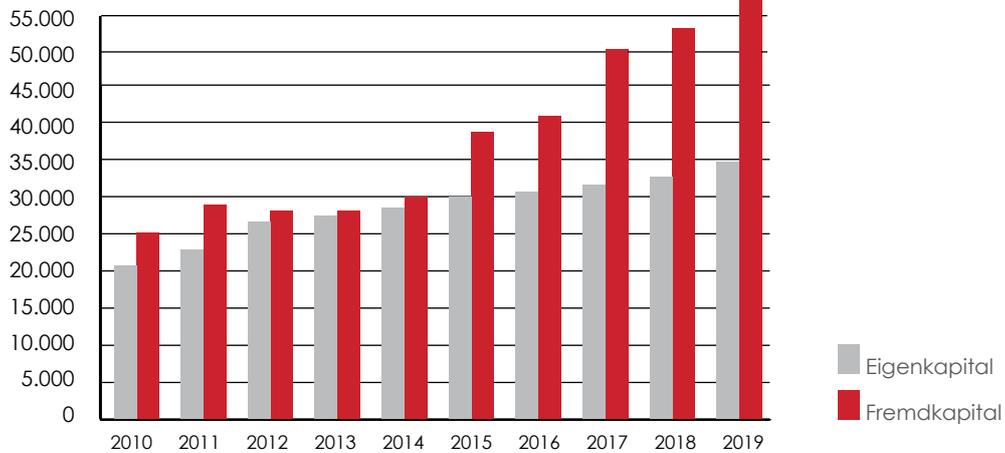


Wohnungsbestand nach Größe in Anzahl und Prozent

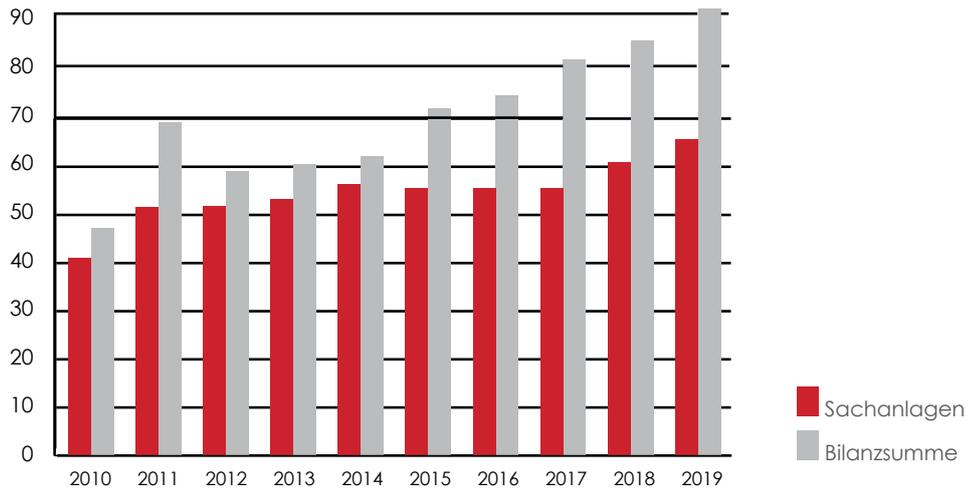




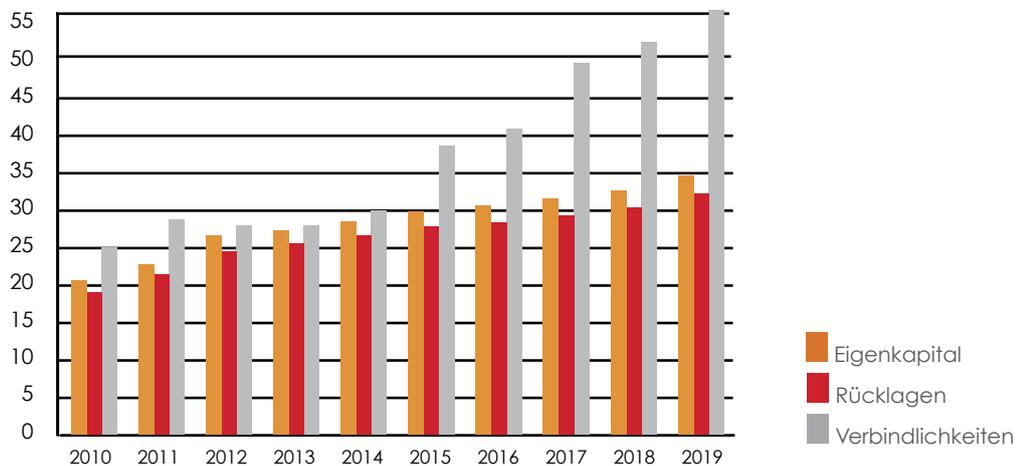
Übersicht Eigenkapital / Fremdkapital in T€



Bilanzsummen und Sachanlagen in Mio. €



Bilanzzahlen in Mio. €





Grundlagen des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG wurde am 19. Januar 1948 in Heidelberg gegründet.

Im Rahmen der Mitgliederversammlung im Jahr 2018 wurde eine neue Fassung der Satzung beschlossen. Die neue Satzung wurde am 8. August 2018 im Genossenschaftsregister GnR 330040 eingetragen. Auf Grundlage der neuen Satzung sowie gemäß §264 Abs. 1 HGB sind wir nicht mehr verpflichtet, einen Lagebericht zu erstellen.

Wir werden unsere Mitglieder, Mieter und die interessierte Öffentlichkeit jedoch weiter mit einem ausführlichen Bericht des Vorstandes über das jeweilige Geschäftsjahr informieren.

Zum 31.12.2019 hatte unsere Genossenschaft 1.759 Genossenschaftsmitglieder. Diese halten insgesamt 12.360 Genossenschaftsanteile. Das Kerngeschäft unserer Genossenschaft liegt in der Bewirtschaftung des eigenen Mietwohnungsbestandes zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnversorgung unserer Mitglieder.

Daneben beschäftigen wir uns nach wie vor mit der Neubau-Projektierung von Mietwohnungen und falls möglich auch im Bau-trägerbereich. Das Geschäftsfeld der Eigentumsverwaltung haben wir zum Ende des Geschäftsjahres 2019 eingestellt. Nach wie vor werden wir für wenige Eigentümer die Fremdverwaltung durchführen.

