NeuesHeim
Die Baugenossenschaft

2019

Geschäftsbericht

www.bgneuesheim.de

NeuesHeim
Die Baugenossenschaft

Neues Heim -
Die Baugenossenschaft eG
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

Tel.: (0711) 84 89 80-0
Fax: (0711) 84 89 80-99
E-Mail: info@bgneuesheim.de
Internet: www.bgneuesheim.de

NeuesHeim
Immobilien GmbH

Neues Heim
Immobilien GmbH
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

Tochterunternehmen der
Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG

INHALTSVERZEICHNIS

Verwaltungsorgane 4

Vorwort 5

In eigener Sache

- Verstorbene Mitglieder 6
- Mitgliederversammlung 2019 7
- Jubiläumsfeier 9

Neubau

- Aktuelle Bautätigkeiten 12
- Geplante Projekte 18

Modernisierungs- und Sanierungarbeiten 21

Quartiersentwicklung 23

Wohnraum-Allianz besucht das Neue Heim 29

Lagebericht

- A Gegenstand des Unternehmens 34
- B Geschäftsverlauf 34
- C Darstellung der Lage 38
- D Risiko- und Chancenbericht 44
- E Prognosebericht 49

Bericht des Aufsichtsrates 51

Jahresabschluss

- Bilanz zum 31.12.2019 54
- Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 56
- Anhang des Jahresabschlusses 2019 57

Mitgliedschaften 65

VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

Rüdiger Maier
Dipl.-Kaufmann
Vorsitzender

Gisbert Renz
Dipl.-Bauingenieur

AUFSICHTSRAT

Willy Raible
Sozialversicherungsfachangestellter i. R.
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Torsten Jans *)
Versicherungskaufmann
Stellvertretender Vorsitzender

Theresia Bay-Pfau *)
Friseurmeisterin i. R.

Helmut Halter
Industriekaufmann

Waltraud Illner
Bankangestellte i. R.

Ferdinand Klein
Dipl.-Ingenieur

Moriz Maedebach
Dipl.-Ingenieur (FH)
Architekt

Ralf Bohlmann
Bezirksvorsteher

Holger Sauter *)
Dipl.-Betriebswirt (BA)

**) Diese Aufsichtsratsmitglieder scheiden durch Ablauf der Wahlperiode aus. Eine Wiederwahl durch die Mitgliederversammlung 2020 ist zulässig.*

Von links: Moriz Maedebach, Torsten Jans, Ferdinand Klein, Waltraud Illner, Willy Raible, Holger Sauter, Ralf Bohlmann, Theresia Bay-Pfau, Helmut Halter

VORWORT

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG hat erneut ein sehr dynamisches und ereignisreiches Jahr 2019 erlebt. Rege Bautätigkeit und umfangreiche Quartiersentwicklungen standen nach wie vor im Vordergrund.
In Stuttgart-Giebel haben wir im Baufeld Ost den ersten Bauabschnitt mit 51 Wohnungen fertiggestellt und sind jetzt dabei, im zweiten Bauabschnitt weitere 80 Wohnungen zu erstellen. Besondere Aufmerksamkeit wurde der Quartiersneugestaltung in Giebel im Oktober 2019 zuteil, als sich die Wohnraumallianz Baden-Württemberg zu einem Spitzengespräch vor Ort traf. Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut machte sich mit einer Experten-Delegation ein persönliches Bild und zeigte sich sehr beeindruckt vom Gesamtprojekt. Insbesondere bei der Besichtigung des Pflegezimmers das vom, Wohlfahrtswerk betrieben wird, sowie der beiden Wohngemeinschaften für Menschen mit geistiger Behinderung die in Kooperation mit der Diakonie Stetten umgesetzt worden sind, zollte sie Anerkennung für die Angebote, die das Neue Heim für ein inklusives Wohnquartier bereits auf den Weg gebracht hat.
Drei weitere WGs der Diakonie Stetten befinden sich im Neubau in der Fleiner Straße 10–16/Erligheimer Straße 4 in Stuttgart-Rot. Auch diese Gebäude mit 75 Neubauwohnungen haben wir 2019 fertiggestellt und an unsere Mitglieder übergeben. Diese Häuser stehen gleichermaßen für den Auftakt der großen Quartiersentwicklung zum WohnquartierPlus (WQ+), die wir mit weiteren Baugenossenschaften und sozialen Trägern gemeinsam in Stuttgart-Rot realisieren.
Inzwischen wurde auch dieses Quartier in das IBA'27-Netz aufgenommen, so wie bereits unser Projekt „Quartier am Wiener Platz – vom EDELmetall zum Quartier für ALLE" in Stuttgart-Feuerbach. Die Internationale Bauausstellung 2027 der StadtRegion Stuttgart (IBA'27), deren Planung bereits auf Hochtouren läuft, bringt durch weitere Kooperationspartner zusätzlich vielfältige Impulse in unsere Quartiersentwicklung. So arbeiten wir seit 2019 auch mit dem Studierendenwerk Stuttgart und der Hochschule für Technik Stuttgart zusammen. In einem kreativen Prozess in Stuttgart-Rot ermöglichen wir mit der temporären Vermietungen von Wohnraum vor Abbruch und Neubau die Antworten auf inhaltliche Fragen für eine Neubebauung, wie zum Beispiel: Wie leben, wohnen, arbeiten wir im digitalen und globalen Zeitalter? Wie funktioniert ein gutes Quartier, wie schaffen wir sorgende Nachbarschaften? Diese interaktiven Prozesse halten die Planung und den Fortgang der Quartiersentwicklungen sehr lebendig und offen.
Sehr gefreut haben wir uns im Sommer letzten Jahres über die Auszeichnung „sozial engagiert 2019", die uns im Rahmen des Mittelstandspreises für soziale Verantwortung in Baden-Württemberg verliehen wurde. Die Auszeichnung steht unter dem Motto „Leistung – Engagement – Anerkennung" (Lea) und wird von Caritas, Diakonie und dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vergeben. Gewürdigt wird damit das freiwillige soziale und gesellschaftliche Engagement kleiner und mittlerer Unternehmen.
Auf die Coronavirus-Pandemie (COVID-19) gehen wir an dieser Stelle kurz ein. Prognosen über die Auswirkungen auf Wirtschaft, Gesellschaft und unsere Branche der Wohnungswirtschaft sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht seriös möglich. Eine vorläufige Einschätzung des Vorstands können Sie dem Lagebericht der Genossenschaft entnehmen. Ereignisse dieser Art bieten nicht nur Risiken, sondern auch Chancen zur Veränderung. Themen wie die Digitalisierung werden uns in erheblichem Ausmaß in den kommenden Jahren beschäftigen.
Wir wünschen viel Freude bei der Lektüre dieses informativen und interessanten Geschäftsberichts.

Ihr
Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG

Rüdiger Maier
(Vorstandsvorsitzender)

Gisbert Renz
(Vorstand)

VERSTORBENE MITGLIEDER

Wir nehmen Abschied von unseren Mitgliedern, die im vergangenen Jahr verstorbenen sind.

"Je schöner und voller die Erinnerung, desto schwerer ist die Trennung. Aber die Dankbarkeit verwandelt die Erinnerung in eine stille Freude."

Dietrich Bonhoeffer

Baroni, Ilse
Barskij, Wanadij
Baudisch, Herbert
Bayer, Hans
Becker, Johann
Dalaker, Ludmila
Don, Josef
Fiederer, Paul
Fleischer, Thomas
Glätzer, Rudolf
Haber, Ludmila
Klein, Johanna
Knauer, Hermine
Künzl, Hildegard
Lechner, Katharina
Macek, Alojzija
Machauer, Renate
Mader, Ernst
Maier, Walter
Max, Otto
Metzger, Angelika
Monigl, Johann
Mueller, Walter
Neidhart, Walter
Pabst, Johanna
Papp, Dieter
Riebauer, Elfriede
Ringlein, Eduard
Roß, Ursula
Saric, Ramzo
Scheck, Edgar
Schmidt, Franz
Schulz, Reinhold
Schumacher, Martin
Schüssler, Gisela
Stach, Maria
Vierthaler, Torsten
Welbl, Paula
Wölfle, Josef
Zemann, Edith

Allen verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Andenken bewahren.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2019

Die Baugenossenschaft entwickelt Quartiere

Am 3. Juni 2019 fand die 73. Mitgliederversammlung unserer Baugenossenschaft im Bürgerhaus Rot statt. Vorstand und Aufsichtsrat konnten über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 berichten.

Mit dem Blick auf die gesamtgesellschaftliche Entwicklung ist die Gestaltung von Quartieren aktuell ein höchst brisantes Thema. Neues Heim hat aufgrund seiner Geschichte und Philosophie jahrzehntelange Erfahrung im Aufbau und in der Gestaltung von Quartieren. Aktuell plant die Baugenossenschaft zwei neue Quartiersentwicklungen in den Gebieten Stuttgart-Rot und Stuttgart-Feuerbach. In beiden Gebieten soll ein gutes und sicheres Wohnen mit innovativen Versorgungsformen entstehen. Diese Versorgung wird durch verschiedene Kooperationen mit sozialen Trägern und dem Verein Integrative Wohnformen e. V. erzielt werden. Beide Projekte sind auch in das IBA'27-Netz der internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart aufgenommen worden.

„Nachhaltig, integrativ, inklusiv und dabei zukunftsorientiert sollen die Stadtquartiere von morgen sein. Entstehen sollen attraktive Orte, wo Menschen Identifikation, Nachbarschaft und ein Zuhause finden", kommentierte der geschäftsführende Vorstand Rüdiger Maier.

In seiner Rede berichtete er über verschiedene Gesetzesinitiativen, welche das preiswerte Bauen derzeit massiv behindern. Er ging dabei konkret auf die in verschiedenen Bundesländern geführte Diskussion zur Mietendeckelung ein. Die durchschnittliche Miete über den gesamten Bestand der Genossenschaft beträgt 7,33 €/m². Dies stellt eine natürliche Mietpreisbremse dar, welche auf einer moderaten Mietenpolitik und einer vernünftigen Gesellschafterstruktur beruht.

Die Bilanzsumme der Baugenossenschaft beträgt zum Stichtag 31.12.2018 rund 104 Mio. € und hat damit die Grenze von 100 Millionen Euro erstmalig überschritten. Im Jahr 2018 wurde mit rund 2,7 Mio. € wieder ein gutes Jahresergebnis für die Genossenschaft erreicht.

Vorstand Gisbert Renz ging zu Beginn seiner Rede auf die Entwicklung der stetig steigenden Baukosten und dem damit verbundenen Anstieg der Mieten ein. Die extrem hohe Auslastungskapazität im Baugewerbe hat zu einem deutlichen Preisauftrieb geführt und sich innerhalb von acht Jahren verdoppelt. Anschließend legte Herr Renz ausführlich den aktuellen Sachstand im Neubau in Stuttgart-Giebel für das derzeit laufende Baufeld Ost sowie in Stuttgart-Rot für die Fleiner Straße 10–16 / Erligheimer Straße 4 dar. Darüber hinaus ging er auf die geplanten Bauvorhaben in Stuttgart-Rot, Stuttgart-Freiberg sowie in Stuttgart-Feuerbach ein. Abschließend informierte Gisbert Renz noch über die geplante Neugestaltung des Quartiers Rotweg / Fleiner Straße als WohnquartierPlus (WQ+).

