Geschäftsbericht 2020

Neckarsulm-Amorbach, Wolgastraße

Bad Wimpfen, Rappenauer Straße/Zeppelinstraße

Heilbronn, Herbststraße/Lerchenstraße

Offenau, Sandstraße

Die Heimstättengemeinschaft im Stadt- und Landkreis Heilbronn

Heimstättengemeinschaft
Neckarsulm/Heilbronn eG
Wohnungsunternehmen

Impressum

Alle Rechte vorbehalten.
Nachdruck, auch auszugsweise, sowie Verbreitung durch
Fernsehen, Film und Funk, durch Fotokopie, Tonträger
oder Datenverarbeitungsanlagen jeder Art
nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG
Christian-Rieker-Straße 20
74172 Neckarsulm
Tel.: 0 71 32 93 36-0
Fax: 0 71 32 93 36-20
www.hg-nsu.de
info@hg-nsu.de

Vorstand:
Stefanie Ballmann Rechtsanwältin, Neckarsulm
nebenamtlicher Vorstand
Sven Wöpe, Diplomkaufmann, Neckarsulm
geschäftsführender Vorstand

Eingetragen im Gen.Reg. Stuttgart unter Nr. 100155

Konzeption:
Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG

Gesamtrealisation und Fotografie:
Bernhard J. Lattner, Backnang/Heilbronn

Grafiken:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
L-Bank, Karlsruhe

Redaktion:
Sven Wöpe, geschäftsführender Vorstand

© copyright 2021
Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG
Christian-Rieker-Straße 20 | 74172 Neckarsulm

Inhaltsverzeichnis

A.	**Unternehmensdaten**	Seite	4
B.	**Organe der Genossenschaft**	Seite	5
C.	**Bericht des Aufsichtsrats**	Seite	6
D.	**Lagebericht**		
1.	Grundlagen des Unternehmens	Seite	8
2.	Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland	Seite	9
3.	Geschäftsverlauf	Seite	12
	3.1 Verwaltung	Seite	12
	3.2 Neubau	Seite	13
	3.3 Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung	Seite	13
	3.4 Eigentumsverwaltung	Seite	14
	3.5 Bauträgertätigkeit	Seite	14
	3.6 Anlagevermögen	Seite	15
	3.7 Zusammenfassung	Seite	15
4.	Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	Seite	16
	4.1 Vermögenslage	Seite	16
	4.2 Finanzlage	Seite	17
	4.3 Ertragslage	Seite	19
	4.4 Zusammenfassung	Seite	20
5.	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	Seite	21
	5.1 Prognosebericht	Seite	21
	5.2 Chancenbericht	Seite	22
	5.3 Risikobericht	Seite	22
	5.4 Risikomanagementsystem	Seite	24
6.	Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	Seite	25
E.	**Ausblick**	Seite	26
F.	**Dank**	Seite	27
G.	**Die Heimstättengemeinschaft im Stadt- und Landkreis Heilbronn**	Seite	28
H.	**Jahresabschluss**	Seite	32
1.	Bilanz	Seite	32
2.	Gewinn- und Verlustrechnung	Seite	35
3.	Anhang	Seite	36
I.	**Übersichten**	Seite	44
J.	**Informationen – Erreichbarkeit – Zuständigkeiten**	Seite	46

A. Unternehmensdaten

Unternehmen	Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG
Sitz	Neckarsulm
Anschrift	Christian-Rieker-Straße 20 74172 Neckarsulm
Kommunikation	Telefon: 0 71 32 93 36 -0 Fax: 0 71 32 93 36 -20 Internet: www.hg-nsu.de E-Mail: info@hg-nsu.de
Gründung	26.08.1917 als Heimstättengenossenschaft Neckarsulm eG Übernahme der Gemeinschaftshilfe Heilbronn eG und Änderung der Firma (eingetragen im GnR am 26.09.2006)
Genossenschaftsregister	Nr. 100155 Amtsgericht Stuttgart
Geschäftsanteil	300,00 Euro
Kündigungsfrist	3 Monate zum Ende des Geschäftsjahres
Geschäftsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Prüfungsverband	vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. Herdweg 52/54 70174 Stuttgart

B. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung der Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG für das Geschäftsjahr 2020 findet am

Mittwoch, 7. Juli 2021,
19:00 Uhr im „Genossenschaftsheim“
Christian-Rieker-Straße 20
74172 Neckarsulm statt.

Aufsichtsrat

Karl-Heinz Ullrich
Diplom Betriebswirt, Neckarsulm
Vorsitzender

Prof. Dr. Robert Lehleiter
Wirtschaftsprüfer, Neckarsulm
stellvertretender Vorsitzender

Claus Brechter
Bürgermeister, Bad Wimpfen

Steffen Hertwig
Oberbürgermeister, Neckarsulm

Agnes Christner
Bürgermeisterin, Heilbronn

Michael Folk
Bürgermeister, Offenau

Klaus Grabbe
Bürgermeister a.D., Neckarsulm

Stefanie Härdtner
Diplom-Kauffrau, Neckarsulm

Peter Marré
stellvertretender Kreiskämmerer, Heilbronn

Vorstand

Stefanie Ballmann
Rechtsanwältin, Neckarsulm
nebenamtlicher Vorstand

Sven Wöpe
Diplomkaufmann, Neckarsulm
geschäftsführender Vorstand

C. Bericht des Aufsichtsrats

Das Jahr 2020 stand ganz im Zeichen von Corona. Wie die gesamte Wirtschaft musste auch die Heimstättengemeinschaft zahlreiche Einschränkungen beachten und umsetzen. Mit unseren engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ist es trotz aller Widrigkeiten möglich gewesen, einen geordneten Geschäftsbetrieb aufrecht zu halten. Zum Glück ist unser Geschäftszweck unabhängig von Corona. So können wir erneut auf ein zufriedenstellendes Geschäftsjahr zurückblicken.

In 2020 haben wir keine neuen Wohnbauten errichtet. Wir haben aber sehr viel Engagement in die Planung und Vorbereitung neuer Bauprojekte und in Sanierungsobjekte investiert. In 2021 können wir daher mit zwei oder evtl. sogar drei Neubauobjekten starten. Außerdem haben wir mit der Planung zur Sanierung älterer Gebäude begonnen. Auch diese Umsetzung soll in 2021 starten. Damit wollen wir weiterhin unserem eigentlichen Satzungszweck, der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder, gerecht werden.

Trotz der Belastungen und Einschränkungen durch Corona sind wir mit dem Ergebnis des Wirtschaftsjahres 2020 zufrieden. Wir können neben einer Dividende von 4 % auch wieder eine deutliche Stärkung des Eigenkapitals vornehmen. Mit Blick auf die geplanten Investitionen der Folgejahre ist das um so wichtiger. Stand heute werden wir in den Jahren 2021 und 2022 einen zweistelligen Millionenbetrag in den Bau neuer Mietwohnungen und in die Sanierung älterer Gebäude investieren.

Zeitnah, mit Sorgfalt und großer Verantwortung ist der Aufsichtsrat seinen aus Gesetz, Satzung und Selbstverpflichtung übertragenen Aufgaben nachgekommen.

In vier Sitzungen hat der Aufsichtsrat mit dem Vorstand über alle Sachverhalte ausführlich gesprochen, sich Kenntnis verschafft und seine Entscheidungen getroffen.

Dabei ging es um die geplanten Neubau- und Sanierungsvorhaben, die Modernisierungsmaßnahmen, die Ertrags- und Liquiditätslage der Genossenschaft und den Bereich der Verwaltungstätigkeit.

Besonders beschäftigt hat uns im Jahr 2020 auch die Belastung der Genossenschaft mit den Ertragsteuern (Körperschafts- und Gewerbesteuer). Spätestens im Jahr 2023 ist der steuerliche Verlustvortrag aus der Umwandlung der gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft in eine voll steuerpflichtige Genossenschaft aufgebraucht. Als Konsequenz muss die Heimstättengemeinschaft dann die Ergebnisse voll den Ertragssteuern unterwerfen. Zusammen mit unserem Steuerbüro und dem Genossenschaftsverband haben wir nach Lösungsmöglichkeiten gesucht.

Nach dem aktuell gültigen Steuerrecht sind die Erträge aus der Vermietung unserer Wohnungen an Genossenschaftsmitglieder steuerfrei. Wir werden deshalb der Mitgliederversammlung vorschlagen, alle steuerpflichtigen Tätigkeiten in zwei neu zu gründende Tochtergesellschaften auszulagern. Die Heimstättengemeinschaft wird einzige Gesellschafterin dieser Tochtergesellschaften sein. Die Geschäftsführung übernimmt der Vorstand der Genossenschaft und auch der Aufsichtsrat der beiden Tochtergesellschaften ist identisch mit dem Aufsichtsrat der Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG. Damit ist sichergestellt, dass alle Tätigkeiten der beiden Tochtergesellschaften vollständig der Kontrolle der Heimstättengemeinschaft unterliegen. Ich danke an dieser Stelle dem Steuerbüro Lehleiter & Partner und unserem Verband für die sehr gute Unterstützung bei der Planung dieser Maßnahmen.

Wie jedes Jahr hat der vbw Verband Baden-Württembergischer Wohnungsunternehmen den Jahresabschluss 2019, das Rechnungswesen, die Mitgliederliste und die Tätigkeit nach der Makler- und Bauträgerverordnung geprüft. Diese Prüfung fand im November 2020 statt. In der Aufsichtsratssitzung vom 27. Januar 2021 hat der vbw den Aufsichtsrat über das Ergebnis der Prüfung informiert. Der Aufsichtsrat hat das Ergebnis der Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Der Jahresabschluss 2020 wurde in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 9. Juni 2021 präsentiert. Der Aufsichtsrat hat das wirtschaftliche Ergebnis des Jahres 2020 mit Zufriedenheit zur Kenntnis genommen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss 2020 und die geplante Gewinnverwendung zu genehmigen. Für den Vorstand und den Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung die Entlastung beantragt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz und ihr Engagement für die Heimstättengemeinschaft. Trotz der Belastungen und Einschränkungen durch das Coronavirus haben diese wieder eine hervorragende Arbeit geleistet und ihren Beitrag zum guten Ergebnis der Genossenschaft beigetragen.