Daneben sind wir im Rahmen unserer Beteiligungen an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG als Geschäftsbesorger tätig. Die entsprechende Gewerbeurlaubnis nach §34c Gewerbeordnung ist von der Stadt Heidelberg erteilt.

Zum 31.12.2019 beträgt der eigene Wohnungsbestand 1.118 Wohnungen, davon 15 Gewerbe-Einheiten und 833 Abstellplätze in Garagen und im Freien.

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG stellt dem Wohnungsmarkt im Rhein-Neckar-Kreis attraktive Mietwohnungen zu einem günstigen Preis-Leistungs-Verhältnis in einem nach wie vor sehr angespannten Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Konjunktur und Wohnungsbau 2019

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im 10. Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Allerdings hat das Wachstum 2019 deutlich an Schwung verloren. Zur Jahresmitte ist die deutsche Wirtschaft nur knapp an einer rechnerischen Rezession vorbeigeschrammt. Das Bruttoinlandsprodukt drohte 2 Quartale in Folge zu sinken. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des statistischen Bundesamtes um 0,6% höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5% und 2018 um 1,5%.

Im Kern zeigt sich die deutsche Konjunktur aktuell deutlich geteilt: die Bauwirtschaft befindet sich nach wie vor in einer Boom-Phase und expandiert kräftig. Solides Wachstum verzeichnen auch die konsumnahen Dienstleistungen. Dagegen befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession.

Für 2020 rechnen die Institute mit einem Wirtschaftswachstum von rund 1,1%.

Das weltwirtschaftliche Umfeld der deutschen Wirtschaft hat sich seit 2018 deutlich eingetrübt. Gebremst durch die Handelskonflikte und politischen Unsicherheiten wie USA - China oder Brexit wuchs die Weltwirtschaft 2019 mit nur wenig Schwung. Insgesamt expandierte das globale Bruttoinlandsprodukt nach vorläufigen Zahlen um 3,6%, insbesondere die fortgeschrittenen Volkswirtschaften hatten in der Summe ein niedrigeres Wachstum aufzuweisen.





Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich 2019 sehr robust – trotz gebremster Konjunktur.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berechnungen waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. Dieser Anstieg von 0,9% beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungen um 1,6%. Wie schon in den Vorjahren überwogen eine höhere Erwerbsbeteiligung sowie die Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem Ausland und altersbedingte demografische Effekte.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4% (2018 1,8%). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln und Dienstleistungen.

Die Binnennachfrage treibt die Konjunktur

Gestützt wurde das Wachstum im Jahr 2019 auf der Verwendungsseite vor allem vom Konsum. Die privaten Konsumausgaben waren preisbereinigt um 1,6% höher als im Vorjahr, die Konsumausgaben des Staates stiegen um 2,5%.

Auch in Bauten wurde deutlich mehr investiert: Die Bauinvestitionen stiegen 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 3,8%. Besonders stark war der Anstieg bei Tiefbauten (+4,8%) und bei Wohnbauten (+4,0%).

In einem weiterhin schwierigen weltwirtschaftlichen Umfeld mit Handelsstreitigkeiten, Sanktionen und Strafzöllen sowie den Unsicherheiten rund um die Brexit-Verhandlungen konnte die deutsche Außenwirtschaft nur wenig zulegen. Die Exporte stiegen preisbereinigt nur um 0,9%, die Importe nahmen im gleichen Zeitraum mit 1,9% stärker zu.

Weiterhin gute Stimmung im Wohnungsbau – Kapazitätsengpässe führen zu deutlichen Preissteigerungen

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2019 um 3,8% und übertrafen damit deutlich die Wachstumsrate des Vorjahres (2,5%). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4% während die Nicht-Wohnbauten um 3,5% zulegten.

In den Neubau und in die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2019 rund 228 Milliarden Euro. Die gute Entwicklung der Einkommen, die auch durch finanzpolitische Entlastungen wie etwa die Rückkehr zur paritätischen Krankenkassenfinanzierung unterstützt wurde und die weiterhin historisch niedrigen Zinsen für Baugeld werden die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch 2020 anheizen.

Die hohe Netto-Zuwanderung stützt die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin. Gepaart mit Umzügen innerhalb Deutschlands ist vor allem die Wohnraumnachfrage in Städten anhaltend hoch. Hinzu kommen kräftige Impulse von Seiten des Staates, wie das neu eingeführte Baukindergeld und Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau.

Die hohe Kapazitätsauslastung eröffnet den Unternehmen des Baugewerbes erhebliche Preissetzungsspielräume – gleichzeitig steigen die Löhne. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland erreichen im Februar 2019 mit einem Anstieg von 4,8% gegenüber dem Vorjahresniveau den höchsten Zuwachs seit über 10 Jahren. Zum Jahresende hat sich der Auftrieb bei den Wohnungsbaupreisen etwas beruhigt, lag aber mit einer Rate von 3,8% noch auf einem sehr hohen Niveau. Trotz der anhaltenden Preissteigerungen werden die Wohnungsbauinvestitionen auch 2020 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzungen der Institute dürften sie um rund 3,6% steigen.





Im Jahr 2019 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 351.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 1,3% über dem Vorjahreswert. Der Neubau von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zeigte 2019 erneut eine positivere Tendenz als der Gesamttrend. Mit rund 100.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 3,3% mehr Mietwohnungen auf den Weg gebracht als im Jahr zuvor.

Die Zahlen neu genehmigter Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern brach dagegen etwas ein (-1,6%).

Entscheidender für den bestehenden Wohnungsmangel in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2018 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 693.000 genehmigte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen mehr als verdoppelt. Bis Ende 2019 dürften 730.000 Wohnungen auf ihre Fertigstellung warten.