Wirtschaftsprüfer Christian Emme erläuterte den Bericht des Prüfungsverbandes. Herr Emme gratulierte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zu ihrer guten Arbeit und der Genossenschaft zu den nach wie vor gesunden wirtschaftlichen Verhältnissen.

Bei der diesjährigen Mitgliederversammlung wurde auch über die Neufassung der Satzung unserer Baugenossenschaft abgestimmt. Mit 119 Ja-Stimmen wurde die Neufassung der Satzung einstimmig beschlossen. Einstimmig bestätigten auch die 119 anwesenden Mitglieder den Jahresabschluss und entlasteten Vorstand und Aufsichtsrat.

Die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsräte Waltraud Illner und Ferdinand Klein wurden für drei weitere Jahre in ihren Ämtern bestätigt. Für das ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Manfred Mirling, der aus privaten Gründen nicht mehr für eine weitere Amtszeit zur Wahl stand, wurde der Bezirksvorsteher des Stadtbezirks Mühlhausen, Ralf Bohlmann, in den Aufsichts-

rat von Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG neu gewählt. Auf diesem Wege wünschen wir Herr Bohlmann viel Erfolg in der Ausübung seines Mandats.
Darüber hinaus möchten wir uns bei Herrn Mirling für sein Engagement im Aufsichtsrat unserer Baugenossenschaft herzlich danken. Im Aufsichtsrat hat er durch seine Erfahrungen im Steuer- und Bilanzbereich einen sehr wertvollen Beitrag geleistet.

Aufsichtsräte (v. l.) Waltraud Illner, Ferdinand Klein und Ralf Bohlmann

JUBILÄUMSFEIER 2019

Am 9. Mai 2019 haben wir die Mitgliedschaftsjubilare unserer Genossenschaft zu Kaffee und Kuchen ins Café Siegel eingeladen.

Insgesamt durften wir 23 Mitglieder ehren, die bereits 40, 50, 60 und 70 Jahre lang unserer Genossenschaft angehören.

Eine Ehrenurkunde haben erhalten:

40-JÄHRIGEN JUBILÄUM

Gerhard Hauck, Ramona Krajnc, Ursula Wiesner, Ingeborg Enk, Manfred Wollenzin, Maria Stach

50-JÄHRIGEN JUBILÄUM

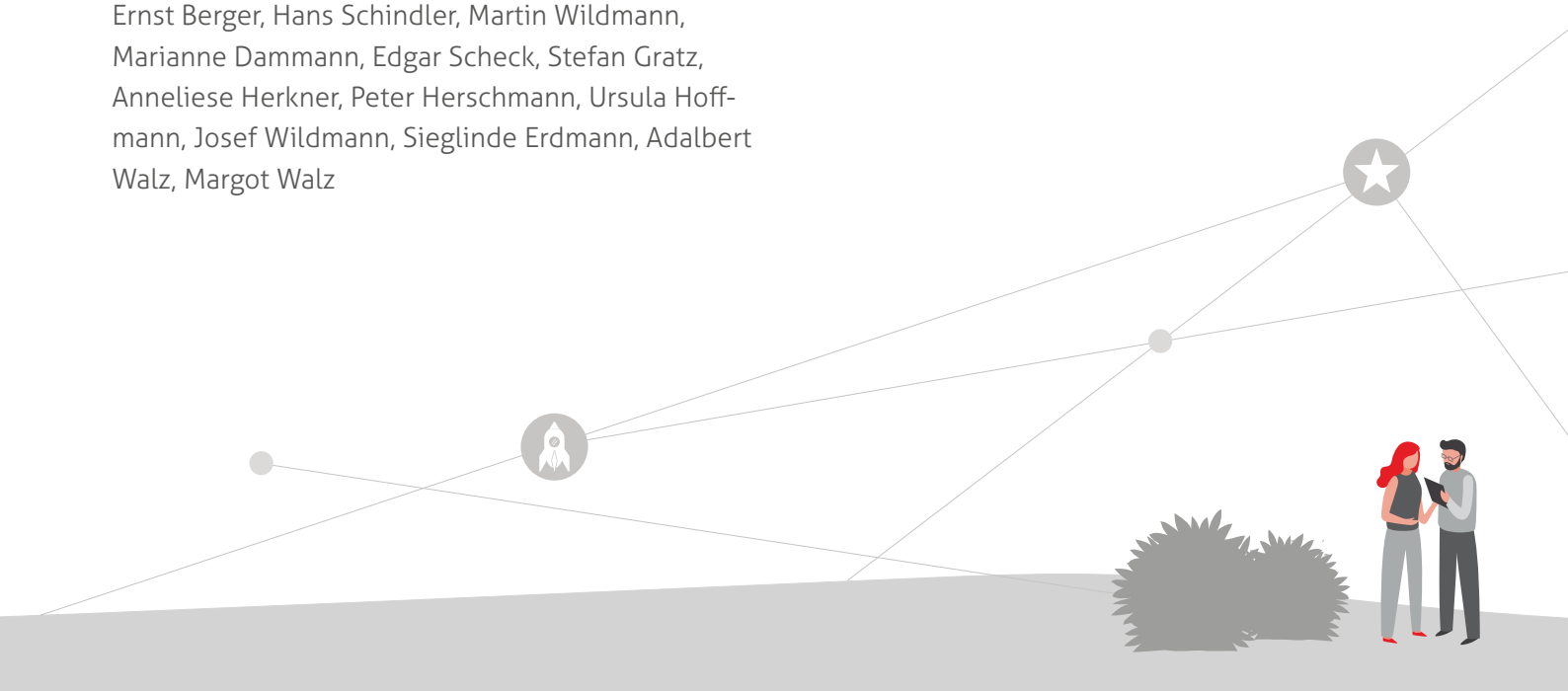
Ernst Berger, Hans Schindler, Martin Wildmann, Marianne Dammann, Edgar Scheck, Stefan Gratz, Anneliese Herkner, Peter Herschmann, Ursula Hoffmann, Josef Wildmann, Sieglinde Erdmann, Adalbert Walz, Margot Walz

60-JÄHRIGEN JUBILÄUM

Christa Steiger, Ruth Watzka, Edith Zemann

70-JÄHRIGEN JUBILÄUM

Franz Schmidt



AKTUELLE BAUTÄTIGKEITEN UND GEPLANTE PROJEKTE

AKTUELLE BAUTÄTIGKEITEN

Stuttgart-Rot, Fleiner Straße 10–16 und Erligheimer Straße 4

Anzahl der Wohnungen: 75
zuzüglich Regiebetrieb
Investition: cirka 14,4 Mio. €

Eines der ältesten und längsten Gebäude der Baugenossenschaft in Stuttgart-Rot, 1950 in typischer Zeilenbauweise entstanden, wich dem attraktiven, durch unterschiedliche Geschosshöhen aufgelockerten Baukörper in der Fleiner Straße und dem Punkthaus in der Erligheimer Straße. Statt vormals 60 Wohnungen stehen hier heute 75 Vier,- Drei- und Zweizimmerwohnungen mit großen Balkonen und deutlich mehr Quadratmeter Wohnfläche als zuvor. 23 Wohnungen sind öffentlich gefördert.

Fünfzig Prozent der Bestandsmieter aus Gebäuden, die ebenfalls einer Neubebauung weichen werden, zogen in den Neubau im gleichen Straßenzug ein. Die zweite Hälfte der Bewohner besteht größtenteils aus neuen Mitgliedern, jungen Mietern, sodass eine gute soziale Mischung aller Generationen entstanden ist.

Darüber hinaus hat das Neue Heim drei Wohnungen an die Diakonie Stetten vermietet. Hier betreibt die Diakonie drei Wohngemeinschaften für Erwachsene mit geistiger Behinderung. Die Else-Heydlauf-Stiftung übernimmt die pflegerische Versorgung. Ein weiteres Beispiel in unseren Neubauten von gelebter Inklusion.

14,4 Millionen Euro investierte das Neue Heim in dieses Projekt, das über eine Tiefgarage mit 78 Stellplätzen verfügt. Die nach der ENEV 2016 erstellten Gebäude arbeiten mit einer bivalenten Pellet- und Gasbrennwertheizungsanlage. Eine energetische Besonderheit ist die dezentrale Warmwasserbereitung mit Wohnungswasserstationen. Damit steht nicht nur sofort warmes Wasser zur Verfügung, bei dieser Bauart kann auch auf die sonst obligatorische Legionellenprüfung verzichtet werden. Für den eigenen Regiebetrieb der Genossenschaft sind zudem Lagerflächen, Büros und Garagen mit einem separaten Eingang entstanden.

Stuttgart Giebel, Mittenfeldstraße 28–60, Baufeld Ost

Anzahl der Wohnungen für das gesamte Baufeld Ost: 178
Investition: ca. 35 Mio. €
1. und 2. Bauabschnitt
Anzahl der Wohnungen: 1. BA 51, 2. BA 80

Das Neue Heim führt die umfangreiche Quartiersneugestaltung in Stuttgart-Giebel planmäßig weiter.
Mit dem Bau von 51 Wohneinheiten in drei Punkthäusern ist der erste Bauabschnitt in Giebel-Ost inzwischen erfolgreich abgeschlossen. Die Mieterschaft, die zu 89 Prozent aus Bestandsmieter der vormaligen Zeilenbauten im gleichen Quartier besteht, haben ihr neues Zuhause bereits im September und Oktober 2019 bezogen. Damit alle Bestandsmieter den Schritt in die modernen, energieeffizienten Gebäude mitgehen konnten, schuf die Baugenossenschaft zehn öffentlich geförderte Wohnungen.
Die verklinkerten Punkthäuser bilden jetzt das wertige Umfeld einer attraktiven Quartiersmitte mit einem Spielplatz und hoher Aufenthaltsqualität für alle Bewohner. Als zusätzliches Extra wird die neue Paketboxanlage geschätzt, welche die Mieter gut und gerne nutzen.

Inzwischen ist der zweite Bauabschnitt im Baufeld Ost in vollem Gange. Nach dem Abbruch des Bestandsgebäudes und den Aushubarbeiten schreiten die Rohbauarbeiten zügig voran. In zwei Langhäusern und einem weiteren Punkthaus entstehen insgesamt 80 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen.
Die Ausstattung der Häuser orientiert sich am Baufeld West, welche bei den Mietern sehr gut ankommt. Sämtliche Gebäude werden im KfW-Effizienzhaus 55 Standard hergestellt und unterschreiten damit den Jahresprimärenergiebedarf eines Referenzgebäudes um 45 %.
Wie stets bei vorherigen Gebäudeabrissen lud das Neue Heim im Januar 2020 vorab alle betroffenen Bewohner zu einer Mieterinformationsveranstaltung ein. Diese Versammlungen dienen dazu die Gründe, Ziele und Maßnahmen der kommenden Bauprojekte vorzustellen und im Anschluss in persönlichen Mietergesprächen die jeweiligen Wohnungswünsche der Mitglieder im Neu- oder Altbau zu berücksichtigen.