Neckarsulm, im Mai 2021

Karl-Heinz Ullrich
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Neckarsulm, Gottlieb-Daimler-Straße

D. Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG, die durch die Verschmelzung der beiden Wohnungsgenossenschaften Heimstättengenossenschaft Neckarsulm eG und der Gemeinschaftshilfe Heilbronn eG im Jahre 2006 entstanden ist, hat das oberste Ziel, eine gute, bezahlbare, sichere und soziale Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder zu gewährleisten (Heimstättengenossenschaft Neckarsulm eG, Gründung am 26.08.1917; Gemeinschaftshilfe Heilbronn eG, Gründung 17.12.1949). Um diese Ziele zu erreichen, kann die Genossenschaft Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen errichten, erwerben, betreuen, bewirtschaften, vermitteln und veräußern. Sie übernimmt Aufgaben im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Räume für Gewerbebetriebe sowie soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen. Dienstleistungen und Beteiligungen sind in diesem Zusammenhang zulässig.

Die Heimstättengemeinschaft verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von über 62.000 m².

Die Wohnungsbestände der Genossenschaft befinden sich im Landkreis Heilbronn, mit den Hauptschwerpunkten Neckarsulm und Heilbronn. Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Von den Nutzungsentgelten werden die laufenden Ausgaben des Unternehmens gezahlt. Das sind vor allem der Kapitaldienst, bestehend aus Tilgungen und Zinsen für eingegangene Darlehensverpflichtungen, Reparaturen (Instandhaltung), Betriebs- und Heizkosten, Personalaufwand, sonstige Aufwendungen für den Betrieb des Unternehmens sowie zum überwiegenden Teil die Investitionen in die Modernisierung der Gebäude. Für Investitionen werden neben eigenen Mitteln auch Darlehen aufgenommen.

Heilbronn-Frankenbach, Stauchenstraße

D. Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebs auf Nichtmitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichtsrat beschließen gemäß § 27 der Satzung die Voraussetzungen.

Das Unternehmen ist Mitglied des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart (gesetzlicher Prüfungsverband).

2. Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020

Frankfurt am Main, Skyline

Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8 %. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst.[1]

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschaftsleistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurückzuführen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher Corona bedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar.[2]

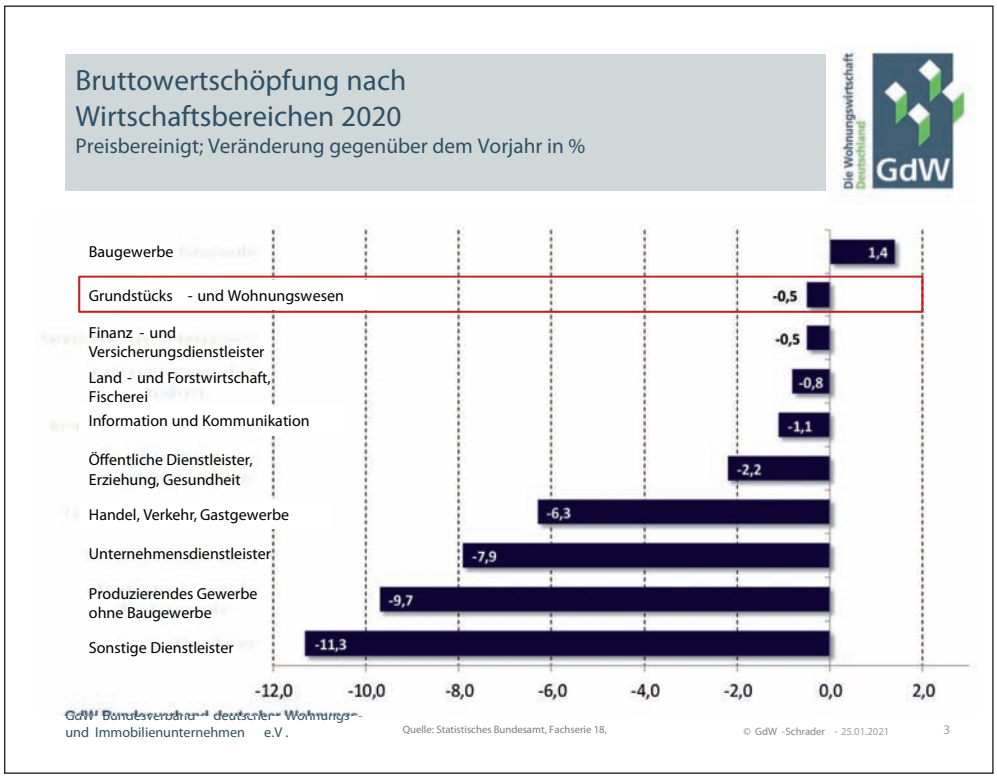
1 GdW Information 161, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021, Kurzbericht
2 GdW Information 159, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021, Kurzbericht

2. Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft.

Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden Euro.

Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.[3]



Baden-Württemberg

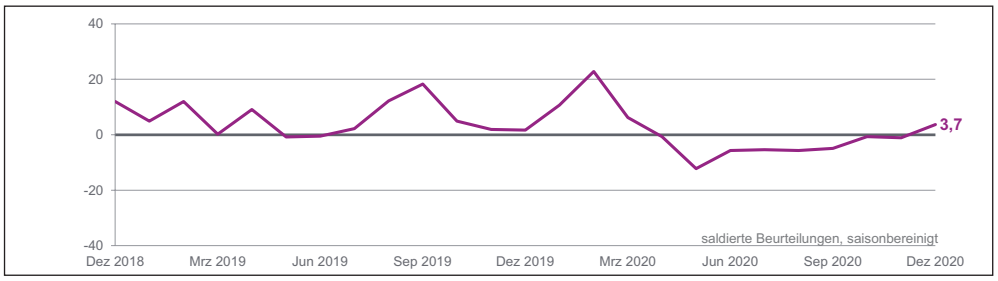
„Im Vergleich zu vielen anderen Regionen in Europa hat Baden-Württemberg eine starke industrielle Basis." Diese sorgen nach wie vor für Gewinne, Steuern und Abgaben sowie viele Jobs. Auch dürften die Ende Dezember angelaufenen Impfaktionen trotz Anlaufproblemen bei der verfügbaren Menge viele Einschätzungen und Erwartungen in den Betrieben verbessert haben, vor allem in der Industrie.[4]

3 GdW Information 161, Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021, Kurzbericht
4 Baden-Württembergischer Industrie- und Handelskammertag, Presseinformation 10/2021

Die bauhauptgewerblichen Betriebe im Südwesten schlagen sich weiterhin beachtlich: Nach Angaben des Statistischen Landesamtes lag das Umsatzvolumen von Januar bis Oktober 2020 bei 11,5 Mrd. Euro und damit um 1,2 % über dem Vorjahreswert. Auch die Zahl der Beschäftigten im Bausektor hat im Vergleich zu 2019 um 3,3 % zugenommen. Besonders stabil ist die Entwicklung im Wohnungsbau.[5]

Im Schlussquartal haben die Bautätigkeiten im Wohnungsbau wieder leicht zugenommen.

Im Branchenvergleich zeigte sich der Wohnungsbau resistent gegenüber den wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie. Aber auch die anderen Branchen haben sich nach dem massiven Einbruch im April 2020 wieder spürbar erholt.[6]



Quelle: L-Bank, Karlsruhe

Stadt- und Landkreis Heilbronn

Die aktuelle Geschäftslage wird von den regionalen Unternehmen insgesamt noch etwas besser als im Vorquartal beurteilt. Ein Drittel (Vorquartal 30 %) der an der Umfrage teilnehmenden Betriebe bezeichnet die aktuelle Lage als gut, während 22 % (Vorquartal 28 %) mit dem Geschäftsverlauf unzufrieden sind.
Die Geschäftserwartungen der Betriebe sind gegenüber dem Vorquartal per Saldo stabil geblieben. Es herrscht vorsichtiger Optimismus.[7]

Das Stimmungsbild im regionalen Baugewerbe hat sich gegenüber dem Vorquartal auf hohem Niveau per Saldo verschlechtert. Während 59 % (Vorquartal 74 %) der Betriebe die aktuelle Geschäftslage als gut bezeichnen, sind 7 % (Vorquartal 0 %) mit dem aktuellen Geschäftsverlauf unzufrieden.
Im Straßen- und Tiefbau, im öffentlichen Hochbau und im gewerblichen Hochbau ist dagegen ein spürbarer Auftragsrückgang zu verzeichnen.[8]

Grundsätzlich hat sich der Wohnungsmarkt im Genossenschaftsgebiet bei weiter leicht steigenden Mieten erneut positiv entwickelt. Bei den Vermietungen konnte festgestellt werden, dass weiterhin eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum besteht.

5 L-Bank Wohnungsbau-Report 4. Quartal 2020
6 L-Bank Wohnungsbau-Report 4. Quartal 2020
7 Wirtschaftslagebericht der IHK Heilbronn-Franken für das 4. Quartal 2020
8 Wirtschaftslagebericht der IHK Heilbronn-Franken für das 4. Quartal 2020

3. Geschäftsverlauf

3.1 Verwaltung

Der gesamte Objektbestand der Heimstättengemeinschaft befindet sich im Landkreis Heilbronn und setzt sich aus 822 Wohnungen, 55 Gewerbeeinheiten sowie zahlreichen Tiefgaragen und Außenstellplätzen zusammen. Für einen Teil der Wohnungen bestehen Mietpreisbindungen und Belegungsrechte aufgrund öffentlicher Wohnraumförderung. Insgesamt wird eine Fläche von 62.360 m² Wohn-/Nutzfläche bewirtschaftet.