Neben verlängerten Planungsverfahren und Genehmigungsverfahren und zunehmenden lokalen Protesten gegen neue Bauvorhaben fehlen auch die Kapazitäten, genehmigte Bauvorhaben zeitnah umzusetzen. So spiegeln sich der wachsende Bauüberhang in der Entwicklung des Auftragsbestandes der Betriebe im Bau-Hauptgewerbe wieder. Der Auftragsbestand umfasst die eingegangenen, aber noch nicht vollständig ausgeführten Aufträge. Der Auftragsbestand im Wohnungsbau stieg seit 2015 kontinuierlich und erreichte 2019 den höchsten Stand seit 1997. So warten aktuell Aufträge im Wert von rund 10,3 Milliarden Euro auf ihre Ausführung. Den Bauunternehmern fehlt auch das Personal zur zügigen Realisierung der Bauaufträge. Während die Anzahl der Beschäftigten im Wohnungsbau von 2008 bis 2018 um lediglich

25% stieg, haben sich die Auftragsbestände in diesem Zeitraum nahezu verdreifacht. Ende 2018 waren in den Betrieben des Bau-Hauptgewerbes rund 467.000 Menschen beschäftigt. Das waren deutlich weniger als in den späten 1990er-Jahren als die Beschäftigungszahlen mit mehr als 700.000 tätigen Menschen Rekordstände erreichten.

Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2019 hat mit einer zufriedenstellenden Geschäftsentwicklung abgeschlossen. Die Geschäftsleitung beurteilt die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG als geordnet. Nach wie vor investieren wir in die Wertverbesserung mit Instandhaltungen und Modernisierungen unserer Bestandswohnungen – parallel dazu in die Verbesserung der energetischen Zustände unserer Mietobjekte.

Daneben haben wir durch kluge Investitionen bzw. Beteiligungen unsere Geschäftstätigkeit breiter aufgestellt.

Der im Geschäftsjahr 2019 erwirtschaftete Jahresüberschuss hat die Planzahlen übertrafen. Die Gesamtinvestitionen unserer Genossenschaft im Berichtsjahr 2019 in den Bereichen Neubau, Erwerb, Modernisierung und Instandhaltung beliefen sich auf insgesamt 10,8 Millionen Euro, davon rund 1,4 Millionen Euro für Instandhaltungen des Wohnungsbestandes. Die Finanzierung dieser Investitionen in den eigenen Wohnungsbestand erfolgte ausschließlich aus Eigenmitteln. Die benötigten Finanzmittel für Neubauvorhaben sowie Erwerb von Bestandswohnungen und für weitere Beteiligungen wurden teilweise fremdfinanziert.





Wohnungsbestand:

- Bestand am 31.12.2018 1.051 Wohnungen
(davon 13 Gewerbeeinheiten)
- + 46 Wohnungen
in Schwetzingen, Nikolaus-Lenau-Straße
sowie Rondell
 - + 20 Wohnungen, 1 Kita und
1 Gemeinschaftsraum
in Heidelberg Südstadt
Mark-Twain-Straße 2 + 4
 - 1 vermietete Doppelhaushälfte in
Mauer, Wehräckerweg

Bestand am 31.12.2019 1.118 Wohnungen
(davon 15 Gewerbeeinheiten)

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche zum
31.12.2019 beträgt 80.943 m².

Die Erhöhung des Gesamtbestandes resultiert zum einen aus der Fertigstellung des Neubauvorhabens auf den Konversionsflächen Mark-Twain-Straße 2 + 4. Hier wurden die Wohnungen als auch die Kita und der Gemeinschaftsraum des Vereins „Horizonte“ im 2. Quartal 2019 fertiggestellt. Zudem sind die restlichen Wohnungen aus dem Erwerb eines Immobilienpaketes von Mietwohnungen in Schwetzingen und Plankstadt im Januar 2019 in den Bestand unserer Genossenschaft übergegangen.

Eine von uns ursprünglich für den Verkauf erstellte Doppelhaushälfte in Mauer (Wehräckerweg) wurde seit Jahren vermietet und konnte jetzt nach Freistellung an einen Kaufinteressenten zum Ende des Jahres 2019 veräußert werden.

Unserer Verpflichtung, unsere Wohnimmobilien regelmäßig einer Verkehrssicherungsprüfung zu unterziehen, sind wir auch im Jahr 2019 nachgekommen. Die festgestellten Beanstandungen oder Mängel wurden durch beauftragte Handwerksunternehmen und unseren eigenen Mitarbeitern der technischen Abteilung sukzessive abgearbeitet.

Die sich in den letzten Jahren gut entwickelte Mieterstruktur in unseren Immobilien haben sich auch im vergangenen Jahr weiter stabilisiert. Die Hausgemeinschaften funktionieren im Großen und Ganzen gut, dazu tragen auch die umfangreichen Serviceleistungen unserer Genossenschaft mit bei. Im Berichtsjahr 2019 wurden 51 Mietverhältnisse gekündigt bzw. neu belegt. Die Fluktuationsrate beträgt somit nur noch 4,6%.

Die Wohnungswechsel im Studentenwohnheim wurden dabei nicht berücksichtigt.

Die Erlösschmälerungen durch Leerstand betragen zum 31.12.2019 rund 39.000 Euro, die Erlöse aus Kaltmieten haben sich um 841.000 Euro gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 7.485,7 T€ erhöht. Die deutliche Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus den Zugängen der Mietobjekte in Schwetzingen und Plankstadt, sowie der Fertigstellung des Bauvorhabens Mark-Twain-Straße und einer im Frühsommer durchgeführten moderaten generellen Bestandsmietenerhöhung. Auch im Geschäftsjahr 2019 wurden unserer Genossenschaft wieder verschiedenste Grundstücke im Geschäftsgebiet zu einer möglichen Bebauung angeboten. Vorstand und Aufsichtsrat haben das ein oder andere Grundstück intensiv geprüft, überplant und kalkuliert. Das zur Bebauung geprüfte Grundstück der Gemeinde Eppelheim entlang der A5 kann aufgrund öffentlich-rechtlicher Bedenken nicht weiterverfolgt werden. Derzeit sind wir mit zwei Projektentwicklungen beschäftigt. Zum einen überplanen wir im Neubaugebiet Karlsgarten in Mauer ein Grundstück mit 18 Mietwohnungen und zum anderen prüfen wir eine weitere Wohnbebauung auf einem Grundstück in der Heidelberger Südstadt. Es bleibt abzuwarten, ob unsere Vorstellungen entsprechend realisiert werden können.