Stuttgart Freiberg, Balthasar-Neumann-Straße/Suttnerstraße

Anzahl der Wohnungen: 53
zuzüglich Arztpraxis
Investition: 13,1 Mio. €

Unser spektakulärster Neubau wird gerade in Stuttgart-Freiberg erstellt. Nach den Plänen von Bankwitz beraten planen bauen GmbH haben die Erdarbeiten im November 2019 begonnen. Nach den umfangreichen Verbauarbeiten ging es mit den Rohbauarbeiten weiter. Diese schreiten zurzeit zügig voran, sodass im November dieses Jahres die letzte Decke betoniert werden kann.

Das durch den ständigen Wechsel der Balkone sehr prägnante zehngeschossige Hochhaus wird von einem abgestaffelten L-förmigen Gebäudekomplex flankiert.

35 % der insgesamt 53 Wohnungen werden als Sozialmietwohnungen erstellt, 15 % werden für mittlere Einkommensbezieher entstehen, und 50 % der Wohnungen können ohne Bindungsauflagen vermietet werden. Es entstehen gut geschnittene, sehr gut ausgestattete 1- bis 5-Zimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rund 4.000 m². Im EG des Hochhauses wird ein Allgemeinarzt seine Praxis eröffnen.

Das Heizkonzept sieht Fernwärme vor. Die Gebäude werden im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 erstellt.

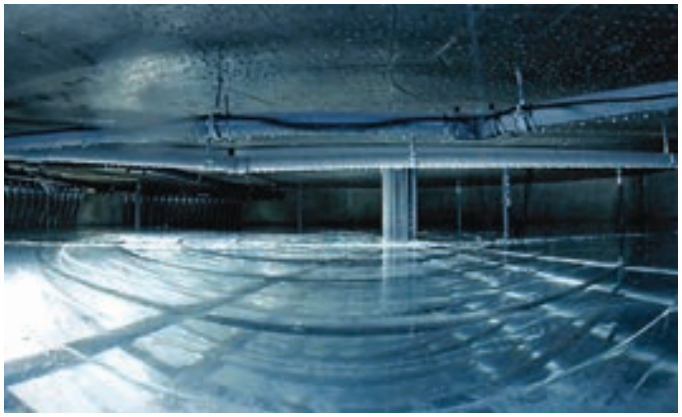
Stuttgart Rot, Prevorster Str./Fleiner Str.

Anzahl der Wohnungen: 40
zuzüglich Tagespflege und Wohncafé
Investition: ca. 11,9 Mio. €

Im Anschluss an die Fertigstellung unserer Gebäude in der Fleiner Straße haben wir mit einem weiteren Neubauvorhaben in Stuttgart-Rot begonnen. Nach einer Machbarkeitsstudie mit zwei Architekten haben wir uns für den Entwurf des Architekturbüros Müller + Benzing entschieden.

Der Entwurf sieht eine Blockrandbebauung entlang der Prevorster- und Fleiner Straße mit zwei viergeschossigen Gebäuden mit ausgebauten Satteldächern vor. Hierdurch werden große Maisonette-Wohnungen im vierten und fünften Geschoss enstehen. Dadurch können wir auch kinderreichen Familien ein „Neues Heim" anbieten. Hierfür werden 2- bis 6-Zimmerwohnungen erstellt. Insgesamt entstehen circa 40 barrierefrei erreichbare Neubauwohnungen in unserem bekannt hochwertigen Standard. Abgerundet wird das Areal mit einem Wohncafé für unsere Mitglieder und die Quartiersbewohner sowie einer Tagespflege für bis zu zwölf Pflegegäste. Das Wohncafé und die Tagespflege besitzen einen enormen Mehrwert für unsere Mitglieder und bilden den Auftakt für unser WohnquartierPlus (WQ+).

Für das Energiekonzept gehen wir neue Wege. Die Gebäude werden einen Eisspeicher enthalten. Dieser Eisspeicher stellt mit den Absorberflächen auf dem Dach und der Wärmepumpe die komplette Energie für das Heizen und das Warmwasser zur Verfügung. Als Abfallprodukt fällt in den Sommermonaten Kälte an, sodass die Gebäude kostengünstig gekühlt werden können. Da die Kosten für die Bereitstellung der Energie sehr niedrig ausfallen, werden wir die Wohnungen erstmals warm vermieten. Die Gebäude werden im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 gebaut.



GEPLANTE NEUBAUPROJEKTE

Quartier am Wiener Platz

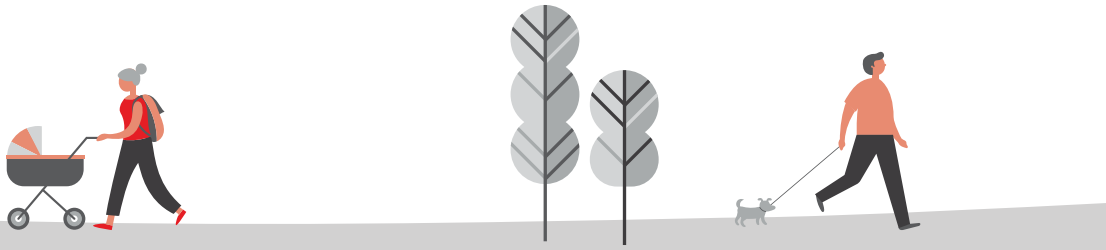
Das Areal am Wiener Platz soll als neues Entrée zur Stuttgarter Straße, der Haupteinkaufsstraße in Feuerbach, dienen. Es liegt direkt am Bahnhof Feuerbach in fußläufiger Entfernung zur Stuttgarter Straße und bietet somit eine hervorragende Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.
Auf dem Areal am Wiener Platz soll Arbeiten und Wohnen nebeneinander möglich sein. Im sogenannten Baufeld Süd entstehen in den Losen 1 – 3 100 Wohnungen, davon 50 % geförderter Wohnungsbau. Im Los 4.1 – 4.4 entstehen frei finanzierte Wohnungen für Baugemeinschaften.

Das Neue Heim hat sich für die Lose 1, 2 und 4.3 beworben und für alle Lose den Zuschlag erhalten.
Anfang März 2020 fand die Juryentscheidung für die Lose 1 – 3 im Rathaus in Feuerbach statt. Für das Los 1 inklusive der Tiefgaragenplanung für das komplette Areal hat das Architekturbüro Blocher GmbH den Zuschlag erhalten.
In diesem Areal werden wir 60 Wohnungen, davon 50 % geförderte Wohnungen erstellen. Von diesen 30 Wohnungen, sind 25 Wohnungen für Menschen mit speziellen sozialen Bedarfen. Außerdem sind im Erdgeschoss ein Gastronomiebetrieb mit Außenbewirtschaftung sowie Gewerbe vorgesehen.

Für das Los 2 inklusive der Außenanlage für das komplette Areal hat das Architekturbüro Fink + Jocher aus München den Zuschlag erhalten.
Hier werden 28 Wohnungen, davon circa acht geförderte Wohnungen und sechs Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher gebaut. Zusätzlich ist im Los 2 noch eine sechsgruppige Kindertagesstätte mit großzügigem Außenbereich und ein Gastronomiebetrieb unterzubringen.

Im Los 4.3 wird das Neue Heim erstmals ein Gebäude mit einer Mieterbaugemeinschaft als Bauträger in Stuttgart erstellen. Im Erdgeschoss ist ein Gewerbe, sowie die Wash-Bar vorgesehen, im 1. Obergeschoss werden Wohnungen vorgesehen im 2. Obergeschoss sollen sich Studenten wohlfühlen, im 3. Obergeschoss gibt es sogenannte Clusterwohnungen und im 4. Obergeschoss gibt es eine Mietwohnung, sowie einen großzügigen Gemeinschaftsraum mit großer Dachterrasse.

Baubeginn bei diesem Großprojekt ist voraussichtlich Sommer/Herbst 2021. Als Gesamtkosten für alle Lose sind inklusive Grundstückserwerb rund 35 Mio. € geplant.



Areal Rotweg / Fleiner Straße

Ein weiteres Großprojekt findet im Areal Rotweg/ Fleiner Straße statt. Zusammen mit der Baugenossenschaft Zuffenhausen (BGZ) werden wir das komplette Areal zwischen der Schozacher Straße, Rotweg und Fleiner Straße bis zum Bolzplatz neu gestalten.
Auch für dieses Projekt ist die Aufnahme in das IBA 27-Netzwerk vorgesehen. Wir wollen in diesem Areal zusammen mit der BGZ Plusenergiehäuser in Modul- oder Systembauweise erstellen. Es sollen so weit wie möglich recycelbare Rohstoffe verwendet werden. Zusätzlich soll ein Teil der Gebäude aus innovativen noch neuen oder gerade erprobten Werkstoffen entstehen. Dasselbe gilt für die Energiequelle für Heizen und Kühlen.
Es fanden bereits zwei Innovations-Workshops mit öffentlichen Trägern, Architekten und der IBA statt. Die dort erarbeiteten Ergebnisse fliesen in den Auslobungstext für den Architektenwettbewerb ein. Der Architektenwettbewerb soll Ende Januar 2021 entschieden werden.
Einen ganz neuen Weg gehen wir in der Teilhabe bzw. dem Mitwirken unserer neuen potentiellen Mieter. Hier hat sich aus den Workshops herauskristallisiert, dass wir mit unseren neuen Bewohnern und der Nachbarschaft gemeinsam überlegen wollen, wie man später im Areal wohnt, welche Grundrisse zukünftig gewünscht werden, wo eine KITA, betreutes Wohnen oder studentisches Wohnen umgesetzt werden und wo Freiräume bzw. Jokerräume ihren Platz finden sollen. Die jetzt vorhandenen schönen alten Bäume sollen in den Außenanlagen eine große Rolle spielen.
Insgesamt können mindestens 300 Neubauwohnungen in diesem Areal entstehen. Mit einem Baubeginn ist im Jahr 2023 zu rechnen.

MODERNISIERUNGS- UND SANIERUNGSARBEITEN

Neben der umfassenden Neubautätigkeit hat die Baugenossenschaft im Geschäftsjahr 2019 ca. 2,17 Mio. € in die Instandhaltung und Sanierung der Gebäude und Wohnungen investiert.