Die Grundlage unserer Geschäftspolitik ist seit jeher die Erfüllung des satzungsmäßigen Zwecks der Genossenschaft, d.h. eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Im Vordergrund steht daher die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mieter, die sorgsam mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen. Den Anstieg der Mieterträge im Jahr 2020 konnten wir durch Neubaumaßnahmen und die maßvolle Anpassung der Nettokaltmieten mit Orientierung am jeweiligen Mittelwert der Mietenspiegel im sozial verträglichen Rahmen erreichen.

Die Fluktuationsrate (oder auch Umzugsquote) lag im zurückliegenden Jahr bei 7,3 % (Vorjahr: 6,6 %) und ist weiterhin auf niedrigem Niveau. Aufgrund der anhaltend regen Nachfrage nach Wohnungen zu angemessenen Mieten entstanden Erlösausfälle wegen Leerstand überwiegend im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen und Mieterwechseln. Wir sind überzeugt davon, dass es auch in den kommenden Jahren, nicht zuletzt durch die durchgeführten und noch geplanten Modernisierungsmaßnahmen gelingen wird, den geringen Leerstand der Wohnungen und den niedrigen Stand der Mietausfälle fortzuschreiben.

Durch die technischen Mitarbeiter der Heimstätte wurden die Wohnungsabnahmen durchgeführt und notwendige Sanierungsmaßnahmen veranlasst.

Die wesentlichen Kennzahlen fasst die folgende Tabelle zusammen:

	2020	2019
eigene Mietwohnungen	822	861
gewerbliche Einheiten	55	57
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	6,945 Mio. Euro	6,735 Mio. Euro
durchschnittliche Kaltmiete	6,14 Euro/m²	5,90 Euro/m²
durchschnittliche Betriebskostenvorauszahlung* in Euro/m² mtl.	2,33 Euro/m²	2,25 Euro/m²

*für Mietwohnungen

3.2 Neubau

Die Heimstätte bleibt sowohl im Bereich der Erstellung von Neubauten als auch im Bereich der Modernisierung und Sanierung weiter aktiv. Der geplante Neubau von zwei weiteren Musterhäusern der Heimstätte auf dem bereits freigemachten Grundstück in der Wilhelm-Leuschner-Straße in Heilbronn verzögert sich etwas, da die erforderliche Baugenehmigung nicht, wie geplant, in 2020 erteilt wurde. Inzwischen sind jedoch die Weichen gestellt, so dass mit dem Baubeginn in 2021 auszugehen ist. Hierdurch entstehen insgesamt 28 Wohnungen mit insgesamt 1.702 m² Wohnfläche, wovon 50 % als öffentlich-geförderter Wohnraum bereitgestellt werden. Als Genossenschaft mit sozialer Verantwortung unterstützen wir mit diesem, über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehenden Wohnungsangebot, ganz besonders Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen, die in unserem Heilbronner Wachstumszentrum Schwierigkeiten haben, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu finden.

3.3 Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung

Wir wollen den Wohnungsbestand unserer Heimstätte nachhaltig wettbewerbsfähig am Markt positionieren und werden daher auch in Zukunft erhebliche Beträge für Instandhaltung und Modernisierung investieren.

Im Jahr 2020 konnten in unserer Genossenschaft im Rahmen der Werterhaltung finanzielle Mittel in Höhe von 746 T Euro für Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im eigenen Bestand eingesetzt werden; bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche, im Berichtszeitraum 11,97 Euro/je m² (Vorjahr: 9,40 Euro/je m²). Die Abweichung gegenüber dem Planansatz ergibt sich aufgrund der Verzögerungen bei der geplanten Sanierung der Viktorshöhe in Neckarsulm.

Der Bauzustand unseres Bestandes wird durch die technischen Mitarbeiter regelmäßig überwacht.

Für das Geschäftsjahr 2021 sind in der Instandhaltungsplanung der Genossenschaft Instandhaltungsaufwendungen, ohne Aufwendungen für die Behebung von Versicherungsschäden, von 921 T Euro vorgesehen. Der Planansatz für 2022 beläuft sich auf 1.080 T Euro, bei gleichartigen Rahmenbedingungen wie 2020.

	2020	2019	2018
Modern./Instandhaltung (gesamt)	746 T Euro	609 T Euro	706 T Euro
Modern./Instandhaltung (pro m²)	11,97 Euro	9,40 Euro	11,17 Euro

3.4 Eigentums-verwaltung

Die betreuungsmäßige Fremdverwaltung wird auch in Zukunft ein Geschäftsbereich unserer Genossenschaft bleiben. Eine Fortsetzung der Verwaltungstätigkeit für Eigentümergemeinschaften und privaten Hausbesitz ist durch Verwalterverträge mit i.d.R. 5-jähriger Laufzeit gesichert.

Neben dem eigenen Wohnungsbestand verwaltet die Heimstättengemeinschaft durch ihre Abteilung Fremdverwaltung zum 31.12.2020 insgesamt 1.315 Einheiten für Dritte. Davon waren 1.175 Wohnungen und 140 gewerbliche Einheiten. Davon wiederum befinden sich 43 Wohnungen im Eigentum der Genossenschaft.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit betrugen im Geschäftsjahr 327.878,10 Euro zzgl. Mehrwertsteuer. Das entspricht durchschnittlich 249,34 Euro pro Wohn- und Gewerbeeinheit.

Das Vermögen der Wohnungseigentümergemeinschaften wird treuhänderisch getrennt vom Vermögen der Heimstätte verwaltet.

Die nach Gesetz vorgeschriebenen Eigentümerversammlungen wurden im Berichtsjahr rechtzeitig abgehalten. Die Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) und der Miethäuser im Eigentum Dritter wird wie bisher fortgeführt.

Die Verwaltertätigkeit erfolgt ordnungsgemäß und sachkundig.

3.5 Bauträgertätigkeit

Im Berichtsjahr wurden von uns keine Bauprojekte als Bauträger realisiert.

Neckarsulm, Gottlieb-Daimler-Straße

3.6 Anlagevermögen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die für den Abriss vorgesehenen Gebäude in der Wilhelm-Leuschner-Straße 16 – 22 in Heilbronn komplett freigezogen.
Die Abbrucharbeiten an den Bestandsbauten wurden bereits Anfang 2021 ausgeführt. Hierdurch entfielen insgesamt 32 Wohneinheiten, die durch den geplanten Neubau mit 28 Wohneinheiten ersetzt werden sollen.

Ebenfalls wurde vorbereitend im Jahr 2020 mit dem behutsamen Umsetzen der in der Gottlob-Banzhaf-Straße 1 – 11 in Neckarsulm wohnenden Mitglieder begonnen. Bis Ende des Jahres konnte für alle Mitglieder eine neue Wohnung in den Beständen der Heimstätte gefunden werden.

Aufgrund der geplanten umfangreichen energetischen Sanierung entfallen die bisherigen vier Wohnungen und zwei gewerblich genutzten Einheiten.
Hier sollen insgesamt sechs neue Wohnungen mit neuen Raumaufteilungen geschaffen werden, so dass möglichst Ende 2022 mit der Vermietung begonnen werden kann.

Abgegangen sind durch Verkauf zwei Reihenhäuser.

3.7 Zusammenfassung

Der Vorstand ist mit der gesamten geschäftlichen Entwicklung im abgelaufenen Wirtschaftsjahr zufrieden.

Neckarsulm-Obereisesheim, Lessingstraße

4. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

4.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind nach wie vor geordnet und werden maßgeblich durch das Anlagevermögen bestimmt.

Zusammengefasst ergibt sich folgende Vermögens- und Kapitalstruktur zum Ende des Geschäftsjahres 2020:

	2020		2019		Veränderung
Aktiva	T Euro	%	T Euro	%	T Euro
Anlagevermögen	31.351	82,00 %	32.785	86,70 %	- 1.434
Umlaufvermögen	6.663	18,00 %	5.028	13,30 %	1.635
RAP	11	0,00 %	5	0,00 %	6
Bilanzsumme	38.025	100,00 %	37.818	100,00 %	207
Passiva					
Eigenkapital	21.021	55,30 %	19.305	51,00 %	1.716
Fremdkapital (Rückst.)	2.320	6,10 %	2.344	6,20 %	- 24
Fremdkapital (Verbindl.)	14.613	38,40 %	16.058	42,50 %	- 1.445
Fremdkapital (RAP)	71	0,20 %	111	0,30 %	- 40
Bilanzsumme	38.025	100,00 %	37.818	100,00 %	207

Die Bilanzsumme verzeichnet gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 207 T Euro (entspricht 0,5 %).

Das Anlagevermögen hat sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch den Verkauf zweier Reihenhäuser, der Umgliederung der Bauvorbereitungskosten sowie der Einbeziehung der planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 1.227 T Euro insgesamt um 1.434 T Euro verringert. Damit beträgt das Anlagevermögen unserer Genossenschaft 82 % der Bilanzsumme.

Das Umlaufvermögen ist um 1.635 T Euro gestiegen, vorrangig durch die Zunahme der flüssigen Mittel einschließlich höherer unfertiger Leistungen.

Die Erhöhung des Eigenkapitals ist vorrangig auf den Jahresüberschuss von 1.799 T Euro zurückzuführen, so dass die Eigenkapitalquote einschließlich des erzielten Jahresüberschusses 55,3 % beträgt. Darüber hinaus resultieren die Veränderungen aus der Veränderung von Geschäftsguthaben sowie der Zahlung der Dividende für das Vorjahr. Die Höhe der Eigenkapitalquote liegt im Durchschnitt vergleichbarer Unternehmen.

Der Anteil der langfristigen Verbindlichkeiten ist in absoluten Zahlen um 1.445 T EUR gesunken. Ursachen hierfür sind die Ablösung von Darlehen, die Tilgung und Tilgungsnachlässe. Prozentual ist der Anteil des Fremdkapitals (Verbindlichkeiten), bezogen auf die Bilanzsumme, um 4,1 % niedriger als im Vorjahr.

Das gesamte Fremdkapital ist langfristig vertraglich gesichert.