Für Instand- und Modernisierungsmaßnahmen hat unsere Genossenschaft im Jahr 2019 rund 1,4 Millionen Euro investiert. Die Mittel für Instandhaltungsaufwendungen wurden





insbesondere in die Wohnraummodernisierung und in die Ausstattung der Wohnungen investiert. Der technische Zustand bzw. die Bestandsaufnahme sämtlicher Liegenschaften im eigenen Wohnungsbestand zur Ermittlung des weiteren künftigen Instandhaltungsbedarfs wurde auch 2019 fortgeschrieben. Demnach sind langfristig 4,6 Millionen Euro erforderlich. Dies entspricht einem Investitionsaufwand von rund 56 Euro je m² Wohnfläche. Im vergangenen Jahr wurden rund 17,50 Euro je m² Wohnfläche investiert. Auch im Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 wurde wieder ein Betrag von rund 1,5 Millionen Euro von den Organen der Genossenschaft für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im eigenen Bestand zur Verfügung gestellt.

Bauträgergeschäft

Im Jahr 2019 fanden keine Aktivitäten im Bauträgergeschäft statt.

WEG-Verwaltung/ Hausverwaltung für Dritte

Durch unsere Entscheidung, das Geschäftsfeld WEG-Verwaltung aufzugeben, wurden im Jahr 2019 die restlichen WEG-Verwaltungen abgegeben und beendet. In den noch durchgeführten Eigentümersammlungen wurde unsere Genossenschaft für ihre Tätigkeit im abgelaufenen Geschäftsjahr als Verwalter entlastet.

Somit verwaltet unsere Genossenschaft nur noch eine Tiefgaragengemeinschaft im Kranichgarten als WEG. Daneben verwalten wir noch wenige Einheiten im Rahmen der Drittverwaltung.

Beteiligungen

1. MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG

Unsere Genossenschaft hat sich mit anderen Wohnungsbau-Unternehmen und den beiden Heidelberger Volksbanken an der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG beteiligt. Unsere Beteiligung beträgt € 20,0 Mio. (45,28% des Gesamtkapitals), das zum Jahresende 2019 voll einbezahlt war. Nach den aktualisierten Planungen sollen insgesamt 1.270 Wohneinheiten entstehen, 709 Wohnungen zum Verkauf, sowie 561 eigene Mieteinheiten. Die Gesamtwohnfläche wird rund 119.268 m² betragen. Durch die nach wie vor steigenden Baupreise wird das Gesamtinvestitionsvolumen von ursprünglich rund 355 Millionen Euro auf rund 417 Millionen Euro ansteigen.

Nachdem in der Vergangenheit die ersten Wohneinheiten in den Bestandsgebäuden auf den MTV Süd-Ost-Flächen fertiggestellt und bezogen wurden, konnte im vergangenen Jahr auch das Baufeld A4 fertiggestellt werden. Hier sind ein Nahversorgungszentrum, ein Pflegeheim sowie weitere gewerbliche Einheiten entstanden.

Des Weiteren wurde mit dem Bau von 96 öffentlich geförderten Mietwohnungen auf dem Baufeld B4 begonnen. Auch wurde mit der Erstellung von 44 geförderten Mietwohnungen, 11 Eigentumswohnungen sowie 7 Stadthäusern auf dem Baufeld A3.2 begonnen. Sowohl die Eigentumswohnungen als auch die Stadthäuser wurden alle im Jahr 2019 verkauft.

Im Jahr 2020 ist der Beginn für folgende Baufelder vorgesehen: Baufeld C4, Baufeld A2.1, Baufeld A2.2, Baufeld A3.1 sowie die Baufelder B2 und B3 betreffend Bestandserneuerung und Neubauten.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Bauaktivitäten auf den ehemaligen Konversionsflächen im Jahr 2020 stark zunehmen





werden. Abhängig von den weiteren sich entwickelnden Kapazitäten am Bau ist vorgesehen, die Gesamtmaßnahme bis zum Jahr 2025 bzw. bis 2027 abzuschließen.

Durch unsere Genossenschaft werden die Tätigkeitsfelder Pre- und After-Sales, Rechnungswesen, Grundstückswesen und Betriebskostenabrechnung im Rahmen der Geschäftsbesorgung abgedeckt.

2. Solarstrom FH HD GmbH und Solarstrom Familienheim Mosbach GmbH

Im Geschäftsjahr 2019 entsprach die Entwicklung beider Gesellschaften den Plan-Ansätzen und den Erwartungen.

Die Gesellschafter-Versammlungen wurden entsprechend durchgeführt, gefasste Beschlüsse umgesetzt.

Personal

Zum Jahresende 2019 beschäftigte unsere Genossenschaft 22 Mitarbeiter, davon 4 als Teilzeitbeschäftigte, 3 geringfügig Beschäftigte, sowie 2 Auszubildende.

Auch im Jahr 2019 haben unsere Mitarbeiter rege davon Gebrauch gemacht, sich durch den Besuch von Tagesseminaren oder auch Langzeitkursen weiter zu qualifizieren. Die Geschäftsführung unterstützt gerne das Engagement der Mitarbeiter sich fortzubilden.

Organisation

Das zwischenzeitlich implementierte ERP System WODIS Sigma wurde durch weitere Module im Rahmen der Digitalisierung ergänzt. Durch nochmals verbesserte Arbeits- und Ablaufprozesse kann die Kommunikation und die Zusammenarbeit mit Dienstleistern, Handwerkern und unseren Kunden noch effizienter gestaltet werden.

Ergebnis

Aus allen Geschäftsbereichen wurde ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.022.553,87 Euro erwirtschaftet. Die Verwendung soll wie nachstehend dargestellt erfolgen:

Jahresüberschuss 2019	2.022.553,87 Euro
Einstellung in die freie Rücklage	1.742.342,35 Euro
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	202.255,39 Euro

Verbleiben für eine geplante Dividende
77.956,13 Euro.

Wir stellen fest, dass der Verlauf des Geschäftsjahres 2019 den Erwartungen, dem vorgesehenen Wirtschaftsplan und den gesetzten Zielen der Organe voll und ganz entspricht.