Haldenrainstr. 146–152, 162–164 und 166–168 in Stuttgart-Rot

Investition: ca. 710 T€
Nach einem sehr langwierigen Baugenehmigungsverfahren haben wir bei allen drei Bestandsgebäuden auf den Gebäuderückseiten großzügige Aluminium- Vorstellbalkone anbauen lassen. Im Anschluß an die Balkonanbauten wurden auch die Eingangsbereiche mit neuen Tür- und Briefkastenelementen versehen.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen Mietern für die große Akzeptanz und das Verständnis für die Umstände während der Sanierungsarbeiten bedanken und hoffen, dass sich alle Mieterinnen und Mieter an dem neuen Mehrwert durch die großzügigen Balkone erfreuen.

Keltenstr. 5 und 7 in Weil der Stadt

Investition: ca. 190 T€
Unsere beiden Gebäude in Weil der Stadt werden durch eine gemeinsame Heizanlage im Haus 5 versorgt.

Auf Grund des hohen Baujahrs und der schwierigen Beschaffung von Ersatzteilen der Bestandsanlage haben wir eine moderne Gas-Brennwertheizung eingebaut die auch die Trinkwassererwärmung übernimmt.

Um während der Umbauphase der Heizanlage die Trinkwassererwärmung zu gewährleisten wurde eine mobile Heizanalage „Hot-Mobil" von der Fachfirma installiert.

Sanierungsmaßnahmen 2020

Der Sanierungsschwerpunkt in diesem Jahr liegt bei unseren Gebäuden in Weil der Stadt. Wir haben in den vergangenen beiden Jahren in den Gebäuden der Keltenstraße 5 und 7 und in den Gebäuden der Gartenstraße 53–57 und 59–63 neue Heizanlagen eingebaut. Um die Vorgaben des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWärmeG) des Landes Baden-Württemberg einzuhalten, müssen wir Ersatzmaßnahmen an den Gebäuden vornehmen.
An den vier Gebäuden in Weil der Stadt werden die bestehenden Fenster durch neue dreifach-verglaste Kunststofffenster ersetzt. In diesem Zuge werden die Fassaden mit einem neuen Anstrich versehen. Bei den beiden Gebäuden in der Gartenstraße werden zusätzlich die Hauseingangstürelemente ausgewechselt.

QUARTIERSENTWICKLUNG

ENTWICKLUNGEN SIND LEBENDIGE PROZESSE

Neues Heim als Quartiersentwickler

In den letzten Jahren engagiert sich unsere Baugenossenschaft zunehmend in Quartiersentwicklungen. Dafür gibt es mehrere Gründe. Zum einen machen unsere – zwar gut gepflegten – Bestände an Nachkriegsbauten aus den frühen 1950er Jahren weitere Modernisierungen nach heutigen Mieterbedürfnissen wirtschaftlich, technisch und energetisch immer weniger rentabel. Meist sind Abriss und Neubau sinnvoller und nachhaltiger. Zum anderen haben wir in der Regel relativ große Wohnungsbestände innerhalb eines Stadtteils, sodass wir nicht in einzelnen Gebäuden, sondern in Quartieren denken sollten.

Die laufende Entwicklung in Stuttgart-Giebel ist gewissermaßen unser Pilotquartier als Quartiersentwickler. Schon dort zeigte sich sehr schnell, dass neben dem bedarfsgerechten Wohnraum für unsere Mitglieder vor allem tragfähige Strukturen im nachbarschaftlichen Umfeld zu schaffen sind. Im 2017 fertiggestellten Baufeld West erfolgte das unter anderem durch Räume für eine Arztpraxis und ein Pflegezimmer sowie durch zwei gut funktionierende Wohngemeinschaften, der Diakonie Stetten für Menschen mit geistiger Behinderung. Mit dem Abschluss des ersten Bauabschnitts im Baufeld Ost ist – neben sozial gefördertem Wohnraum für Mieter mit geringem bis mittleren Einkommen – eine neue Quartiersmitte mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Generationen entstanden. In einem der beiden letzten Bauabschnitte werden außerdem zwei ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften entstehen.

Diese erste große Quartiersentwicklung seit den Anfängen unserer Genossenschaft hat deutlich gemacht, dass es um weit mehr als um die Bereitstellung von gutem und bezahlbarem Wohnraum für unsere Mitglieder geht. Bereits hier arbeiteten wir Hand in Hand mit verschiedenen sozialen Partnern.

Partnerschaften optimieren den Entwicklungsprozess

Bei unserer zweiten großen Quartiersentwicklung in Stuttgart-Rot kooperieren wir nicht nur mit sozialen Trägern wie dem Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg mit der Else-Heydlauf-Stiftung zusammen, die schon seit Langem in diesem Quartier aktiv ist. Unter Federführung des Neues Heims gehören hier auch weitere Genossenschaften wie die Baugenossenschaft Zuffenhausen (BGZ) und FLÜWO Bauen Wohnen eG sowie der Verein Integrative Wohnformen e. V. zu den Akteuren. In der Fleiner Straße 10–16 / Erligheimer Straße 4 dem ersten realisierten Neubau im Rahmen des Entwicklungsprozesses, übergaben wir im November 2019 drei Wohnungen an die Diakonie Stetten, die hier in ähnlicher Weise wie in Giebel Wohngemeinschaften für Erwachsene mit geistigen Behinderungen betreut und begleitet.

Auf Hochtouren laufen des Weiteren die Vorbereitungen und Planungen für das Quartier am Wiener Platz in Feuerbach. Dieses Areal entwickeln wir ebenfalls federführend mit verschiedenen Partnern auf der Fläche einer Industriebrache. Das Grundstück stellt die Landeshauptstadt Stuttgart im Rahmen des Bündnisses für Wohnen zur Verfügung, in dem sich unsere Genossenschaft ebenfalls sehr aktiv engagiert.

Am Wiener Platz wird ein innovatives Quartier mit Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen für unterschiedlichste Menschen und Anforderungen entstehen. Neben Raum für verschiedene Wohnformen sind unter anderem Tagespflege, Kita und Gastronomie geplant. Darüber hinaus erstellen wir an der Burgenlandstraße erstmals ein interessantes Modellprojekt mit einer Mieterbaugemeinschaft.

Sowohl die Zuffenhausener als auch die Feuerbacher Quartiersentwicklung sind inzwischen ins Netzwerk der IBA'27 aufgenommen worden. Die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart findet nach genau 100 Jahren erneut in Stuttgart statt. Die Vorbereitungen dazu umfassen fast ein Jahrzehnt.

Die Baugenossenschaft als Akteur bei der IBA'27

Sowohl die bereits gesammelten Erfahrungen in der eigenen Quartiersentwicklung als auch die Aufnahme in das IBA'27-Netz haben eine starke Dynamik in die Entwicklungsprozesse gebracht. Da die IBA'27 sich als offenes und dialogorientiertes Format für alle Menschen in der Region Stuttgart versteht, haben die Organisatoren eine Plattform geschaffen, auf der ein reger Austausch zwischen unterschiedlichen Interessengruppen gepflegt wird.

So haben auch für unsere Quartiersentwicklung in Stuttgart-Rot – gemeinsam mit unseren bereits aktiven Projektpartnern – zwei IBA-Workshops stattgefunden. In diesen Treffen ging es darum, die definierten IBA'27-Qualitäten im Bereich Wohnen am konkreten Projekt weiterzuentwickeln. Unter anderem zählen zu diesen Qualitäten die Stärkung einer regionalen Baukultur mit internationaler Ausstrahlung, nachhaltiger Umgang mit Fläche, Raum und Ressourcen, Anwendung neuer Technologien, experimentelle, flexible Wohnformen und Nachbarschaftsmodelle sowie die Gestaltung multifunktionaler öffentlicher Räume. Folgerichtig werden nur in der Region verortete Projekte aufgenommen, deren Planung noch nicht abgeschlossen ist und deren Betreiber bereit sind, weitere Qualitäten für die späteren Bewohner und die Stadtbevölkerung zu erschließen. Unser Quartier in Stuttgart-Rot mit unserem Gemeinschaftsprojekt WohnquartierPlus ist zur Umsetzung dieser Qualitäten geradezu prädestiniert.

Beim zweiten IBA'27 Think Tank Stuttgart-Rot im Dezember 2019 haben unsere Kooperationspartner Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg, Diakonie Stetten, Studierendenwerk Stuttgart sowie die Hochschule für Technik Stuttgart ebenfalls mitgewirkt. Dabei ging es in verschiedenen Arbeitsphasen um das Erreichen einiger IBA'27-Qualitäten, so zum Beispiel zu Grundrissen, Größen und Wohntypologien, zu Nachbarschaft und Leben im Quartier sowie zu organisatorischen Strukturen und Steuerung von Nachbarschaften.

Dieser aktive Prozess bringt uns als Quartiersentwickler – und vor allem unseren Mitgliedern und Mietern – auf lange Sicht viele Vorteile. Zwar sind wir aufgrund unserer bisherigen Erfahrungen sowie unserer offenen Herangehensweise vergleichsweise weit fortgeschritten. Doch die neuen Impulse wirken sich zusätzlich positiv auf die laufenden Planungsprozesse aus, denn sie fordern uns als Baugenossenschaft immer wieder heraus, neu zu denken und weitere Aspekte in die Prozesse aufzunehmen. Diese grundsätzlichen Überlegungen werden den Langzeitcharakter unserer Quartiere sowie des Wohnens im Allgemeinen beeinflussen.

Aktuell stellen wir fest, dass durch die produktive Kooperation verschiedenster Projektpartner eine Dynamik entsteht, die nützlich und vorteilhaft für unterschiedlichste Beteiligte ist und letztendlich vor allem den Menschen zugutekommt, die temporär oder auf lange Sicht im Quartier leben werden, wie die nachfolgenden Beispiele zeigen.

Leerstand vermeiden durch temporäre Vermietung

Quartiersentwicklungen sind in der Regel längere Prozesse. Es dauert meist einige Jahre, bis Gebäude komplett geräumt und für den Abriss bereit sind. In der Zwischenzeit stehen oft viele Wohnungen in noch teilweise bewohnten Gebäuden leer. Unsere Genossenschaft versucht seit Langem, mit diesem potentiellen Leerstand aktiv umzugehen. So hatten wir beispielsweise während der akuten Flüchtlingswelle 2015 eine größere Anzahl solcher Wohnungen der Landeshauptstadt Stuttgart befristet zur Unterbringung von Flüchtlingen überlassen.

Da viele Studierende oft zeitlich befristeten Wohnraum benötigen, entstand die Idee, mit dem Studierendenwerk Stuttgart zusammenzuarbeiten und gut nutzbare Wohnungen in für den Abriss vorgesehenen Gebäuden in Stuttgart-Rot für einen begrenzten Zeitraum anzubieten. Die betroffenen Häuser in der Fleiner Straße sind bereits teilweise geräumt, werden aber auch noch von einigen unserer Mieter bewohnt. Das Studierendenwerk Stuttgart tritt als Generalmieter der 23 Wohnungen verschiedener Größe mit Platz für rund 40 Studierende auf, der Vertrag ist bis Ende 2021 befristet.