Die Vermögenslage des Unternehmens ist geordnet und durch Solidität gekennzeichnet.

4.2 Finanzlage

Die Heimstätte achtet im Rahmen ihres Finanzengagements aufmerksam darauf, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Soweit möglich, werden unsere Rechnungen mit Skonto beglichen. Unsere Genossenschaft ist daher ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2020 stets fristgerecht nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Für die Zukunft rechnen wir aufgrund der vorliegenden Planungen mit einer weiterhin stets ausreichenden Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft.

Kapitalstruktur

Unsere Vermögens- und Kapitalstruktur ist nach wie vor ausgewogen und Ausdruck der stabilen wirtschaftlichen Lage. Mit einer Eigenkapitalquote von 55,3 % (Vorjahr: 51 %) und einem statischem Verschuldungsgrad von 80,5 % (Vorjahr: 95,3 %) stehen wir auch im Vergleich zu anderen Wohnungsgenossenschaften ordentlich da und besitzen somit eine solide Finanzbasis für die Zukunft.
Der Anteil der in den Verbindlichkeiten enthaltenen Dauerfinanzierungsmittel beträgt 12.392.675,69 Euro, das sind 32,6 % vom Gesamtkapital (Vorjahr 13.823.844,01 Euro, 36,6 %). Die Verbindlichkeiten bestehen ausnahmslos in Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Zur Fremdfinanzierung werden in der Regel langfristige Annuitätendarlehen eingesetzt, welche fast ausschließlich Objektkredite betreffen. Die Fälligkeiten der Verbindlichkeiten sind im Anhang ersichtlich.

Die durchschnittliche Zinsbelastung des langfristigen Fremdkapitals aus der Objektfinanzierung betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,41 % nach 1,45 % im Vorjahr. Wesentliche Risiken aus zukünftigen Zinsänderungen sind im kurz- und mittelfristigen Bereich derzeit nicht erkennbar.

Investitionen

Wesentliche Investitionen wurden im Geschäftsjahr nicht getätigt. Nichtsdestotrotz laufen die Vorbereitungen für weitere umfangreiche Maßnahmen in den kommenden Jahren.

Auch zukünftig wird daher die Finanzlage der Genossenschaft durch die Bau- und Modernisierungstätigkeit sowie Werterhaltungsmaßnahmen nachhaltig beeinflusst. Wir beabsichtigen weiterhin, den Modernisierungs- und Instandhaltungszustand unserer Wohnobjekte zu verbessern.

Liquidität

Der Bestand an liquiden Mitteln betrug 3.800,30 T Euro zum Stichtag 31. Dezember 2020.

Die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft war im Geschäftsjahr durch die vorhandene Liquidität jederzeit gegeben.

Die finanzielle Entwicklung unserer Genossenschaft im Berichtsjahr sowie die Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr werden durch die Kapitalflussrechnung dargestellt.

4.2 Finanzlage

Kapitalflussrechnung	2020 T Euro	2019 T Euro
I. Laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	1.799,00	1.900,90
Abschreibung/Zuschreibung auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.227,00	1.205,80
Veränderungen langfristiger Rückstellungen	0,00	0,00
= Cashflow nach DVFA/SG*	3.026,00	3.106,70
Gewinn (-)/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-124,80	- 256,70
Zunahme (-)/Abnahme sonstiger Aktiva	271,40	- 64,30
Zunahme/Abnahme (-) sonstiger Passiva	171,40	223,30
sonstige Veränderungen	0,00	0,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	318,00	- 97,70
II. Investitionsbereich		
Einzahlungen aus Abgängen des Anlagevermögens	798,80	394,30
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 467,70	- 2.415,50
erhaltene Zinsen	0,70	3,30
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	331,80	- 2.017,90
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,00	36,30
Veränderung der Geschäftsguthaben	-22,20	10,70
Planmäßige Tilgungen	- 1.297,70	- 1.370,90
Darlehensrückzahlungen	- 133,40	0,00
gezahlte Zinsen	- 249,70	- 279,70
Auszahlungen für Dividenden	- 60,30	- 59,20
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.763,30	- 1.662,80
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	1.912,50	- 671,70
+ Finanzmittelbestand am 01.01.	1.887,80	3.049,10
= Finanzmittelbestand am 31.12.	3.800,30	2.377,40

*DVFA/SG: Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.

4. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

4.2 Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung zeigt auf, dass der Cashflow der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung nicht nur für die vorgesehene Dividende von 4 % ausreichte, sondern darüber hinaus ausreichende Eigenmittel für die Bauinvestitionen in den Wohnungsbestand und Neuinvestitionen gewährleistete.

Die bestehenden Kredite der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 1.289 T Euro planmäßig und 133 T Euro außerplanmäßig getilgt. Der gesamte Kapitaldienst für Zins und Tilgung (1.670 T Euro) entspricht 32,9 % der Mieteinnahmen.

Der Zinsaufwand blieb gemäß unseren Erwartungen weiterhin rückläufig und ist gegenüber dem Vorjahr noch einmal um ca. 30 T Euro gesunken. Der darüber hinaus verbleibende Mittelzufluss von 1.912,5 T Euro führte entsprechend zu einer Erhöhung des Finanzmittelbestands zum 31.12.2020 auf 3.800,3 T Euro. Aufgrund des hohen Finanzmittelbestandes erfolgten keine Prolongationen oder Umschuldungen, sondern wurden die vorhandenen Mittel zur Darlehenstilgung genutzt.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Nutzungsgebühren und unter Einbeziehung der Finanzplanung für 2021 wird bei sorgfältiger Finanzplanung die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

4.3 Ertragslage

Die Ertragslage unserer Genossenschaft entwickelt sich weiterhin konstant positiv.

Die Heimstättengemeinschaft schließt das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss von 1.799 T Euro (Vorjahr: 1.901 T Euro) ab.

Nach Einstellung in die Rücklagen in Höhe von 1.779.900,64 Euro verbleibt ein Bilanzgewinn von 465.089,59 Euro. Hieraus ist die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 4 % auf die Geschäftsguthaben mit Stand 01. Januar 2020 vorgesehen.

Die nachfolgende Tabelle liefert einen Überblick über die Ertragslage:

Ertragslage	2020 T Euro	2019 T Euro	Veränderung %	Veränderung T Euro
Hausbewirtschaftung	5.340	5.167	3,30 %	173
Bautätigkeit / Modernisierung	- 753	- 608	- 23,80 %	-145
Betreuungstätigkeit	327	308	6,20 %	19
Finanzergebnis	- 248	- 276	- 10,10 %	28
Personalaufw./Abschreibungen	- 2.638	- 2.559	3,10 %	- 79
Neutrales Ergebnis/Sonstiges	- 77	62	- 224,20 %	- 139
Steuern v. Ertrag/sonst. Steuern	- 151	- 193	21,80 %	42
Jahresüberschuss	1.800	1.901		- 101

4.3 Ertragslage

Die Heimstätte generiert ihre ordentlichen Einnahmen aus der Bewirtschaftung ihrer Immobilien. Insgesamt sind die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung um 173 T Euro bzw. 3,3 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, was im Wesentlichen auf die durchgeführten Erhöhungen der Nutzungsgebühren im Bestand nach § 558 BGB sowie die Vermietungen unserer beiden Neubauprojekte zurückzuführen ist.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist insgesamt durch hohe Instandhaltungs- und Modernisierungsausgaben geprägt. Gegenüber dem Vorjahr sind die Instandhaltungs- und Modernisierungskosten mit 753 T Euro um 23,8 % gestiegen und zeigen unverändert unser Engagement, den Wohnungsbestand kontinuierlich aufzuwerten.

Die Einnahmen für die Betreuungstätigkeit sind um 6,2 % gestiegen. Das Finanzergebnis ist vor allem durch den Aufwand für die Kredite beeinflusst und aufgrund des günstigen Zinsumfeldes um 10,1 % gesunken.

Höhere planmäßige Abschreibungen ergaben sich wegen des höheren Anlagevermögens. Ebenso sind die Personalkosten im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Das Neutrale Ergebnis beinhaltet u.a. den Buchgewinn aus dem Verkauf von Einzelobjekten.
Der Jahresüberschuss resultiert vorwiegend aus der Hausbewirtschaftung.

Insgesamt beurteilt der Vorstand die Entwicklung der Heimstättengemeinschaft im gegebenen Marktumfeld als gut. Die Ertragslage ist langfristig gesichert.

Im Vergleich zur Planung für 2020 mit 1.871 T Euro Jahresüberschuss konnte das Geschäftsjahr 2020 annähernd zielgenau mit einem realisiertem Jahresüberschuss in Höhe von 1.799 T Euro abgeschlossen werden. Der Wirtschaftsplan für 2021 sieht wieder einen deutlichen Jahresüberschuss von 1.152 T Euro vor.

4.4 Zusammenfassung/Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

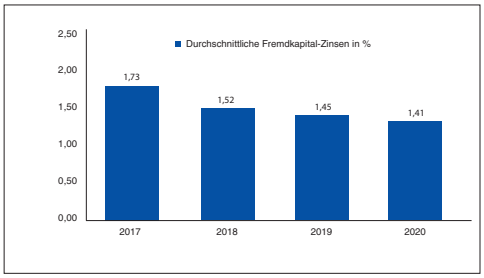
Der Vorstand ist mit der gesamten wirtschaftlichen und finanziellen Entwicklung im abgelaufenen Wirtschaftsjahr zufrieden. Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

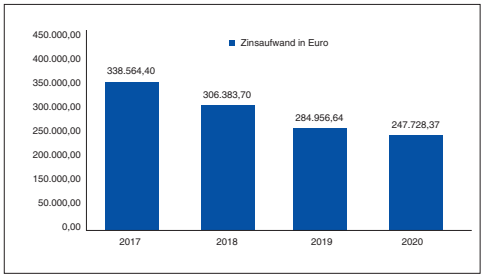
Finanzielle Leistungsindikatoren der Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG

		2020	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	%	55,28 %	51,05 %	46,72 %	48,05 %
Eigenkapitalrentabilität	%	8,56 %	9,85 %	3,80 %	12,16 %
Umsatzerlöse	T Euro	7.273	7.049	7.857	11.126
Fluktuationsquote	%	7,30 %	6,62 %	4,60 %	7,60 %
Erlösschmälerungsquote	%	0,90 %	0,59 %	2,30 %	3,00 %

4. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

4.4 Zusammenfassung/Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren





5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

5.1 Prognosebericht

Die im Folgenden beschriebenen zukunftsgerichteten Aussagen und Informationen beruhen auf den heutigen Erwartungen und Einschätzungen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten. Die Angaben im Prognosebericht beziehen sich grundsätzlich auf das Geschäftsjahr 2021.