Vermögenslage

Die Vermögenslage zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahr stellt sich wie nachfolgend abgebildet dar:

Vermögenslage	31.12.2019 in T€	v. H.	31.12.2018 in T€	v. H.	Veränderungen in T€
Vermögenswerte					
Anlagevermögen	86.042,1	92,7	78.450,4	90,9	7.591,7
Umlaufvermögen					
Verkaufsgrundstücke	946,9	1,0	933,5	1,1	13,4
Unfertige Leistungen u. Vorräte	1.725,7	1,9	1.713,5	2,0	12,2
Forderungen u. Abgrenzungsposten	330,0	0,4	123,7	0,1	206,3
Flüssige Mittel	3.799,4	4,0	5.123,1	5,9	-1.323,7
Gesamtvermögen	92.844,1	100,0	86.344,2	100,0	6.499,9
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	2.062,2	2,2	2.049,7	2,4	12,5
Rücklagen	32.530,4	35,0	30.577,7	35,4	1.952,7
Bilanzgewinn	78,0	0,1	73,4	0,1	4,6
	34.670,6	37,3	32.700,8	37,9	1.969,8
Fremdkapital					
Rückstellungen	1.200,3	1,3	1.005,3	1,2	195,0
Verbindlichkeiten					
Gegenüber Kreditinstituten	54.927,0	59,2	50.205,7	58,1	4.721,3
Erhaltene Anzahlungen	1.764,9	1,9	1.835,2	2,1	-70,3
Übrige Verbindlichkeiten	281,3	0,3	597,2	0,7	-315,9
	58.173,5	62,7	53.643,4	62,1	4.530,1
Gesamtkapital	92.844,1	100,0	86.344,2	100,0	6.499,9

Die Vermögenslage ist durch das Anlagevermögen geprägt, das sich im abgelaufenen Geschäftsjahr durch Neubauinvestitionen und den Kauf von Bestandsimmobilien verändert hat. Zum 31.12.2019 beträgt das Gesamtvermögen 92.844.104,87 €. Trotz des Jahresergebnisses in Höhe von 2.022.553,87 € hat sich die Eigenkapitalquote wegen der verlängerten Bilanzsumme auf 37,3% (vorher 37,9%) reduziert. Die Vermögenslage ist geordnet und sichert weiter eine stabile Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird darauf geachtet, dass sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den

finanzierenden Banken termingerecht nachgekommen wird. Im Regelfall werden unsere Rechnungen mit Skontoabzug beglichen. Darüber hinaus gilt es, Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividende weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Mittel zur Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes und gegebenenfalls für Investitionen in den Neubau oder in den Kauf von Bestandsimmobilien zur Verfügung stehen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzierungsinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals beträgt im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,9%.





Bericht des Vorstandes

Die Mittelherkunft und Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

Kapitalflussrechnung	in T€
Jahresüberschuss	2.022,6
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.589,1
- Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-14,6
+ Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	4,3
+ Zinsaufwendungen	1.068,7
- Zinserträge und erhaltene Dividenden	-721,8
= Cashflow	3.948,3
+ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	209,7
- Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-150,8
- Zunahme der Grundstücke des Umlaufvermögens	-13,5
- Zunahme kurzfristiger Aktiva	-222,7
- Abnahme kurzfristiger Passiva	-381,8
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	3.389,2
+ Einzahlungen für Abgänge des Sachanlagevermögens	335,4
- Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-6.496,1
- Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.869,4
+ Erhaltene Zinsen und Dividenden	721,8
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-8.308,3
+ Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	6.050,0
- planmäßige Tilgungen	-1.333,1
- Gezahlte Zinsen	-1.068,6
+ Einzahlungen auf Geschäftsguthaben (saldiert mit Auszahlungen)	25,1
- Auszahlungen für Dividenden	-78,0
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	3.595,4
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.323,7
+ Finanzmittelbestand zum 01.01.2019	5.123,1
= Finanzmittelbestand zum 31.12.2019	3.799,4





Bericht des Vorstandes

Die Finanzlage unserer Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr war jederzeit geordnet. Die Zahlungsfähigkeit war gegeben. Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich von 50.206 T€ auf 54.927 T€ erhöht. Die Erhöhungen resultieren im Wesentlichen aus der Valutierung von Darlehen zum Immobilienkauf in Schwetzingen/Plankstadt, sowie unseren Neubauvorhaben Mark-Twain-Straße 2 + 4. Die planmäßigen Tilgungen im vergangenen Jahr betragen rund 1.333 T€.

Es kann festgestellt werden, dass unsere Genossenschaft über eine geordnete Finanzsituation verfügt. Somit ist sichergestellt, dass entsprechende Mittel für die in den nächsten Jahren geplanten Investitionen sowohl in Instandhaltung als auch Modernisierung, sowie in die Erweiterung des eigenen Hausbestandes zur Verfügung stehen. Daneben bestehen entsprechende Beleihungsreserven durch nicht belastete Mietobjekte.

Ertragslage

Die Ertragslage wurde unter Verzicht und Verrechnung des Verwaltungsaufwandes auf die einzelnen Geschäftsfelder wie folgt dargestellt:

Ertragslage	2019 in T€	2018 in T€	Veränderungen in T€
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	3.333,2	2.809,0	524,2
Verkaufstätigkeit	0,1	-2,1	2,2
Betreuungstätigkeit	299,8	311,8	-12,0
Andere Lieferungen u. Leistungen	50,8	63,8	-13,0
Kapitaldienst	478,7	-221,3	700,0
Summe	4.162,6	2.961,2	1.201,4
Verwaltungsaufwand	2.166,1	2.051,9	114,2
Betriebsergebnis	1.996,5	909,3	1.087,2
Übrige Rechnung	235,8	127,4	108,4
Steuern vom Einkommen u. Ertrag	209,7	0,0	209,7
Jahresüberschuss	2.022,6	1.036,7	985,9

Die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes erfolgte weitestgehend ohne Probleme. Erlösschmälerungen aus den Sollmieten in Höhe von rund 39.000 Euro ergaben sich hauptsächlich aus modernisierungsbedingten Leerständen bei Wohnungswechseln. Die Abschreibung auf uneinbringliche Forderungen in Höhe von 6,2 T€ hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Bei den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit sind die Vergütungen aus der

Geschäftsbesorgung MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG mit eingerechnet. Der Jahresüberschuss resultiert insbesondere aus dem Kerngeschäft der Hausbewirtschaftung und des Einmaleffektes unter der Bilanzposition „Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge“, nämlich der Rückvergütung von Zinsen durch die Rückabwicklung des Paragraphen 13b Umsatzsteuergesetz seitens des Finanzamtes in Höhe von rund 713 T€. Der Ausweis erfolgt unter dem Kapitaldienst.