Wir haben die Wohnungen mit überschaubarem Aufwand für diesen Zeitraum renoviert und die Schlüssel im Oktober 2019 übergeben. Das Studierendenwerk hat die Räume möbliert und eingerichtet, sodass die Studierenden Anfang 2020 ihr neues Zuhause beziehen konnten. Die unterschiedlichen Größen bieten Wohnmöglichkeiten von der Einzelwohnung bis zur Wohngemeinschaft.

Da wir in vielen Quartieren, vor allem aber in Stuttgart-Rot, sehr eng mit der Else-Heydlauf-Stiftung des Wohlfahrtswerks für Baden-Württemberg zusammenarbeiten, haben wir weitere zwölf Wohnungen für Mitarbeitende zur Verfügung gestellt. Gerade die dringend benötigten Pflegekräfte, die neu nach Deutschland kommen, haben so eine Möglichkeit einen schnellen Einstieg in den Stuttgarter Wohnungsmarkt zu finden. Auch die Diakonie Stetten, welche ihre zwischenzeitlich in den Häusern des Neuen Heims gut integrierten Wohngemeinschaften in der Fleiner Straße begleitet, hat sowohl eine Wohnung für ihr Beratungsbüro als auch eine für Mitarbeiter gemietet.

Mit der Vermietung an unsere Netzwerkpartner verfolgen wir mehrere Ziele. In erster Linie vermeiden wir den Wohnungsleerstand in den nächsten zwei Jahren. Wegen des geplanten Abrisses wären längere Mietverhältnisse in diesen Gebäuden nicht mehr möglich. Da in den Häusern teilweise noch Genossenschaftsmitglieder wohnen, profitieren auch diese von den neuen Nachbarn. Denn zum einen sorgen die belebten Gebäude für ein sicheres Gefühl und ermöglichen ein gutnachbarschaftliches Miteinander. Zum anderen senken sich die Heizkosten in den Wintermonaten für alle Beteiligten deutlich. Übrigens plant das Neue Heim auch in dem späteren Quartiersneubauten Wohnangebote für Studierende.

Selbstverständlich fand im Vorfeld der Planungen die bei uns übliche Mieterinformationsveranstaltung statt. In den Reihen der Quartiersbewohner fiel die neue Kooperation auf positive Resonanz. Prinzipiell erfreulich aber vor allem überraschend ist, dass vor dem Hintergrund der drängenden Wohnungsnot in Stuttgart diese Zusammenarbeit zwischen einer Baugenossenschaft und dem Studierendenwerk Stuttgart die Erste ihrer Art ist.

Experimenteller Umgang mit Abrissgebäuden

Ebenfalls aus einem IBA'27-Impuls heraus entstand eine außergewöhnliche Zusammenarbeit mit Studierenden der Hochschule für Technik Stuttgart (HfT). Für den Masterstudiengang „International Master of Interior-Architectural Design" (IMIAD) stellte unsere Baugenossenschaft drei eigentlich vor Abbruch nicht mehr vermietbare Wohnungen als Experimentierfeld für das Projekt #entsesselt zur Verfügung.

Die Studierenden der Architektur und Innenarchitektur

kommen von internationalen Hochschulen und studieren ein Semester lang an der HfT. Sie leben aber auch einige Wochen in den bereitgestellten Projektwohnungen. Im Winter 2019 zogen beispielsweise Masterstudierende aus Indien sowie aus der Türkei und der Schweiz in die nicht eingerichteten Räume ein. Damit verbunden ist die Fragestellung, wie Menschen in Zukunft leben und ob es geeignetere Wohnungs- und Lebenskonzepte gibt, als unsere herkömmlich erprobten Lebensweisen. Die neuen Bewohner haben „fast" freie Hand bei der Gestaltung ihres kurzzeitigen Lebensumfelds und die Ergebnisse sind oft überraschend und erstaunlich, in jedem Falle aber inspirierend für weitere Prozesse.
Welche Grundrisse sind zukünftig gefragt? Wie kann man die Kommunikationsebenen beim Wohnen verändern? Wie sitzen, schlafen, essen wir? Mit derartigen Fragen setzen sich die internationalen Studierendengruppen auseinander, die aus verschiedenen Kulturkreisen kommen und sich erstmals mit dem System „deutsches Wohnen" beschäftigen. Die äußerst spannenden Ergebnisse landen auch im Rahmen der IBA'27-Workshops in der Diskussion um die Anforderungen des künftigen Wohnens und liefern somit für unsere konkrete Arbeit hoch interessante Perspektiven und Impulse.

Durch aktive Beteiligungsprozesse zurück zu den genossenschaftlichen Wurzeln

Innerhalb der Quartiersentwicklung hat sich unsere Zusammenarbeit mit Kooperationspartnern wie Sozialträgern und weiteren Baugenossenschaften bereits in den letzten Jahren intensiviert. Im Kontext der IBA'27 manifestiert sich über die Bedeutung dieses vielfältigen und ineinandergreifenden Netzwerks hinaus die Erkenntnis, dass die Teilhabe der späteren Bewohner und Nachbarn zu einem sehr frühen Zeitpunkt stattfinden sollte.
Wenn bisher ein Gebäude abgerissen und neu gebaut wurde, setzten wir unsere Mitglieder in einer Mieterinformationsveranstaltung etwa zwei Jahre vorher über das Bauvorhaben in Kenntnis. Wir eruierten den aktuellen Wohnraumbedarf der Mieter und entsprechend erfolgte die Detailplanung der neuen Gebäude und Wohnungen. Wir fragten die konkreten Bedürfnisse ab und reagierten auf diese Situation.
Inzwischen sehen wir, dass es besser ist, einen weitaus größeren Vorlauf einzuplanen und dabei den Planungsprozess dauerhaft offen zuhalten. Wenn ein Haus in fünf bis sechs Jahren abgerissen werden soll, wollen wir schon heute mit Bewohnern und Nachbarschaft überlegen, wie man später dort wohnt. Das heißt: Wir wollen unsere Mitglieder ganz konkret in die inhaltliche Aufbauarbeit einbeziehen, die weit über den individuellen Wohnraum hinausgeht und sich auf die Gestaltung des ganzen Quartiers bezieht. Im Prinzip kehren wir damit zurück zu den Wurzeln

der genossenschaftlichen Idee. Die Teilhabe des Einzelnen endet nicht in einem Mitgliedsanteil, sondern im Prozess des gemeinsamen Entwickelns. Als Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG wollen wir tragfähige Konzepte für die Zukunft bauen. Das bedeutet, dass wir nicht nur Wohnungen bauen und vermieten, sondern dass wir vielmehr ganz früh fragen: Warum und für wen bauen wir? Wie sehen die Grundrisse der Zukunft aus? Wie müssen Gemeinschaftsräume aussehen und ausgestattet sein? Wie spielen nachbarschaftliche und soziale Angebote zusammen.

Wenn wir bei diesen Überlegungen frühzeitig die Menschen einbeziehen, die später das Quartier beleben, dann erhalten wir Impulse, Fragen und Anregungen, die wir bei einer – wenn auch noch so weitsichtigen und gründlichen – klassischen Planung niemals bedacht hätten. Und genau solche Gedankengänge bringen uns in unserer Entwicklung weiter. Wir werden inspiriert und entwickeln neue Ideen. Das Denken spielt sich nicht mehr zwischen Anfang und Ende des Projekts ab, sondern läuft in einer kontinuierlichen und offenen Projektentwicklung, die übrigens auch dann nicht abgeschlossen ist, wenn alle Gebäude fertiggestellt sind. Gewisse Freiräume müssen bleiben, damit auch dann noch Entwicklungspotenzial vorhanden ist, wenn alle Quartiersbewohner da sind oder neue dazukommen.

Eine Tendenz scheint sich nach den Erfahrungen des vergangenen Jahres klar herauszukristallisieren: Wohnen wird sich künftig mehr in der Gemeinschaft und weniger im eigenen Bereich abspielen. Die persönlichen Räume werden kleiner, die Gemeinschaftsflächen größer. Zwar verkleinert sich damit der ganz private Raum des Einzelnen, doch der Nutzen innerhalb der Gemeinschaft wird wachsen. Als Neues Heim stellen wir uns aktiv diesen Aufgaben.

Auch wenn uns bewusst ist, dass wir in die Entwicklung unserer neuen Objekte und Quartiere deutlich mehr an inhaltlicher Arbeit investieren müssen, wissen wir doch, dass ein nachhaltiger Erfolg so deutlich höher ausfallen kann. Wie wir unserer Gründergeneration heute großen Respekt für ihre Aufbauarbeit zollen, so hoffen wir mit unserer Weiterentwicklung für die Zukunft Ähnliches erreichen zu können.

WOHNRAUM-ALLIANZ BESUCHT DAS NEUE HEIM

Ministerin Hoffmeister-Kraut besucht genossenschaftliches Wohnprojekt

Im Rahmen eines Spitzengesprächs der Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg fand am 14. Oktober 2019 eine Besichtigung des genossenschaftlichen Wohnprojekts in der Mittenfeldstraße in Stuttgart-Giebel statt. Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut machte sich mit einer Experten-Delegation ein persönliches Bild und zeigte sich beeindruckt von der laufenden Quartiersneugestaltung durch die Neues Heim - die Baugenossenschaft eG.

Rundgang durch die Wohnraum-Allianz im Giebel

Baugenossenschaften können Quartier

Vorstand Rüdiger Maier empfing die Ministerin samt Expertenrunde zu einem einstündigen Rundgang. Auf dem Quartiersplatz mit Blick auf die neuen Langbauten und Punkthäuser sowie auf ein altes Bestandsgebäude erläuterte er das Konzept der ganzheitlichen Entwicklung. Neubau statt Sanierung und Modernisierung hatte sich bei den mehr als 60 Jahre alten Nachkriegsbauten mit Nachtspeicheröfen und sechs Stockwerken ohne Aufzug schnell als einzig sinnvolle Lösung herausgestellt. Die sozialverträgliche Umsetzung der Mieter gewährleistete man, indem man den ersten Neubau zwischen zwei Altbauten setzte und erst nach dessen Bezug das erste Altgebäude abriss. So ging es dann im Wechsel weiter.

Seit dem Frühjahr 2018 ist das erste Baufeld mit 157 Wohnungen fertig und bezogen, das zweite Baufeld mit weiteren 178 Wohnungen befindet sich derzeit in der Umsetzung. Guter Wohnungsstandard und effiziente Energiekonzepte sind für die Baugenossenschaft ebenso selbstverständlich, wie die frühzeitige Einbeziehung der Mieter.

„Als Genossenschaftsmitglieder sind unsere Mieter gleichzeitig Miteigentümer und haben neben lebenslangem Wohnrecht Stimmrecht in der jährlichen Mitgliederversammlung", so Rüdiger Maier. „Um allen Mietern Wohnraum in den Neubauten anbieten zu können, haben wir zudem geförderte Wohnungen geschaffen."