Der Wirtschaftsplan berücksichtigt die Auswirkungen des Coronavirus nicht. Da diese Auswirkungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts nicht hinreichend verlässlich prognostizierbar sind, wurde der Wirtschaftsplan dahingehend auch nicht angepasst.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Derzeit sind wir mit der intensiven Vorbereitung unseres Bauvorhabens in der Wilhelm-Leuschner-Straße in Heilbronn mit insgesamt 28 Wohneinheiten befasst, welches nach erheblichen baurechtlichen Verzögerungen noch in diesem Jahr beginnen soll. Das geplante Neubauvolumen beträgt hierfür rund 5,3 Mio. Euro. Zugleich laufen die Vorbereitungen für die Kernsanierung unserer Häuser in der Gottlob-Banzhaf-Straße 1 – 11 in Neckarsulm. Auch hier sollen die Arbeiten noch in diesem Jahr beginnen. Für diese geplanten Investitionen in die Bestandsentwicklung werden weitere Refinanzierungen, also Darlehensaufnahmen, benötigt. Bei unseren Bauprojekten sehen wir uns aktuell mit stark steigenden Baukosten konfrontiert, welches von uns ein hohes Maß an Kostenkontrolle erfordert, um auch weiterhin kostengünstigen Neubau unseren Mitgliedern bereitstellen zu können.

Wir gehen jedoch davon aus, unsere Wohnungen auch in Zukunft attraktiv vermieten zu können. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in unserem Landkreis weiterhin ungebrochen hoch.

Allgemeine Erhöhungen der Nutzungsgebühren sind in diesem und auch im nächsten Jahr nicht vorgesehen.

Die Liquidität unserer Genossenschaft ist sowohl im Rahmen der mittel- als auch der langfristigen Finanzplanung gesichert und somit auch weiterhin in der Lage, erhebliche Beträge für Modernisierung und Instandhaltung ihres Wohnungsbestandes aufzuwenden.

5. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

5.1 Prognosebericht

Bei künftig leicht steigenden Mieten, bei gleichbleibendem Zinsniveau sowie geplanter Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2021 mit Umsätzen aus der Hausbewirtschaftung von 6.762 T Euro, Zinsaufwendungen von 293 T Euro und planen die Kosten für Instandhaltung mit 921 T Euro. Das voraussichtliche Jahresergebnis wird auch im neuen Geschäftsjahr 2021 mit rd. 1,1 Mio. Euro weiter positiv sein, wobei Abweichungen von +- 15 % erfahrungsgemäß ebenfalls erwartbar sind.
Die für die Entwicklung der Genossenschaft wesentlichen Kennzahlen sind nachfolgend zusammengefasst:

	IST 2019	IST 2020	Plan 2021	
Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung	6.734,90	6.944,81	6.762,00	in T Euro
Instandhaltungsaufwendungen	609,50	746,69	921,00	in T Euro
Zinsaufwendungen	279,70	249,76	292,80	in T Euro
Jahresüberschuss	1.900,90	1.799,01	1.152,16	in T Euro

5.2 Chancenbericht

Die Bevölkerung im Landkreis Heilbronn wächst weiterhin und damit auch die Nachfrage nach Wohnraum. Die Vermietung der Wohnungen stellt auf Grund der Anzahl der Bewerbungen daher kein Problem dar.

Durch die beiden in 2019 realisierten Wohnungsneubauten in der Eugen-Bolz-Straße 46 und der Wolgastraße 4 in Neckarsulm, den geplanten Neubauten in der Wilhelm-Leuschner-Straße in Heilbronn sowie weiteren geplanten Neubauten baut sich die Heimstätte einen weiteren wettbewerbsfähigen Wohnungsbestand auf. Aufgrund der Finanzierung der neuen Wohnungen steigt zwar der Anteil am Fremdkapital, jedes Neubauvorhaben refinanziert sich jedoch selbst.

Weiter im Fokus steht für uns selbstverständlich auch das Investieren in den Bestand, um sowohl die Attraktivität des Wohnens für unsere Mitglieder als auch die Wirtschaftlichkeit unserer Genossenschaft zu sichern. Neben dem Werterhalt und der Steigerung der Rentabilität stärken wir somit unsere Position auf dem Wohnungsmarkt.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf weiterhin äußerst niedrigem Niveau begünstigt durch attraktive Finanzierungsmöglichkeiten die Ertragslage der Heimstätte.

5.3 Risikobericht

Die Heimstättengemeinschaft ist eine in der Region Heilbronn tätige Wohnungsgenossenschaft. Sie ist deshalb im Allgemeinen von deren wirtschaftlichen Entwicklung und den damit verbundenen Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt abhängig.

Aufgrund der aktuellen Wohnungslage im Landkreis Heilbronn besteht jedoch derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den

5.3 Risikobericht

Neubau und Modernisierung im Bestand, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet.

Die Rückstände aus Mieten liegen auf einem sehr niedrigen Niveau. Es erfolgt eine permanente Überwachung durch das aktive Forderungsmanagement. Offene Forderungen werden regelmäßig vom Vorstand mit der Mietenbuchhaltung erörtert, um die erforderlichen Maßnahmen einzuleiten. So sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken. Bei Neuvermietungen erfolgt regelmäßig eine Bonitätsprüfung potenzieller Mieter.

Insgesamt sind aufgrund der ausgewogenen Strukturierung des Finanzierungsportfolios aus Eigen- und Fremdmitteln unserer Genossenschaft keine Gefährdungen der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft erkennbar, die sich in den nächsten Jahren wesentlich auf die Finanz- oder Ertragslage unserer Genossenschaft auswirken können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Darlehen. Die Zinsen werden nach allgemeiner Einschätzung im nächsten Jahr voraussichtlich nicht wesentlich ansteigen. Die Heimstätte wird die Entwicklung der Finanzmärkte weiter zeitnah verfolgen, um eventuellen Risiken rechtzeitig begegnen zu können.

Zinsänderungsrisiken bestehen aufgrund potenzieller Änderungen des Marktzinses und können bei festverzinslichen Finanzinstrumenten zu einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts und bei variabel verzinslichen Finanzinstrumenten zu Zinszahlungsschwankungen führen. Zur Absicherung künftiger Zahlungsströme wurden zwei derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 1.010.666,74 Euro. Zinsänderungsrisiken sind im finanzwirtschaftlichen, nicht aber im operativen Bereich von wesentlicher Bedeutung.

Im Bauwesen erkennen wir Risiken durch enge, zeitnahe Überwachung der Kostenentwicklung im Bereich der Instandhaltung, des Neubaus und des Ausbaus durch fortlaufende und kontinuierliche Analysen. Somit können aus unserer Sicht eventuelle Risiken frühzeitig identifiziert, gemessen und diesen ggf. gegengesteuert werden. Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen der Investitionen in den Bestand und Neubautätigkeiten bei den Baukosten, die stetig steigen.

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Coronapandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen

5.3 Risikobericht

Einschnitten betroffen sein können, kann dies bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis ergeben. Momentan stellt sich aber mit Blick auf die geschilderte Problematik die Lage der Genossenschaft im Innenverhältnis geradezu unauffällig dar. Bislang konnten wir keine nennenswerten Mietausfälle verzeichnen, die man der Corona-Krise im weitesten Sinne zuschreiben könnte.

Weiterhin bestehen wegen der aktuellen Coronalage Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Die Gesamtrisikosituation stellt sich im Vergleich zum Vorjahr weitestgehend unverändert dar. Aus der Geschäftstätigkeit ergeben sich die für die Wohnungswirtschaft typische Risiken. Mit Blick auf das Jahr 2021 werden diese Risiken kontinuierlich beobachtet.

Gemäß der Satzung erfolgt eine jährliche Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den zuständigen Prüfungsverband.

5.4 Risikomanagementsystem

Risikopotentiale wie Mietrückstände, Leerstände, offene Mietforderungen, die Entwicklung der Instandhaltungs- und Sanierungsaufwendungen und insbesondere die Situation und Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt in unserer Region werden vom Vorstand und Aufsichtsrat besonders beobachtet. Hier steht das Bestreben im Vordergrund, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Entwicklung der Heimstätte abgewendet werden können.
Für die Genossenschaft bestehen folgende Risikobereiche:

- Leerstandsrisiko
- Mietrückstände
- Zinsänderungen
- erhöhte Kosten zur Behebung des Instandhaltungsstaus

Diese Risikofaktoren werden regelmäßig überwacht und analysiert. Die Genossenschaft verfügt über einen mehrjährigen Finanz-, Liquiditäts- und Investitionsplan, der jährlich den veränderten Rahmenbedingungen angepasst und vom Aufsichtsrat und Vorstand gemeinsam beraten wird. Zudem erfolgen Kostenkontrollen, Soll-/Ist-Vergleiche, Analysen des Vermietungsstandes, der Liquiditätssituation, der Mietrückstände sowie der Einhaltung des Investitionsplanes.

Insbesondere bei Neubauprojekten und umfangreichen Sanierungen finden jeweils Analysen projekt- und gewerkebezogen statt.

Die Erfolgsplanung der Heimstätte zeigt für die folgenden Jahre positive Jahresergebnisse auf.

6. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Heimstättengemeinschaft verfolgt eine konservative Finanzpolitik.