Es konnte ein zufriedenstellendes Gesamtergebnis erwirtschaftet werden. Die Eigenkapitalrendite beträgt 5,8%.

Prognosen, Chancen und Risikobericht

Prognose

Im Rahmen einer im Februar 2020 durchgeführten Klausurtagung mit Vorstand und leitenden Mitarbeitern wurde die Entwicklung unserer Genossenschaft bis zum Jahr 2030 untersucht, analysiert und dokumentiert. Durch die zu erwartenden positiven Jahresüberschüsse kann nachhaltig das absolute Eigenkapital gestärkt, die Liquidität gesteigert, die Verbindlichkeiten zurückgeführt und somit entsprechend erhöhte Beleihungsreserven erwirtschaftet werden.

Für die geplante Geschäftsentwicklung sind entsprechende Eigenmittel als auch Finanzierungsmöglichkeiten ausreichend vorhanden.

Risikobericht

Branchenspezifische Risiken

Das Risiko weiter steigender Preisentwicklungen am Bau kann für anstehende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der stabilen Einnahmesituation der Genossenschaft und der teils bestehenden Rahmenverträge mit den einzelnen Handwerksunternehmen als beherrschbar bezeichnet werden.

Ob die weiter rasant steigenden Baukosten trotz der guten Nachfrage und der Marktlage im Rhein-Neckar-Kreis auf Dauer durch steigende Mieten kompensiert werden können, ist fraglich. Leider steigen die Mietpreise nicht entsprechend den Baupreisen und durch politische Maßnahmen werden entsprechende Mieterhöhungspotentiale zusätzlich eingeschränkt. Es bleibt nach wie vor abzuwarten, inwieweit eine wirtschaftliche Realisierung von Mietneubauwohnungen als bezahlbare Wohnungen möglich ist. Erschwert wird

die gesamte Situation durch die fehlenden Kapazitäten und damit steigenden Preise im Handwerk für alle Baugewerke.

Risiken einer möglichen konjunkturbedingten negativen Kaufkraftentwicklung können wir aufgrund unserer soliden Vermögens-, Finanz- und Ertragslage begegnen.

Ertragsorientierte Risiken

Aufgrund der bisher guten Vermietbarkeit unseres eigenen Wohnungsbestandes und den soliden vertraglichen Beziehungen mit unseren Auftragnehmern, sowie dem qualitativ guten Wohnungsbestand gehen wir davon aus, dass wir unsere Ziele grundsätzlich erreichen können.

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

Finanzwirtschaftliche Risiken

Risiken können sich nach wie vor aus instabilen Finanzmärkten ergeben, insbesondere ein Zinsänderungsrisiko.

Bei den Kreditinstituten, zu denen unsere Genossenschaft Geschäftsbeziehungen unterhält, verfügen wir über ein gutes Rating. Somit kann jederzeit auf günstige Fremdfinanzierungsreserven zu günstigeren Konditionen





Bericht des Vorstandes

zurückgegriffen werden. Aufgrund des gestaffelten Darlehensverlaufes wird das Zinsänderungsrisiko minimiert.

Nachtragsbericht

Seit Erstellung des Jahresabschlusses 2019 sind keine positiv bzw. negativ beeinflussenden Geschäfte oder Vorgänge entstanden.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Folgende Kennzahlen können für unsere Genossenschaft für das Jahr 2019 ermittelt werden:

Rentabilitätskennzahlen		2019	2018
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss} + \text{Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme}}$	3,4%	2,4%
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital}}$	5,8%	3,2%
Vermögens- und Finanzierungskennzahlen			
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	92,7%	90,9%
Umlaufintensität	$\frac{\text{Umlaufvermögen}}{\text{Gesamtvermögen (Bilanzsumme)}}$	7,3%	9,1%
Langfristiger Fremdkapitalanteil	$\frac{\text{Langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	60,0%	59,1%
Anlagendeckungsgrad	$\frac{\text{Eigenkapital} + \text{langfristige Rückstellungen} + \text{langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sachanlagevermögen}}$	107,6%	105,6%
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	37,3%	37,9%
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen			
Durchschnittsmiete je qm/p.m.	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{qm Wohn- und Nutzfläche} \times 12}$	7,73 €	7,62 €
Fluktuationsrate	$\frac{\text{Mieterwechsel p. a.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten (ME)}}$	4,6%	6,5%
Instandhaltungs-/Modernisierungskosten je qm/p.a.	$\frac{\text{Instandh.- Modernisierungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	17,51 €	20,06 €

Heidelberg, den 26. Februar 2020

Der Vorstand

Karin Heil

Peter Stammer





Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2019 die ihm nach Gesetz und Satzung vorliegenden Aufgaben wahrgenommen. Die Geschäftsführung hat ihn regelmäßig und umfassend über die Entwicklung der Lage der Genossenschaft, sowie über die Geschäftsvorgänge von besonderer Bedeutung schriftlich bzw. mündlich informiert. Der Aufsichtsrat hat die erforderlichen Beschlüsse gefasst, die Geschäftsführung bei der Erfüllung ihrer Aufgaben unterstützt und sich über die wesentlichen Risiken der zukünftigen Entwicklung unter Berücksichtigung des KonTraG unterrichtet.

Aufsichtsrat und Vorstand traten im Berichtszeitraum zu 4 ordentlichen und 2 Einzel-Aufsichtsratssitzung zusammen. Schwerpunkte der Beratungen und Beschlussfassungen waren die Feststellung des Jahresabschlusses, des Wirtschaftsplanes sowie Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Auch wurde der Aufsichtsrat regelmäßig ausführlich über den Geschäftsverlauf an der beteiligten MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG informiert. Darüber hinaus wurden zahlreiche Sachthemen beraten. Zustimmungsbefürftige Geschäftsvorfälle wurden mit dem Vorstand erörtert und durch den Aufsichtsrat geprüft bzw. beschlossen und genehmigt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat ferner über die Bestandsentwicklung und die Vermietungssituation, Schwerpunktthema bei sämtlichen Aufsichtsratssitzungen war auch die Weiterentwicklung im Konversionsprozess MTV Mark-Twain-Village. Auch über diese Entwicklung wurden alle Aufsichtsräte seitens des Vorstandes sowohl schriftlich als auch mündlich ausführlich informiert. Zudem haben die Aufsichtsratsmitglieder an einer Informationsveranstaltung der Geschäftsführung der MTV Bauen und Wohnen GmbH & Co. KG im Oktober teilgenommen.