Bei der Besichtigung einer dieser Sozialwohnungen überzeugten sich die Mitglieder der Wohnraum-Allianz davon, dass die Ausstattung identisch mit der von frei vermieteten Wohnungen ist. Auch auf eine

gute Durchmischung von freiem und sozialem Wohnraum in ihren Objekten legt das Neue Heim großen Wert. Auf Nachfrage der Ministerin erläuterte Maier die sehr moderate Mietpreispolitik der Genossenschaft, die in aller Regel deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten liegt.

Gute soziale Infrastruktur

Dass die Quartiersentwicklung der Baugenossenschaft weit über Wohnraumschaffung hinausgeht, erfuhr die Delegation beim weiteren Rundgang. Eine der beiden Wohngemeinschaften für behinderte Menschen, welche die Diakonie Stetten in einem der Punkthäuser betreibt, wurde in Augenschein genommen. Alle WG-Bewohner lebten vorher in stationären Einrichtungen. In einem gutnachbarschaftlichen Umfeld erhalten sie hier eine individuelle Betreuung durch Fachpersonal und inzwischen auch durch einige Quartiersbewohner, die sich freiwillig ehrenamtlich engagieren. „Das ist eine immense Steigerung der Lebensqualität", bemerkte Hoffmeister-Kraut anerkennend.

„Im zweiten Baufeld entstehen zwei ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften", berichtete Rüdiger Maier, „und ich kann nur bei allen Genossenschaftskollegen dafür werben, solche Konzepte in ihre Planungen aufzunehmen. Giebel zeigt, dass das wunderbar klappt. Auch bei unseren beiden laufenden Quartiersentwicklungen in Stuttgart-Rot und in Feuerbach setzen wir auf eine starke soziale Infrastruktur, die wir durch Einbindung und Zusammenwirken verschiedener Sozialpartner erreichen".

Mit dem Besuch des ersten Pflegeappartements seiner Art endete der Rundgang durch die Mittenfeldstraße. Das von der Else-Heydlauf-Stiftung betriebene Krankenpflegezimmer hat einen direkten Zugang zur benachbarten Arztpraxis und bietet Quartiersbewohnern so lange ambulante Pflege nach einem Krankenhausaufenthalt, bis sie in ihre eigene Wohnung zurückkehren können. Die Vertreter der Wohnraum-Allianz zeigten sich sehr beeindruckt vom durchdachten und reibungslosen Ineinandergreifen der verschiedenen Bausteine und fanden lobende Worte für die gelungene Quartiersentwicklung.

Auch ein Besuch der Pflege-Appartements war Teil des Rundgangs.

v.L.: Werner Fei, Leitung Else-Heydlauf-Stiftung, Rüdiger Maier, Vorstand BGNH, Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut, baden-württembergische Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin, Tobias Wald, MdL und Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Expertenaustausch im Gemeindehaus

Im Anschluss eröffnete die Wohnungsbauministerin im Gemeindehaus der ev. Stephanusgemeinde eine Diskussionsrunde zu brennenden Themen der Wohnungspolitik. Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut betonte die Wichtigkeit solcher Vor-Ort-Termine für die konkrete Regierungsarbeit.

Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw Verband

Bei der abschließenden Diskussion im Gemeindehaus ging es auch um gravierende Hemmnisse beim Wohnungsbau.

baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., zeigte auf, dass die 168 Wohnungsbaugenossenschaften in Baden-Württemberg – davon 19 in Stuttgart – rund 146.000 Wohnungen bewirtschaften. In Stuttgart sind es über 32.000 Wohnungen. „Die Kernkompetenz der Baugenossenschaften als Bauherren, Vermieter, Verwalter hat sich erweitert. Baugenossenschaften übernehmen immer größere Verantwortung als Gestalter von Quartieren und Städten."

Rüdiger Maier äußerte sich erfreut über die aktuelle Förderkulisse im Land, die so gut wie lange nicht mehr sei. Dennoch gäbe es gravierende Hemmnisse beim Wohnungsbau. Zweifellos fehle es an genügenden Baugrundstücken. Wenn ein Bauareal zur Verfügung stehe, verzögerten lange Planungs- und Genehmigungsprozesse den Baubeginn. „Besonders bei größeren Bauvorhaben und längeren Quartiersentwicklungen machen diese Verzögerungen und die gleichzeitig immens steigenden Baukosten die Projekte – und damit auch eine faire Mietpreispolitik – nicht mehr kalkulierbar", so Maier. Vertreter anderer baden-württembergischer Baugenossenschaften bestätigten diese Hemmnisse mit konkreten Beispielen aus ihrer Baupraxis.

Die Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin bedankte sich für das Aufzeigen der Engpässe. Man werde diese Punkte in die aktive Arbeit der Wohnraum-

v.L.: Rüdiger Maier, Vorstand BGNH, Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut, baden-württembergische Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin, Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und Tobias Wald, MdL

Allianz mitnehmen. Durch die vom Land unterstützte Digitalisierung erhoffe man sich, dass sich mittelfristig die Planungs- und Genehmigungsprozesse verkürzten. Es sei das Ziel, viele Angebote zur Förderung zu machen und allen Akteuren Rat und Hilfe zu geben. Abschließend betonte Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut erneut die starke Rolle der Baugenossenschaften: "Genossenschaften stehen für Solidarität und für wirtschaftliche Nachhaltigkeit. Sie sind auch für die Zukunft ein Erfolgsmodell, denn sie tragen wesentlich zu einem guten sozialen Klima in unserer Gesellschaft sowie guten Wohnstandards und intakten Städten und Gemeinden bei."

LAGEBERICHT

A. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG mit Sitz in der Haldenrainstraße 185 in 70437 Stuttgart besteht seit dem Jahr 1948. Sie ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer GnR 394 eingetragen.

Der vorhandene Immobilienbestand befindet sich in Stuttgart, Backnang und Weil der Stadt. Der Bestand umfasst zum 31.12.2019 insgesamt 1.801 Wohn- und 14 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtwohn- und -nutzfläche von 120.514,53 m² sowie 957 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen und 234 oberirdischen Stellplätzen. Die Bestandsveränderungen ergaben sich in 2019 durch die Fertigstellung zweier Neubauprojekte, sowie dem Abriss von zwei Bestandsobjekten.

Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft ist die Bewirtschaftung und Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes. Die Genossenschaft besitzt zudem 100 % des Stammkapitals der Tochtergesellschaft „Neues Heim - Immobilien GmbH" mit Sitz in Stuttgart. Das untergeordnete Geschäftsfeld der Geschäftsbesorgung für die Tochtergesellschaft ist für die Lagebeurteilung der Genossenschaft allerdings nachrangig.

II. Ziele und Strategien

Satzungszweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Bei dieser Ausrichtung steht nicht die Rendite, sondern die dauerhafte Nutzung des Wohnungsbestandes durch zufriedene Mitglieder im Vordergrund. Daher war es auch in diesem Geschäftsjahr unser oberstes Ziel, als starke Wohnungsgenossenschaft am regionalen Wohnungsmarkt Stuttgart, die Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder nachhaltig zu steigern.

B. GESCHÄFTSVERLAUF

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch im Jahr 2019 wie angekündigt fortgesetzt. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 % liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf - 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen. Bei seiner auswärtigen Sitzung am 06.06.2019 in der litauischen Hauptstadt Vilnius entschied der Rat der Europäischen Zentralbank (EZB), den Leitzins nicht vor Mitte 2020 zu erhöhen.

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Millionen Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %) und belief sich in Gesamt-Deutschland auf 4,9 %.

Im Jahr 2018 stieg das deutsche Bruttoinlandsprodukt um 1,5 %. Die Deutsche Bundesbank rechnete für 2019 wegen der schwächeren Konjunktur mit einem geringeren Anstieg von 0,5 % und für das Jahr 2020 um 0,6 %.

Wie im Vorjahr herrschten für den Bausektor auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen (niedriges

Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von Januar bis Oktober sank dennoch von 2018 mit 34.394 auf 33.408 im Jahr 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Millionen Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Millionen Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Millionen Personen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Millionen ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Bei den Nettokaltmieten lag 2019 der Anstieg in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,0 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

II. Bestand / Bau- und Instandhaltungstätigkeit

Zum 31.12.2019 besitzt die Baugenossenschaft zur Vermietung an Mitglieder 1.801 Mietwohnungen, sowie 13 Gewerbeeinheiten in 86 Objekten. Im vermieteten Bestand befinden sich zudem 941 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze und 230 oberirdische Stellplätze.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden wie geplant zwei größere Neubauvorhaben bezugsfertig und alle Wohnungen in den insgesamt fünf Gebäuden bezogen. 51 Wohneinheiten in der Mittenfeldstraße 26, 28 und 36 sind im zweiten Bauabschnitt des Baufeldes Ost in Stuttgart Giebel hinzugekommen. In der Fleiner Straße 10-/16 und Erligheimer Straße 4 sind 75 Wohneinheiten in Stuttgart-Rot erstmals zum 01.10.2019 vermietet worden.

In Stuttgart-Freiberg, hat das Neue Heim mit dem Bau von 53 Wohnungen und einer Arztpraxis in der Balthasar-Neumann-Straße/Suttnerstraße begonnen. In etwa die Hälfte der geplanten Wohnungen werden im geförderten Format als Sozialmietwohnungen und für mittlere Einkommensbezieher entstehen. Die Fertigstellung der Gebäude ist noch im Jahr 2021 geplant.

Entsprechend der geplanten Weiterentwicklung mit Abbruch und Neubau wurden zwei Gebäude in Stuttgart-Rot in der Fleiner Str. 40–42 / Prevorster Str. 17–19 und ein Gebäude in Stuttgart-Giebel in der Mittenfeldstr. 40–48 mit insgesamt 111 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit komplett entmietet. Der Abbruch dieser Gebäude wird bis Frühjahr 2020 abgeschlossen sein. Im Anschluss erfolgt die Neubebauung

dieser beiden Flächen.
Das Neue Heim arbeitet kontinuierlich daran, auch den älteren Gebäudebestand auf einem zeitgemäßen Niveau zu halten. Seit Jahren wird deshalb der Modernisierung der Gebäude hoher Wert beigemessen. Die Wohnungen werden bei Mieterwechsel nach längerer Verweildauer in der Regel grundsaniert. Die Verjüngung des Portfolios durch intensive Neubautätigkeiten seit 2009 ist ein weiterer wichtiger Baustein hierzu. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2.170,4 T€ (18,25 €/m²-Wohnfläche) für die Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes ausgegeben. Dies entspricht einer Modernisierungsquote von 26,7 %.

Dabei stand vor allem die Modernisierung der Gebäude Keltenstr. 5–7 mit 171,0 T€, Haldenrainstr. 146–164 mit 126,4 T€ sowie Max-Brod-Weg 7–11 / Eulenbühlweg 4 mit 91,9 T€ im Vordergrund.

III. Bestandsbewirtschaftung

Das Jahr 2019 war von den größten Bestandsveränderungen der letzten zehn Jahre geprägt. Erneut wurden diese durch Abriss beziehungsweise durch Bezug von mehreren Neubauten in Stuttgart-Rot und -Giebel beeinflusst. In den Folgejahren wird sich dies durch aktuelle und geplante Bautätigkeit fortsetzten.