Ausfallrisiken finanzieller Vermögenswerte (z.B. Mietforderungen) werden ggfs. durch entsprechende Wertberichtigungen berücksichtigt.

Aus der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entstehen keinerlei Währungsgeschäfte. Sämtliche Geschäfte werden in Euro verrechnet.

Die flüssigen Mittel sind ausschließlich bei deutschen Geschäftsbanken angelegt und über deren Sicherungssysteme abgesichert. Somit stehen jederzeit ausreichend liquide Mittel zur Erfüllung des operativen und strategischen Finanzbedarfs zur Verfügung.

Die Heimstätte finanziert sich durch langfristiges Fremdkapital mit langfristigen Zinsfestschreibungen. Die Bankverbindlichkeiten betreffen fast ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Eventuelle Risiken aus Zinsschwankungen sind durch eine breite Streuung der Zinsbindungsfristen minimiert worden. Aus unserer Sicht halten sich die Zinsänderungsrisiken durch regelmäßige Beobachtung der Zinsentwicklung für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen.

Die Fortsetzung unserer Investitionstätigkeit geht mit der weiteren Aufnahme von langfristigen Finanzierungsmitteln einher, d.h. wir nehmen je nach Bedarf und Marktsituation auch künftig die Finanzierungsmöglichkeiten des öffentlichen Kapitalmarkts in Anspruch.

Zinsänderungsrisiken bestehen aufgrund potenzieller Änderungen des Marktzinses und können bei festverzinslichen Finanzinstrumenten zu einer Änderung des beizulegenden Zeitwerts und bei variabel verzinslichen Finanzinstrumenten zu Zinszahlungsschwankungen führen. Zur Absicherung künftiger Zahlungsströme wurden zwei derivative Finanzinstrumente (Zinsswaps) aus variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Das mit der aus dem Grundgeschäft und dem Sicherungsgeschäft gebildeten Bewertungseinheit nach § 254 HGB gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 1.010.666,74 Euro. Zinsänderungsrisiken sind im finanzwirtschaftlichen, nicht aber im operativen Bereich von wesentlicher Bedeutung.

Somit ergeben sich aus der allgemeinen Kapitalmarktentwicklung für die Heimstättengemeinschaft keine spezifischen Risiken.

Neckarsulm, Mai 2021

Der Vorstand

Stefanie Ballmann

Sven Wöpe

E. Ausblick

Als Wohnungsgenossenschaft möchten wir unseren Mitgliedern und Nutzern auch weiterhin bezahlbaren und komfortablen Wohnraum zur Verfügung stellen, sodass unsere Mitglieder so lange wie möglich in der ihnen bekannten Umgebung und in ihrem sozialen Umfeld verbleiben können. Deshalb fließen alle erwirtschafteten Gewinne in die Instandhaltung, Modernisierung und den Bau neuer Wohnanlagen.

In der Investitionsplanung wird die Modernisierungstätigkeit, die in Einzelfällen durch Ersatzneubauten ergänzt wird, in den nächsten Jahren noch stärker an Bedeutung gewinnen.

Neckarsulm-Amorbach, Bordighera Allee

F. Dank

An dieser Stelle geht unser ausdrücklicher Dank an unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern – Ihre aktive Mitarbeit zum Wohle der Heimstätte ist der wesentliche Schlüssel unseres Erfolgs.

Wir schätzen darüber hinaus die hervorragende und immer ergebnisorientierte Zusammenarbeit mit den Mitgliedern des Aufsichtsrates, der sich tatkräftig für die Heimstätte einsetzt.

Auch möchten wir uns bei unseren Mietern, zahlreichen Geschäftsfreunden und Geschäftspartnern so wie deren Mitarbeitern herzlich für deren Einsatz zum Wohle unserer Genossenschaft bedanken.

Herzlichen Dank für das entgegengebrachte Vertrauen.

Neckarsulm-Amorbach, Helenenweg

G. Die Heimstättengemeinschaft im Stadt- und Landkreis Heilbronn

Neckarsulm-Amorbach, Eugen-Bolz-Straße

Neckarsulm-Amorbach, Eugen-Bolz-Straße

Neckarsulm-Amorbach

Neckarsulm-Amorbach, Wolgastraße

Neckarsulm-Amorbach, Wolgastraße

G. Die Heimstättengemeinschaft im Stadt- und Landkreis Heilbronn

Offenau, Sandstraße

Bad Wimpfen, Rappenauer Straße/Zeppelinstraße

Offenau – Bad Wimpfen – Heilbronn

Heilbronn, Lerchenstraße

Heilbronn, Herbststraße

H. Jahresabschluss – Bilanz zum 31. Dezember 2020 Aktivseite

		Geschäftsjahr		Vorjahr
Anlagevermögen	**Immaterielle Vermögensgegenstände**		46.220,88	7.338,00
	Sachanlagen			
	Grundstücke mit Wohnbauten	20.568.356,21		21.455.374,11
	Grundstücke mit anderen Bauten	9.933.873,03		10.355.879,03
	Grundstücke ohne Bauten	84.193,32		84.193,32
	Technische Anlagen	17.434,00		26.956,00
	Betriebs- und Geschäftsausstattung	115.596,00		135.101,00
			30.719.452,56	
	Anlagen im Bau		227.517,23	0,00
	Bauvorbereitungskosten		328.829,35	718.763,22
	Finanzanlagen		29.102,52	1.060,00
	Anlagevermögen insgesamt		31.351.122,54	32.784.664,68
Umlaufvermögen	**Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte**			
	Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		227.517,23
	Unfertige Leistungen	1.834.970,06		1.805.300,29
	Andere Vorräte	71.480,95	1.906.451,01	90.390,52
	Forderungen und sonstige Vermögengegenstände			
	Forderungen aus Vermietungen	109.966,79		197.236,69
	Forderungen aus Betreuungstätigkeit	200.415,54		217.977,60
	Sonstige Vermögensgegenstände	155.584,73	465.967,06	111.742,27
	Flüssige Mittel			
	Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.800.293,97		1.887.842,44
	Bausparguthaben	489.875,09	4.290.169,06	489.544,68
	Rechnungsabgrenzungsposten			
	Rechnungsabgrenzungsposten	11.397,39	11.397,39	5.069,54
Bilanzsumme			38.025.107,06	37.817.285,94

Alle Beträge in Euro

H. Jahresabschluss – Bilanz zum 31. Dezember 2020 **Passivseite**

		Geschäftsjahr		Vorjahr
Eigenkapital	**Geschäftsguthaben**			
	der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	58.752,97		110.347,60
	der verbleibenden Mitglieder	1.485.163,73	1.543.916,70	1.455.782,57
	Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 27.748,09 € (Vorjahr: 33.612,01 €)			
	Ergebnisrücklagen			
	Gesetzliche Rücklage	2.257.310,00		2.077.409,36
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 190.094,47 €			
	davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 179.900,64 €			
	Bauerneuerungsrücklage	1.482.502,42		1.482.502,42
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 0,00 €			
	davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 0,00 €			
	Andere Ergebnisrücklagen	15.272.871,54	19.012.683,96	13.672.871,54
	davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 1.675.000,00 €			
	davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: 1.600.000,00 €			
	Bilanzgewinn			
	Gewinnvortrag	445.983,80		470.416,48
	Jahresüberschuß	1.799.006,43		1.900.944,68
	Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 1.779.900,64	465.089,59	- 1.865.094,47
	Eigenkapital insgesamt		21.021.690,24	19.305.180,17
Rückstellungen	Steuerrückstellungen	11.322,00		62.028,18
	Rückstellung f. Bauinstandhaltung	1.666.000,00		1.666.000,00
	Sonstige Rückstellungen	642.500,00	2.319.822,00	615.500,00
Verbindlichkeiten	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.218.542,40		13.596.664,36
	Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	174.133,29		227.179,65
	Erhaltene Anzahlungen	1.829.466,53		1.814.841,88
	Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.115,88		0,00
	Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	21.672,89		32.564,05
	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	186.301,05		164.008,25
	Sonstige Verbindlichkeiten	158.595,18	14.612.827,22	222.567,21
	davon aus Steuern: 90.777,58 € (Vorjahr: 12.255,03 €)			
	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 8.463,16 € (Vorjahr: 2.389,00 €)			
Rechnungs-abgrenzung	Mietvorauszahlungen		70.767,60	110.752,19
Bilanzsumme			38.025.107,06	37.817.285,94

Neckarsulm, Johannes-Häußler-Straße

H. Jahresabschluss – Gewinn- und Verlustrechnung 01.01. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
Umsatzerlöse			
a.) aus der Hausbewirtschaftung	6.944.809,93		6.734.902,71
b.) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		5.000,00
c.) aus Betreuungstätigkeit	327.878,10	7.272.688,03	308.788,79
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes zum Verkauf bestimmter Grundstücke mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		29.669,77	52.134,84
Sonstige betriebliche Erträge		288.632,38	438.891,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a.) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.380.759,05		2.224.818,45
b.) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	6.538,52	2.387.297,57	8.284,26
Rohergebnis		5.203.692,61	5.306.615,30
Personalaufwand			
a.) Löhne und Gehälter	1.164.018,22		1.101.332,67
b.) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	247.749,64	1.411.767,68	252.312,49
davon für die Alterversorgung: 81.881,44 € (Vorjahr: 82.307,12 €)			
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.227.047,63	1.205.804,53
Sonstige betriebliche Aufwendungen		366.028,98	376.223,25
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5,20		23,80
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.274,59	1.279,79	3.323,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		249.756,74	279.670,64
Steuern vom Einkommen und Ertrag		11.572,09	62.163,48
Ergebnis nach Steuern		1.938.799,28	2.032.455,71
Sonstige Steuern		139.792,85	131.511,03
Jahresüberschuss		1.799.006,43	1.900.944,68
Gewinnvortrag		445.983,80	470.416,48
Einstellung aus dem Jahresüberschuß in die Ergebnisrücklagen		1.779.900,64	1.865.094,47
Bilanzgewinn		465.089,59	506.266,69

Alle Beträge in Euro

H. Jahresabschluss – Anhang

H. 1. Allgemeine Angaben

Die Heimstättengemeinschaft Neckarsulm/Heilbronn eG hat Ihren Sitz in Neckarsulm.
Sie ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Heilbronn unter Nr. 100 155 eingetragen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Die Reihenfolge der Rückstellungen entspricht der Formblattverordnung.
Die Bilanzposition „Verbindlichkeiten aus Vermietung" wurde im Gliederungsschema der Wohnungswirtschaft ergänzt. Im Jahr 2020 erfolgte erstmalig der Ausweis der Verbindlichkeiten aus Vermietung in Höhe von 24.115,88 Euro nicht mehr unter den Sonstigen Verbindlichkeiten, sondern unter den Verbindlichkeiten aus Vermietung.