Grundsätzlich lässt sich der Aufsichtsratsvorsitzende immer zeitnah auch außerhalb der gemeinsamen Sitzungen regelmäßig Berichte

des Vorstandes über die aktuelle Geschäftsentwicklung und weitere Themen vorlegen.

Der vorliegende Jahresabschluss der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG zum 31. Dezember 2019, der Bericht des Vorstandes sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft wurden durch die WTS im Auftrag des Aufsichtsrates geprüft. Der schriftliche Prüfungsbericht wurde vom Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Prüfung hat keinen Anlass zur Beanstandung gegeben.

Der Aufsichtsrat wurde auch über das Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses 2019 durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im März bzw. April 2020 mündlich unterrichtet. Den schriftlichen Bericht hat der Aufsichtsrat zur Kenntnis genommen. Die Schlussbesprechung mit den Prüfern des Verbandes fand am 12. Mai 2020 statt. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 keinen Anlass zur Beanstandung gab.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019, dem Bericht des Vorstandes sowie dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zu und empfiehlt der Mitgliederversammlung den vorgelegten Jahresabschluss 2019 festzustellen und der Verwendung des Bilanzgewinnes zuzustimmen. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG für die geleistete gute Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr und spricht seine Anerkennung zum erreichten Erfolg aus.

Heidelberg, den 12. Mai 2020

Der Aufsichtsrat

Gerhard Schmitt
AR-Vorsitzender





JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

Bilanz
Gewinn- und Verlustrechnung
Anhang





Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktiva		Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	75,00	75,00	75,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	63.827.319,00		53.313.081,64
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten	1.465.801,39		1.524.421,39
3. Technische Anlagen	161.249,00		174.481,00
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	307.051,00		268.951,00
5. Anlagen Im Bau	0,00		5.599.497,94
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	65.761.420,39	158.576,11
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	20.038.100,00		17.168.741,75
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	225.836,25		225.836,25
3. Andere Finanzanlagen	16.700,00	20.280.636,25	16.700,00
Anlagevermögen insgesamt		86.042.131,64	78.450.362,08
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	822.783,21		822.783,21
2. Bauvorbereitungskosten	124.157,40		110.697,40
3. Unfertige Leistungen	1.710.766,14		1.705.776,68
4. Andere Vorräte	14.907,71	2.672.614,46	7.747,05
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	36.385,32		32.284,78
2. Forderungen aus Betreuung	166.875,00		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	126.751,75	330.012,07	87.159,73
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.799.346,61	3.799.346,61	5.123.085,36
Umlaufvermögen insgesamt		6.801.973,14	7.889.534,21
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00	4.333,00
Bilanzsumme		92.844.104,78	86.344.229,29





Bilanz zum 31. Dezember 2019

Passiva	Geschäftsjahr	Vorjahr
€	€	€
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	86.363,33	74.523,25
2. der verbleibenden Mitglieder	1.975.792,02	1.974.682,45
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	480,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.849,85 €		(1.010,79)
II. Kapitalrücklage	186.490,24	178.390,24
III. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 202.255,39 €	3.451.782,10	3.249.526,71
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 0,0 €	0,00	22.287.291,29
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.742.342,35 € davon aus Bauerneuerungsrücklage umgegliedert: 22.287.291,29 €	28.892.119,24	4.862.485,60
IV. Bilanzgewinn		
1. Jahresüberschuss	2.022.553,87	1.036.720,16
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 1.944.597,74	- 963.296,75
Eigenkapital insgesamt	34.670.503,06	32.700.802,95
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen	773.446,00	788.065,00
2. Steuerrückstellungen	209.505,00	0,00
3. Sonstige Rückstellungen	217.400,00	217.200,00
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.926.999,79	50.205.701,93
2. Erhaltene Anzahlungen	1.764.904,93	1.835.151,81
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.794,51	39.340,77
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	138.688,64	477.473,09
5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 32.335,37 €	60.862,85	61.764,21
	56.973.250,72	(35.631,83)
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0,00	18.729,53
Bilanzsumme	92.844.104,78	86.344.229,29





Gewinn- und Verlustrechnung

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis 1.12.2019	Geschäftsjahr	Vorjahr
€	€	€
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.238.226,73	8.355.842,44
b) aus Betreuungstätigkeit	299.756,44	311.771,54
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	50.760,74	63.770,35
	<hr/>	<hr/>
2. Veränderung des Bestandes an Verkaufs grundstücken und unfertigen Leistungen	18.449,46	-97.862,14
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	29.800,00	21.000,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	235.868,85	127.433,09
	<hr/>	<hr/>
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.276.566,21	3.118.926,53
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	13.511,74	7.946,59
	<hr/>	<hr/>
6. Rohergebnis	6.582.784,27	5.655.082,16
	<hr/>	<hr/>
7. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.315.557,11	1.198.831,76
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	300.412,95	287.905,44
davon für Altersversorgung: 75.151,51 €		(92.818,69)
	<hr/>	<hr/>
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens u. Sachanlagen	1.589.138,70	1.393.396,38
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen	550.163,62	565.157,04
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8.020,73	17.272,07
davon aus verbundenen Unternehmen: 5.294,70 €		(10.589,40)
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	713.744,72	4.889,41
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.118.101,30	1.002.254,97
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	209.741,76	0,00
14. Ergebnis nach Steuern	2.221.434,28	1.229.698,05
	<hr/>	<hr/>
15. Sonstige Steuern	198.880,41	192.977,89
16. Jahresüberschuss	2.022.553,87	1.036.720,16
17. Einstellung in Ergebnizrücklagen	1.944.597,74	963.296,75
	<hr/>	<hr/>
18. Bilanzgewinn	77.956,13	73.423,41





A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG mit Sitz in Heidelberg ist beim Amtsgericht Mannheim unter GnR 330040 eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 267 HGB.

Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 274a und § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Die Bauerneuerungsrücklage wurde in Höhe von 22.287 T€ in die anderen Ergebnissrücklagen umgegliedert. Insofern sind die Vorjahresbeträge bei der Bauerneuerungsrücklage und den anderen Ergebnissrücklagen nicht vergleichbar.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung sowie unter Fortführung nur steuerlich zulässiger Abschreibungen gem. § 254 HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung bewertet. Bei den Herstellungskosten wurden eigene technische Leistungen aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände werden linear mit 33,33 % abgeschrieben
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden linear mit 1,24 % bis 4,20 % abgeschrieben.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit anderen Bauten werden linear mit 4,00 % bis 5,00 % abgeschrieben.
- Technische Anlagen werden linear mit 5,00 % bzw. 8,64 % abgeschrieben.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 6,64 % bis 33,33% abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 250 € bis 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Bei den Finanzanlagen sind die Beteiligungen sowie die anderen Finanzanlagen mit den Anschaffungskosten bewertet.

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, wurden mit dem Nominalwert bilanziert.

Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen wurden die Grundstücke ohne Bauten, die Bauvorbereitungskosten sowie die unfertigen Leistungen mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Bei den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten ausgewiesen. Die anderen Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert





oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Die flüssigen Mittel sind mit dem Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht.

Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden gemäß Sachverständigengutachten nach der Projected Unit Credit Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.

Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K.Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 2,71 %. Rentensteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % p. a. berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt € 33.710,00. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages.

Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Bei den unter Beteiligungen ausgewiesenen Anteilen an der Solarstrom FH HD GmbH in Höhe von € 20.000,00 handelt es sich um ein verbundenes Unternehmen.

Unter den unfertigen Leistungen werden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 1.710.766,14 (Vorjahr: € 1.705.776,68) ausgewiesen.

Forderungen mit einer Restlaufzeit über einem Jahr bestehen in Höhe von € 483,10 (Vorjahr: € 539,40) und betreffen die sonstigen Vermögensgegenstände.

Die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von € 22.287.291,29 wurde gemäß Beschluss der Mitgliederversammlung vom 24.06.2019 in die anderen Ergebnisrücklagen umgegliedert.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Unter den Zinsen und ähnlichen Erträgen werden steuerliche Erstattungszinsen aus der Rückabwicklung der Umkehrung der Steuerschuldnerschaft nach § 13b UStG in Höhe von € 713.717,00 (Vorjahr: € 0,00) ausgewiesen.

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Zinsaufwendungen € 45.105,00 (Vorjahr: € 47.706,00)





Verbindlichkeitspiegel

	Insgesamt €	Davon			Sicherung €
		unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.926.999,79 (50.205.701,93)	1.717.806,55 (1.469.513,03)	6.674.317,27 (5.966.890,50)	46.534.875,97 (42.769.298,40)	54.926.999,79 (50.205.701,93) Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	1.764.904,93 (1.835.151,81)	1.764.904,93 (1.835.151,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.794,51 (39.340,77)	81.794,51 (39.340,77)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	138.688,64 (477.473,09)	138.688,64 (477.473,09)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	60.862,85 (61.764,21)	52.791,30 (54.507,48)	8.071,55 (7.256,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	56.973.250,72	3.755.985,93	6.682.388,82	46.534.875,97	54.926.999,79
Gesamtbetrag (Vorjahr)	(52.619.431,81)	(3.875.986,18)	(5.974.147,23)	(42.769.298,40)	(50.205.701,93)

D. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder
Anfang des Geschäftsjahres	1.776
Zugang	71
Abgang	88
Ende des Geschäftsjahres	1.759

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um € 1.109,57 erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilien-
unternehmen e.V.
Herdweg 52/54, 70174 Stuttgart





Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigt die Genossenschaft 20 (Vorjahr: 18) Arbeitnehmer.

Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

Es bestehen Haftungsverhältnisse aus der Bestellung einer selbstschuldnerischen Bürgschaft bis zur Höhe von 235,2 T€.

Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering eingestuft.

Der aus den 42 Erbbaurechtsverträgen jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt derzeit 151,9 T€. Die Erbbaurechte enden zwischen den Jahren 2048 und 2116.

Es bestehen finanzielle Verpflichtungen aus einer Neubaumaßnahme in Höhe von 389 T€.

Mitglieder des Vorstandes

Peter Stammer, Vorsitzender
Karin Heil

Mitglieder des Aufsichtsrates

Gerhard Schmitt, Vorsitzender
RA Eberhard Gretz
(stellv. Vorsitzender bis 24.06.2019)
RAin Sandra Oeser
(stellv. Vorsitzende ab 24.06.2019)
Jörg Gregor
Dr. Uwe Kanzler

Gewinnverwendung

Die Satzung enthält in § 40 Abs. 4 eine Ermächtigung im Sinne von § 20 Satz 2 GenG.

Der Vorstand hat mit Zustimmung des Aufsichtsrates gemäß § 40 Abs. 4 in Verbindung mit § 28 n) der Satzung 50 % des Jahresüberschusses (€ 1.011.276,94) in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat beschließen darüber hinaus gemäß § 40 Abs. 3 in Verbindung mit § 28 l) der Satzung vom Jahresüberschuss einen Betrag von € 731.065,41 im Rahmen einer Vorabzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorabzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 77.956,13 an die Mitglieder auszuschütten.

3,95 % Dividende € 77.956,13

Heidelberg, 26. Februar 2020

Baugenossenschaft
Familienheim Heidelberg eG

Karin Heil

Peter Stammer





BAUGENOSSENSCHAFT FAMILIENHEIM HEIDELBERG

Siedlungswerk Baden e.V.
eine Vereinigung von Wohnungsunternehmen in der Erzdiözese Freiburg



Platz zum Leben, Spielräume
für die gesamte Familie.

Wir bauen familiengerecht,
innovativ und energiesparend.

Ob Miete oder Eigentum –
wir sind Ihr
zuverlässiger Partner.

Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG
Weberstraße 4 · 69120 Heidelberg
Tel. 0 62 21 / 53 73-0 · Fax 0 62 21 / 53 73-18
E-Mail: info@fhhd.de · www.fhhd.de