H. 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:
Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (Sachanlagen) sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bewertet.

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

Die Vermögensgegenstände des Anlagevermögens (Sachanlagen) sind zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibung bewertet.Dabei wurden von folgenden Abschreibungssätze ausgegangen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände: 3 Jahre
- Wohnbauten: 2 % bei Fertigstellung nach dem 31.12.1924, 2,5 % bei Fertigstellung vor dem 1.1.1925.
- Soweit die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes weniger als 50 bzw. 40 Jahre beträgt, wird die tatsächliche Nutzungsdauer zugrunde gelegt. 7 %, 5 %, 2 % und 1,25 % degressiv bei Bauantragstellung zwischen dem 1.3.1989 bis 31.12.1995 gemäß § 7 (5) EStG. Sowie 5 %, 2,5 % und 1,25 % degressiv bei Bauantragsstellung zwischen dem 30.7.1981 bis 31.12.2003 gemäß § 7(5) EStG.
- Andere Bauten: 2% bei Gebäuden, soweit sie zu einem Betriebsvermögen gehören, Wohnzwecken dienen und diese nach dem 31.12.1924 fertiggestellt wurden. 3 % bei Gebäuden, soweit sie zu einem Betriebsvermögen gehören und nicht Wohnzwecken dienen und für die der Bauantrag nach dem 31.3.1985 gestellt worden ist.
- Technische Anlagen und Maschinen: 5 – 10 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 – 15 Jahre, mit Ausnahme der geringwertigen Wirtschaftsgüter.
- Geringwertige Anlagegüter mit Anschaffungskosten bis 800 Euro werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Bei modernisierten Altbauten wurde die Nutzungsdauer verlängert. Hierbei wurde von einer Nutzungsdauer von 10 – 40 Jahren ausgegangen.
Die anderen Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet worden bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert.

Im Jahr 2020 wurde eine Umgliederung eines bebauten Grundstückes von den Bauvorbereitungskosten in die Grundstücke mit Wohnbauten in Höhe von 574.762,04 Euro vorgenommen.

H. Jahresabschluss – Anhang

H. 2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die unbebauten Grundstücke des Umlaufvermögens sind zu Anschaffungskosten angesetzt bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert die Verkaufsbauten zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Die Ausbuchung von Verkaufsgrundstücken erfolgt zum Zeitpunkt des wirtschaftlichen Überganges. Bei Bedarf werden außerplanmäßige Abschreibungen bei den Vermögensgegenständen des Anlage- und Umlaufvermögens vorgenommen. Heizölvorräte sind zu Einkaufspreisen bewertet. Sonstige unfertige Leistungen sind zu den Entstehungskosten bewertet.

Die Forderungen werden mit Ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Bei Bedarf werden Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Zusätzlich erfolgt eine pauschale Wertberichtigung mit jährlich 1 % der nicht einzelwertberichtigten Forderungen.
Die Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Aufwendungen, welche das Jahr 2021 betreffen.
Die sonstigen Rückstellungen sind in der Höhe der voraussichtlichen Inanspruchnahme angesetzt. Die in den „Sonstigen Verbindlichkeiten" ausgewiesenen Mietkautionen wurden in Höhe von 181.931,90 Euro im Geschäftsjahr 2020 gegen die in den Flüssigen Mitteln enthaltene Kautionen ausgebucht, da insoweit keine selbstschuldnerische Bürgschaft der Bank vorliegt.
Die übrigen Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Im Geschäftsjahr wurden zwei Zinsswaps zur Absicherung künftiger Zahlungsströme aus zwei variabel verzinslichen (Euribor) Darlehen verwendet. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 1.010.666,74 Euro.

Das Swap-Geschäft ist gemäß Bewertungsmitteilung der Kreissparkasse Heilbronn zum 31. Dezember 2020 wie folgt zu bewerten:

Zinsswap 601165:	
Grundgeschäft:	Variabel verzinsliches Darlehen
Sicherungsgeschäft:	Zins-Swap
Art der Bewertungseinheit:	Micro Hedge
Startnominalbetrag:	1.280.000,00
Einbezogener Nominalbetrag:	810.666,74
Höhe des abgesicherten Risikos (beizulegender Wert):	- 76.086,61
Zeitraum:	30.06.2015 – 30.06.2030

Zinsswap 601135:	
Grundgeschäft:	Variabel verzinsliches Darlehen
Sicherungsgeschäft:	Zins-Swap
Art der Bewertungseinheit:	Micro Hedge
Startnominalbetrag:	1.000.000,00
Einbezogener Nominalbetrag:	200.000,00
Höhe des abgesicherten Risikos (beizulegender Wert):	- 5.711,17
Zeitraum:	30.06.2012 – 30.12.2022

Der Grund für den künftigen Ausgleich der gegenläufigen Zahlungsströme von Grund- und Sicherungsgeschäft liegt in der Basis- und Laufzeitidentität für die als Bewertungseinheit behandelten Grund- und Sicherungsgeschäfte. Die gegenläufigen Wertänderungen des Grund- und Sicherungsgeschäfts werden im Jahresabschluss durch Anwendung der „Einfrierungsmethode" nicht ausgewiesen.

H. 3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Zur Entwicklung des Anlagevermögens wird auf den folgenden Anlagespiegel verwiesen:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten							(Kumulierte) Abschreibungen							Buchwert	
				Umbuchungen							Umbuchungen					
	Stand zum 01.01.2020 Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Zuschreibungen Euro	Stand zum 31.12.2020 Euro	Stand zum 01.01.2020 (kumuliert) Euro	Abschreibungen des Geschäftsjahres Euro	Abgänge Euro	Zugänge Euro	Abgänge Euro	Zuschreibung Euro	Stand zum 31.12.2020 (kumuliert) Euro	31.12.2020 Euro	31.12.2019 Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände																
1. entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	59.370,62	41.611,79	0,00	0,00	0,00	0,00	100.982,41	52.032,62	16.815,79	0,00	0,00	0,00	0,00	68.848,41	32.134,00	7.338,00
2. geleistete Anzahlungen	0,00	**14.086,88**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	14.086,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.086,88	**0,00**
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	**59.370,62**	**55.698,67**	**0,00**	0,00	**0,00**	**0,00**	**115.069,29**	**52.032,62**	**16.815,79**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**68.848,41**	**46.220,88**	**7.338,00**
II. Sachanlagen																
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.587.096,94	33.272,04	799.145,09	574.762,04	0,00	0,00	40.395.985,93	19.131.722,83	747.043,80	51.136,91	0,00	0,00	0,00	19.827.629,72	20.568.356,21	21.455.374,11
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	15.164.019,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.164.019,45	4.808.140,42	422.006,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.230.146,42	9.933.873,03	10.355.879,03
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	84.193,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.193,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	84.193,32	84.193,32
4. technische Anlagen und Maschinen	109.721,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109.721,77	82.765,77	9.522,00	0,00	0,00	0,00	0,00	92.287,77	17.434,00	26.956,00
5. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	800.182,38	12.155,04	0,00	0,00	0,00	0,00	812.337,42	665.081,38	31.660,04	0,00	0,00	0,00	0,00	696.741,42	115.596,00	135.101,00
6. Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	227.517,23	0,00	0,00	227.517,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227.517,23	0,00
7. Bauvorbereitungskosten	718,763,22	184.828,17	0,00	0,00	574.762,04	0,00	328.829,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	328.829,35	718.763,22
Summe Sachanlagen	**57.463.977,08**	**230.255,25**	**799.145,09**	**802.279,27**	**574.762,04**	**0,00**	**57.122.604,47**	**24.687.710,40**	**1.210.231,84**	**51.136,91**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**25.846.805,33**	**31.275.799,14**	**32.776.266,68**
Summe Immat. VG + Sachanlagen	**57.523.347,70**	**285.953,92**	**799.145,09**	**802.279,27**	**574.762,04**	**0,00**	**57.237.673,76**	**24.739.743,02**	**1.227.047,63**	**51.136,91**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**25.915.653,74**	**31.322.020,02**	**32.783.604,68**
III. Finanzanlagen																
1. Sonstige Ausleihungen	0,00	30.042,52	2.000,00	0,00	0,00	0,00	28.042,52	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28.042,52	
2. Genossenschaftsanteile	1.060,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.060,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.060,00	1.060,00
Summe Finanzanlagen	**1.060,00**	**30.042,52**	**2.000,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**29.102,52**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**29.102,52**	**1.060,00**
Anlagevermögen gesamt	**57.524.407,70**	**315.996,14**	**801.145,09**	**802.279,27**	**574.762,04**	**0,00**	**57.266.776,28**	**24.739.743,02**	**1.227.047,63**	**51.136,91**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**25.915.653,74**	**31.351.122,54**	**32.784.664,68**

H. Jahresabschluss – Anhang

H. 3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.834.970,06 Euro (Vorjahr: 1.805.300,29 Euro) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen	insgesamt €	unter 1 Jahr €	Restlaufzeit mehr als 1 Jahr €	Davon gesichert €	Art der Sicherung
Forderungen aus Vermietung	(197.236,69) 109.966,79	(197.236,69) 109.966,79	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	(217.977,60) 200.415,54	(217.977,60) 200.415,54	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Sonstige Vermögensgegenstände	(111.742,27) 155.584,73	(111.742,27) 150.115,17	(0,00) 5.469,56	(0,00) 0,00	
	(526.956,56) 465.967,06	(526.956,56) 460.497,50	(0,00) 5.469,56	(0,00) 0,00	

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beiträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen aktive latente Steuern. Vom Aktivierungswahlrecht gemäß § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

Das Geschäftsguthaben beträgt im Geschäftsjahr 1.543.916,70 Euro (Vorjahr: 1.566.130,17 Euro).

In der Position „Rückstellungen für Bauinstandhaltung“ in Höhe von 1.666.000,00 Euro sind die zu erwartenden Instandhaltungen für mehrere Wohnungen zurückgestellt worden. Hier ergab sich im Vergleich zum Vorjahr keine Änderung.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ in Höhe von 642.500,00 Euro sind Aufwendungen für Gewährleistungsansprüche in Höhe von 430.000,00 Euro, Kosten für interne und externe Abschlußarbeiten in Höhe von 35.000,00 Euro, Verbandsrevision in Höhe von 50.000,00 Euro, ausstehende Aufwendungen für noch anfallende Baukosten in Höhe von 45.700,00 Euro, Prozess- und Anwaltskosten, Aufwendungen der Mitgliederversammlung sowie für ausstehenden Urlaub und den Beitrag zur Berufsgenossenschaft in Höhe von 44.600,00 Euro enthalten.

H. Jahresabschluss – Anhang

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	unter 1 Jahr €	1 – 5 Jahr €	über 5 Jahre	Davon gesichert €	Art der Sicherung 1)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	(13.596.644,36) 12.218.542,40	(1.279.673,52) 1.799.074,60	(4.369.032,52) 6.556.846,15	(7.947.958,32) 3.862.621,65	(13.596.664,36) 12.218.542,40	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	(227.179,65) 174.133,29	(28.624,84) 9.586,72	(50.497,46) 19.940,44	(148.057,35) 144.606,13	(227.179,65) 174.133,29	GPR
Erhaltene Anzahlungen 2)	(1.814.841,88) 1.829.466,53	(1.814.841,88) 1.829.466,53	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	(0,00) 24.115,88	(0,00) 24.115,88	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	(32.564.05) 21.672,89	(32.564.05) 21.672,89	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(164.008,25) 186.301,05	(164.008,25) 186.301,05	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	(222.567,21) 158.595,18	(222.567,21) 158.595,18	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	(0,00) 0,00	
	(16.057.805,40) 14.612.827,22	(3.542.279,75) 4.028.812,85	(4.419.529,98) 6.576.786,59	(8.096.015,67) 4.007.227,78	(13.823.844,01) 12.392.675,69	

1) GPR= Grundpfandrecht
2) Nicht zu Ausgaben führend (nur zur Verechnung mit Aktivposten)

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen in folgender Höhe:

	< 1 Jahr T EUR	1 – 5 Jahre T EUR	> 5 Jahr T EUR
aus bereits eingegangenen Bauverträgen	385	0	0
aus Erbbaurechtsverträgen	3	13	141

Haftungsverhältnisse aus nicht bilanzierten Verbindlichkeiten gemäß § 251 HGB:
Neben den in der Bilanz aufgeführten Verbindlichkeiten sind keine Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB zu vermerken.

Darstellung von außergewöhnlichen Erträgen:
- Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen 124.594,09 Euro (Vorjahr: 256.561,75 Euro)
- Auflösung von Rückstellungen 0,00 Euro (Vorjahr: 80.855,64 Euro)
- Ertrag aus der Herabsetzung von Wertberichtigung auf Forderung 1.000,00 Euro (Vorjahr: 5.400,00 Euro)

H. Jahresabschluss – Anhang

H. 4. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitarbeit
Kaufmännische Mitarbeiter	6	4
Technische Mitarbeiter	3	1
Hauswarte/Regiebetrieb u.a.	1	41
Summe Geschäftsjahr:	10	46
Summe Vorjahr:	(11)	(46)

Mitgliederbewegung

Anfang	2020	1.558
Zugang	2020	266
Abgang	2020	107
Ende	2020	1.717

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder
hat sich im Geschäftsjahr vermindert um 29.381,16 €
(Vorjahr Erhöhung um 55.584,90 €)

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 25.200,00 €.

Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.508.400,00 €.

Die Gesamtbezüge des Aufsichtsrats betrugen im Geschäftsjahr 8.850,00 €.

Prüfungsverband

Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.,
Gesetzlicher Prüfungsverband, Herdweg 52, 70174 Stuttgart

Organe

Aufsichtsrat:

Ullrich	Karl-Heinz	Diplom Betriebswirt	Aufsichtsratsvorsitzender
Prof. Dr. Lehleiter	Robert	Wirtschaftsprüfer	Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
Hertwig	Steffen	Oberbürgermeister	
Folk	Michael	Bürgermeister	
Härdtner	Stefanie	Diplom-Kauffrau	
Christner	Agnes	Bürgermeisterin	
Marré	Peter	Stv. Kreiskämmerer	
Grabbe	Klaus	Bürgermeister a.D.	
Brechter	Claus	Bürgermeister	

Vorstand:

Wöpe	Sven	Diplom-Kaufmann
Ballmann	Stefanie	Rechtsanwältin

H. Jahresabschluss – Anhang

H. 4. Sonstige Angaben

Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns

Zur Verteilung steht der ausgewiesene Bilanzgewinn mit	465.089,59 €
Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Mitgliederversammlung folgende Gewinnverwendung vor:	
1.) Gewinnvortrag	406.429,15 €
2.) Ausschüttung einer Dividende 4 %	58.660,44 €
	465.089,59 €

H. 5. Nachtragsbericht

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sein können, kann dies bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis ergeben. Weiterhin bestehen wegen der aktuellen Corona-Lage Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Die konkrete Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 2021 ist zurzeit noch nicht hinreichend verlässlich prognostizierbar.

Sonstige Vorgänge von besonderer Bedeutung, die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben, sind nach dem Berichtszeitraum nicht eingetreten.

Neckarsulm, Mai 2021

Der Vorstand

Stefanie Ballmann

Sven Wöpe

I. Übersichten

Bilanz		31.12.2020 in Mio. €	31.12.2019 in Mio. €	31.12.2018 in Mio. €
	Bilanzsumme	38,025	37,817	37,353
	Anlagevermögen	31,351	32,785	31,713
	Bestand an unbebauten Grundstücken	0,000	0,000	0,000
	Geschäftsguthaben	1,544	1,566	1,555
	Ergebnisrücklagen	19,013	17,233	15,368
	Rückstellungen	2,320	2,344	2,433
	Mieterträge	5,085	4,981	4,660
	Bilanzgewinn	0,465	0,506	0,530
Gesamte Bautätigkeit	von 1917 – 1948	269 WE	269 WE	269 WE
	von 1948 – 2020	3.090 WE	3.090 WE	3.062 WE
		3.359 WE	3.359 WE	3.331 WE

I. Übersichten

		31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Wohnungs-bestand	eigene Mietwohnungen	822	861	832
	gewerbliche Einheiten	55	57	59
	verwaltete Eigentumswohnungen	1.175	1.272	1.258
	verwaltete gewerbliche Einheiten	140	110	110
Mitglieder-bestand		1.717	1.558	1.615
Mitarbeiter		10 + 46 TZ	11 + 46 TZ	12 + 49 TZ

Leistungs-verwendung

2020: 5,8 Mio. €

Zinsaufwendungen	4,31 %	249.756,74 €
Aufwendungen für Hausbewirt./Steuern	43,71 %	2.532.123,99 €
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,11 %	6.538,52 €
Personalkosten	24,37 %	1.411.767,68 €
Abschreibungen	21,18 %	1.227.047,63 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6,32 %	366.028,98 €
Gesamtsumme	100,00 %	5.793.263,54 €

Neckarsulm, Gottlob-Banzhaf-Straße

J. Informationen – Erreichbarkeit – Zuständigkeiten

Christian-Rieker-Straße 20
74172 Neckarsulm
Tel.: 0 71 32 93 36 -0
Fax: 0 71 32 93 36 -20
info@hg-nsu.de
www.hg-nsu.de

Sven Wöpe
Geschäftsführender Vorstand
0 71 32 93 36 -11

Stefanie Ballmann
Nebenamtlicher Vorstand
0 71 32 93 36 -0

Marina Weber
Sekretariat
0 71 32 93 36 -15

Björn Käpplinger
technische Objektbetreuung
Eigenbestand
0 71 32 93 36 -21

Martin Frisch
technische Objektbetreuung
Eigenbestand
0 71 32 93 36 -36

Thomas Lindemann
WEG technische Objekt-
betreuung, Fremdveraltung
0 71 32 93 36 -46

Maria Andreou
Mieterverwaltung, Ausbildung
0 71 32 93 36 -0

Ekaterina Weber
Leitung Rechnungswesen
0 71 32 93 36 -18

Elvira Kollmar
Betriebskostenabrechnung
0 71 32 93 36 -34

Diana Wolf
Mahnwesen,
Rechtsangelegenheiten
0 71 32 93 36 -12

Heike Hartmann
Debitoren, Kreditoren
0 71 32 93 36 -14

Angelika Wöpe
Buchhaltung, Rechnungswesen
0 71 32 93 36 -27

Marlena Zecevic
WEG Verwalterin
0 71 32 93 36 -25

Dominik Himmelhan
WEG Verwalter
0 71 32 93 36 -22

Natalia Zinn
WEG Buchhaltung
0 71 32 93 36 -24

Heimstättengemeinschaft
Neckarsulm/Heilbronn eG
Wohnungsunternehmen

Christian-Rieker-Straße 20 · 74172 Neckarsulm
Tel.: 0 71 32 93 36 -0 · Fax 0 71 32 93 36 -20
www.hg-nsu.de · info@hg-nsu.de