Die intensive Neubautätigkeit wie auch die aktive Beteiligung am Bündnis für Wohnen in der Landeshauptstadt führt dazu, dass die Anzahl an gebundenen Wohnungen kontinuierlich ausgebaut wird. Dies wird auch bei den Vorhaben in den kommenden Jahren nicht abreißen. Zum 31.12.2019 sind 166 Wohneinheiten mit einer Bindung versehen. Die Zunahme von 37 Wohnungen ergibt sich aufgrund der Ausweisung von weiteren vier Wohnungen, die 2019 im Wege der freiwilligen Bindung für zehn Jahre zugunsten von Wohnberechtigungsscheininhabern aus Stuttgart im Rahmen des Bündnisses für Wohnen mit der Landeshauptstadt Stuttgart eingebracht worden sind. 38 Wohnungen wurden seit Bündnisstart im Jahr 2016 zwischenzeitlich eingebracht. Hiervon wurden 20 Wohnungen im Rahmen des 1. Förderweges in den Neubauten in der Mittenfeldstraße sowie in der Fleiner Straße mit einer Bindung von zehn Jahren erstellt. Weitere 13 Wohnungen wurden in Abstimmung mit der Landeshauptstadt im Vorgriff auf die Neubebauung im Quartier am Wiener Platz als mittelbar belegte Wohnungen mit einer Bindung von 25 Jahren erstellt.

Im Rahmen des 1. Förderwegs sind zwischenzeitlich 110 Wohnungen gebunden. Weitere 25 Einheiten sind nach Auslaufen der Förderung noch bis 2025 mit einem Belegungsrecht für die Landeshauptstadt versehen. Der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtbestand zum Stichtag erhöht sich auf 6,1 %, der Anteil der gebundenen Wohnungen hat sich auf 9,2 % erhöht. Dieser Anteil am Wohnungsbestand wird in den kommenden Jahren durch die Ausweisung von weiteren geförderten oder gebundenen Wohnungen anwachsen.

Im Rahmen des Bündnisses wurden für den mit der Landeshauptstadt Stuttgart vereinbarten Zeitraum Mitte 2010 bis Mitte 2021 die vorgesehenen Wohnungen mit freiwilliger Bindung bereits bis Ende 2019 eingebracht. Das Neue Heim gehört mit seinem weiter ansteigenden Engagement zur Schaffung von gebundenem Wohnraum zu den aktivsten Genossenschaften im Rahmen des Bündnisses. In den kommenden drei Jahren werden auf eigenen Grundstücken wie auf von der Landeshauptstadt im Rahmen der Konzeptvergabe erhaltenen Grundstücken mindestens 100 geförderte Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen erstellt.

Aufgrund einer soliden Mieterauswahl und der angemessenen Belegungspolitik - sowie auf Basis einer anhaltend hohen wirtschaftlichen Kraft der Region - ist die Zahlungsmoral der Mieter weiterhin hoch. Im Vergleich zu den Vorjahren ergibt sich erneut keine nennenswerte Veränderung. Die endgültig abzuschreibenden Mietforderungen beliefen sich auf rund 8,7 T€. Bezogen auf die Sollmieten in Höhe von 10.854,1 T€ ist dies eine zu vernachlässigende Größe.

Im Berichtsjahr kam es zu 215 Kündigungen (hiervon neun Umschreibungen) bei Wohnungsmietverträgen. Zwei Gewerbeeinheiten wurde im Jahr 2019 gekündigt, eine hiervon wegen Abbruch vor Neubau in Stuttgart-Rot. Diese enorme Steigerung von 100 Einheiten ist auf die erhebliche Bautätigkeit sowie umfangreiche Maßnahmen vor Abbruch und Neubau zurückzuführen. Bereinigt um diese Effekte, 105 Wohnungen wurden wegen Umsetzungen gekündigt, 39 Wohnungen wurden zur Leerstandvermeidung nochmals kurzfristig zwischenvermietet und den neun Umschreibungen von Vertragsverhältnissen aufgrund des Tods des Mieters, waren lediglich 62 Wohnungen nach Kündigung einer „echten" Fluktuation zuzurechnen.

Es ist zu erwähnen, dass das Neue Heim in der Zwischenvermietung vor Abbruch neue Wege beschreitet. Zur Risikominimierung werden Kontingente an Wohnungen im Areal Fleiner Straße / Rotweg zur Wohnraumnutzung, zum Beispiel an das Studierendenwerk zur Versorgung von Studierenden, vermietet. Aufgrund der besonderen Bedarfsanforderung der Bewohner bleibt sichergestellt, dass dieser Wohnraum rechtzeitig vor Abbruch geräumt werden kann.

Unter den oben geschilderten Einflüssen ist 2019 die Fluktuationsrate differenziert zu betrachten. Sie beträgt unbereinigt 11,9 %. Die bereinigte Fluktuation, die dem tatsächlich frei dem Markt zur Verfügung stehenden Potenzial entspricht, liegt dem gegenüber bei lediglich 3,4 %. Betrachtet man lediglich den Wohnungsbestand in Stuttgart, der von den großen Maßnahmen des neuen Heims betroffen ist, so fällt diese Differenz mit unbereinigt 13,1 % und bereinigt 3,1 % noch deutlich stärker aus.

Die Durchschnittsmiete des Gesamtbestandes aller Wohn- und Gewerbeeinheiten der Baugenossenschaft liegt bei 7,33 €/m² (ohne Erlöse aus Garagen und Stellplätzen). Dies ist dem Umstand geschuldet, dass zum Stichtag die aktuelle gestiegene Wohnfläche nach Neubau und Abbruch angesetzt wird, die Vermietung der Neubauten aber erst am September bzw. Oktober vorgenommen worden ist. Im kommenden Berichtsjahr wird die Vollauswirkung der Erstvermietung dieser Neubauten diesen Umstand entsprechend ausgleichen. Zusätzlich reduzierend wirkt sich aus, dass zur Risikominimierung, die vor Abbruch zwischenvermieteten Wohnungen in Stuttgart-Rot mit einem Risikoabschlag vermietet worden sind und sich hierdurch die Sollmiete verringert hat. Diese Wohnungen stehen durch diese Vermietungsstrategie nicht wie bei Abbruchgebäuden üblich leer, wodurch Erlösschmälerungen gemindert werden.

Nach aktueller Beschlusslage von Aufsichtsrat und Vorstand wird alle drei Jahre der Wohnungsbestand auf mögliche Mieterhöhungen untersucht. Entsprechend der allgemeinen Preisentwicklung und im Hinblick auf eine solidarische Gleichbehandlung innerhalb der Genossenschaft, wurde 2019 im Rahmen dieser zyklischen Betrachtung für 320 Wohneinheiten in Stuttgart und Weil der Stadt dieses Potenzial untersucht. In der Folge wurde für 266 Wohnungen eine Mietenanpassung auf den Weg gebracht. Weiterhin ist die Durchschnittsmiete im Bestand der Baugenossenschaft deutlich unter den Vergleichsmietsätzen oder der aktuellen Mietspiegel.

Zum Stichtag 31.12.2019 betrug der Leerstand 33 Wohneinheiten, was einer Leerstandsquote von 1,8 % entspricht. Dieser Leerstand ist ausschließlich durch Mieterwechsel beziehungsweise der hierauf folgenden Modernisierungsmaßnahmen ausgelöst. Da die Verfügbarkeit von Handwerkern in den vergangenen Jahren zunehmend schwieriger wird, verlängert sich die Modernisierungsdauer, was auch einen Teil des Anstiegs dieser Quote verursacht. Sechs Wohnungen wurden wegen Abbruch der Objekte nach Auszug der Mieter nicht wieder vermietet, da aufgrund der verbleibenden Restnutzungsdauer oder des Wohnungszustandes keine kurzfristige Anschlussvermietung mehr möglich war. Ergänzt um diesen gewollten Leerstand betrug die Leerstandsquote zum Jahresende 2,2 %. Strukturellen Leerstand hatte die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2019 nicht zu verzeichnen.

C. DARSTELLUNG DER LAGE

I. Vermögenslage

In den nachfolgenden Übersichten der Bilanz sind die einzelnen Posten nach ihren wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
VERMÖGENSSTRUKTUR			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	24	10	14
Sachanlagen	103.372	92.815	10.557
Finanzanlagen	855	855	
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und Vorräte	2.635	2.538	97
Flüssige Mittel	7.695	6.989	706
Übriges Umlaufvermögen	609	594	15
Gesamtvermögen	**115.190**	**103.802**	**11.389**
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital	65.762	63.482	2.280
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	2.436	2.268	168
Sonstige Rückstellungen	419	395	24
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.184	33.729	8.455
Erhaltene Anzahlungen	2.918	2.749	169
Übrige Verbindlichkeiten	1.460	1.170	291
Rechnungsabgrenzungsposten	11	9	2
Gesamtkapital	**115.190**	**103.802**	**11.389**

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2019 um 11.389 T€ erhöht. Die Vermögensstruktur wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt. Die Anlageintensität beträgt 90,5 % (Vj. 90,2 %). Der Anstieg des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf die Baukosten der beiden fertiggestellten Bauprojekte (13.020,4 T€) zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.467,8 T€ aus.

Das Umlaufvermögen ist durch die unfertigen Leistungen und flüssigen Mittel geprägt. Bezüglich der Entwicklung der flüssigen Mittel wird auf die nachfolgende Kapitalflussrechnung verwiesen.

Das Eigenkapital ist erneut durch den erzielten Jahresüberschuss, unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben, gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist, aufgrund der deutlichen Erhöhung der Bilanzsumme, auf 57,1 % gesunken (Vj. 61,2 %). Die Genossenschaft verfügt weiterhin über eine sehr gute Eigenkapitalausstattung.

In den Verbindlichkeiten sind vor allem langfristige Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Für die Neubaufinanzierung wurden im Geschäftsjahr Fremdmittel in Höhe von 10.472,2 T€ aufgenommen. Den Valutierungen stehen im Wesentlichen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2.063,3 T€ entgegen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft wird als geordnet beurteilt.

II. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	KAPITALFLUSSRECHNUNG	2019 T€	2018 T€
	Jahresüberschuss	2.291,6	2.761,0
	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.467,8	2.347,5
	Zunahme langfristiger Rückstellungen	167,6	110,3
	Abschreibungen auf Forderungen	17,8	3,6
	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	0,0
	Zahlungsunwirksamer Tilgungszuschuss	0,0	0,0
	Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	23,7	5,3
	Buchgewinn aus Angang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-5,4
	Zunahme kurzfristiger Aktiva	-129,7	-187,7
	Abnahme (Vj. Zunahme) kurzfristiger Passiva	508,3	-17,3
	Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	569,0	706,5
=	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**5.916,1**	**5.723,8**
	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-20,3	-6,5
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	1,9	17,3
	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-13.020,4	-12.759,9
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	0,2
	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	0,0
	Erhaltene Zinsen	0,1	1,3
=	**Cashflow aus Investitionstätigkeit**	**-13.038,8**	**-12.747,7**
	Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	10.472,2	8.250,0
	Planmäßige Tilgungen	-2.063,3	-1.581,1
	Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
	Gezahlte Zinsen	-569,0	-707,8
	Veränderung der Geschäftsguthaben	105,3	-25,4
	Gezahlte Dividenden	-116,9	-115,5
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**7.828,3**	**5.820,2**
=	**Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds**	705,6	-1.203,6
	Finanzmittelfonds zum 01.01.2019	6.989,4	8.193,1
	Finanzmittelfonds zum 31.12.2019	**7.695,0**	**6.989,4**
	darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	**0,0**	**0,0**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 5.916,1 T€ (Vj. 5.723,8 T€). Aus dem positiven Cashflow können ein erheblicher Anteil der im Geschäftsjahr getätigten Investitionen sowie die planmäßigen Tilgungen finanziert werden.

Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen betreffen im Wesentlichen die fertiggestellten Neubauvorhaben, Fleiner Straße 10–16/Erligheimer Straße 4 (4.576,5 T€), Mittenfeldstraße 26, 28, 36. (4.218,9 T€), sowie die sich im Bau befindlichen Projekte Balthasar-Neumann-Straße / Suttner Straße (2.263,5 T€) sowie Stuttgart-Giebel Baufeld Ost 5. und 6. Bauabschnitt (275,1 T€).

Die im Berichtsjahr erfolgten Darlehensvalutierungen dienen zur Finanzierung der laufenden Bauprojekte. Der Genossenschaft stehen auch im Geschäftsjahr 2020 ausreichende Finanzmittelreserven für die geplanten Investitionen zur Verfügung.

Die Finanzlage der Baugenossenschaft ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr jederzeit gegeben.

III. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die Baugenossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.291.596,64 € (Vj. 2.761.043,41 €). Das Jahresergebnis teilt sich auf die einzelnen Leistungsbereiche wie folgt auf:

ERTRAGSLAGE	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Betriebsfunktionen			
- Hausbewirtschaftung	5.349	5.395	-46
- Betreuungstätigkeit	24	27	-3
- Kapitaldienst	-72	-82	10
Summe Deckungsbeiträge	**5.301**	**5.340**	**-39**
Verwaltungsaufwand	-2.822	-2.519	-303
Betriebsergebnis	**2.479**	**2.820**	**-342**
Übrige Rechnung	-187	-59	-127
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.292	2.761	-469
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	**2.292**	**2.761**	**-469**

Den gestiegenen Erlösen (276,2 T€) und den geringeren Zinsaufwendungen (138,7 T€) stehen erhöhte Instandhaltungsaufwendungen (144,6 T€) und höhere Kosten für das Leerwohnen (214,8 T€) sowie höhere Abschreibungen (81,3 T€) gegenüber.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagenabrechnung) in Höhe von 10.854,1 T€ liegen geringfügig unter der Prognose (10.912,9 T€) für das Geschäftsjahr.

Das negative Ergebnis im Kapitaldienstbereich ist, wie im Vorjahr, geprägt durch die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen, denen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus kaum noch Zinserträge gegenüberstehen.

Der Personalaufwand ist durch Neueinstellungen und den damit verbundenen temporären Doppelbesetzungen sowie durch Einmalzahlungen um insgesamt 302,4 T€ zum Vorjahr angestiegen.

Die sächlichen Aufwendungen haben sich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Das erzielte Jahresergebnis in Höhe von 2.291,6 T€ liegt unter unserem Planungsansatz (2.692,4 T€) für das Geschäftsjahr 2019. Die Abweichung gegenüber dem Wirtschaftsplan ist im Wesentlichen durch erheblich niedrigere prognostizierte sächliche Aufwendungen (263,3 T€) sowie in den geringeren Erlösen der Umlageabrechnungen (340,1 T€) begründet. Dem stehen die gesunkenen phasenverschobenen Abbruchkosten (275,5 T€) gegenüber.

Der Vorstand der Genossenschaft beurteilt die wirtschaftliche Lage des Unternehmens aufgrund der soliden Eigenkapitalausstattung und der hohen Ertragskraft im gegebenen Marktumfeld weiterhin als positiv.

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	2019	2018	2017	2016	2015
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN					
Eigenkapitalquote	57,1%	61,2%	64,5%	69,8%	68,5%
Eigenkapitalrentabilität	3,5%	4,3%	3,6%	5,6%	3,4%
Gesamtkapitalrentabilität	2,5%	3,4%	3,2%	4,9%	3,5%
Cashflow	T€ 5.916,1	T€ 5.723,8	T€ 5.453,3	T€ 6.485,5	T€ 5.070,5
Zinsquote	5,2%	6,6%	6,9%	7,4%	8,2%
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN					
Wohn- und Nutzfläche (m²)	119.713	117.189	117.189	119.269	119.221
Durchschnittliche Sollmiete €/m² *	7,33	7,31	7,04	6,80	6,55
Instandhaltung €/m²	18,13	17,29	17,67	15,28	20,55
Modernisierung €/m²	6,32	0,00	3,86	5,04	2,11
Modernisierungsquote	26,6%	18,9%	24,5%	24,0%	27,7%
Mietwert	9,0	7,1	7,7	6,9	7,3

**) Wohnungen und Gewerbeeinheiten ohne Garagen, Stellplätze und sonstige Räume*

Die gegenüber den Vorjahren geringere Eigenkapitalquote resultiert aus dem erheblichen Anstieg der Bilanzsumme in den letzten Jahren. Der leichte Rückgang der Eigenkapitalrentabilität von 4,3 % im Jahr 2018 auf 3,5 % im Jahr 2019 entspricht den getroffenen Prognosen des Vorstandes. Die Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist in der Finanzlage dargestellt.

Die Zinsquote ist im mehrjährigen Trend erneut gesunken. Sie zeigt das Verhältnis von Zinsaufwand zu Sollmieten auf. Der erneute Rückgang entspricht den Prognosen und ist mit dem weiterhin niedrigen Zinsniveau und den 0 %-Förderdarlehen der L-Bank zu erklären.

Der Anstieg der Sollmiete in den letzten fünf Jahren resultiert vorwiegend aus der verstärkten Neubautätigkeit der Genossenschaft. Dem stehen temporäre Ausfälle der Mieteinnahmen bei Abrissobjekten gegenüber.

Die Instandhaltungskosten liegen mit 18,13 €/m² für das Jahr 2019 über dem Schnitt der letzten fünf Jahre. Die mittelfristige Prognose für die kommenden Jahre sieht vergleichsweise niedrige Werte für den in der Sanierung bereits weit fortgeschrittenen Wohnungsbestand vor. Gegenläufig zu diesem Trend entwickeln sich steigende Kosten bei der Wohnungsmodernisierung im Falle einer auftretenden Asbestproblematik.

Die Fluktuationsrate von (bereinigt) 3,4 % (Vj. 5,3 %) ist zum Vorjahr erheblich gesunken.

D. RISIKO- UND CHANCENBERICHT

I. Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem
Der Vorstand plant aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem einzuführen.

Ziel ist es, frühzeitig relevante Informationen über potenzielle und tatsächliche Risiken sowie deren direkten und indirekten finanziellen Folgen zu sammeln und so zu steuern, dass der Unternehmenswert nachhaltig gesichert werden kann.

In diesem Zusammenhang werden praktikable, betriebswirtschaftliche Analysemethoden unter der Maßgabe ausgewählt, einen umfassenden Überblick über die individuelle Risikosituation im Unternehmen aufzuzeigen und einen Lösungsansatz zu entwickeln. Das Risikomanagementsystem wird dabei so konzipiert, dass es sich unter aufbau- und ablauforganisatorischen Aspekten in den Unternehmensprozess integriert.

Das Risikomanagementsystem des Neuen Heims soll ein nachvollziehbares, alle Unternehmensaktivitäten umfassendes System sein, das auf Basis einer definierten Risikostrategie ein systematisches und permanentes Vorgehen mit folgenden Elementen umfasst: Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation und Kommunikation von Risiken sowie die Überwachung dieser Aktivitäten.

Im Rahmen unserer verbesserten Risikoorganisation haben wir derzeit ein erweitertes Risikomanagement-Inventar und eine Risikomanagement-Matrix im Aufbau, die das Risikomanagementsystem transparent beschreibt, einen geregelten Ablauf der Risiko- und Chancenbewertung gewährleistet sowie Verantwortlichkeiten für risikobezogene Entscheidungen entsprechend der Aufbauorganisation im Neuen Heim festlegt.
Danach gestaltet der Vorstand den Umfang und die Ausrichtung der eingerichteten Systeme gesamtverantwortlich anhand der unternehmensspezifischen Anforderungen. Die geschäftspolitischen Ziele wurden mit der Maßgabe festgelegt, ein angemessenes Verhältnis von Rendite und Risiko zu erreichen.

Die Geschäftsbereiche sind für ihr operatives Risikomanagement zunächst selbst verantwortlich. Sie müssen ihre Risiken identifizieren, bewerten, überwachen und darüber Bericht erstatten.

Für die Koordination der Risiken zwischen Vorstand und den Geschäftsbereichen wird ein unabhängiger Risikomanagement-Beauftragter (Risikomanager) ernannt, der direkt der Unternehmensleitung unterstellt ist. Neben der Koordination, der Verwaltung und Weiterentwicklung des Risikomanagements obliegen dem Beauftragten die Analyse und Auswertung der halbjährlichen Risikoberichte sowie die Aufarbeitung der Ergebnisse hinsichtlich der Vorbereitung von Entscheidungsgrundlagen für den Vorstand.

Darüber hinaus soll der Risikomanagement-Beauftragte für die Bearbeitung der aus den Geschäftsbereichen gemeldeten Ad-hoc-Risiken zuständig sein und führt diese einem geregelten Entscheidungsprozess zu.

Ein weiteres Element des Risikomanagementsystems ist das Controlling, dabei handelt es sich um ein Element zur Lenkung und Steuerung des Unternehmens. Wesentliche Aufgabe des Controllings ist es, der Unternehmensleitung Zahlen des Rechnungswesens sowie weitere unternehmensinterne Daten zu liefern.

Zum Controlling zählt also insbesondere die Planung, wozu vorrangig Wirtschaftspläne, Finanzpläne und Budgetpläne dienen. Die Planung darf bei einem Wohnungsunternehmen aber nicht ausschließlich auf die Wirtschafts- und Finanzpläne zurückgeführt werden. Auch technische Planungen, das Bestandscontrolling und (technische und wirtschaftliche) Portfolioanalysen zählen hierzu. Im Neuen Heim werden die Wirtschafts-

pläne über einen 5-Jahreszeitraum erstellt. Die Abweichungskontrolle der Wirtschaftsplanung erfolgt im laufenden Jahr durch Gegenüberstellung der voraussichtlichen Ist-Werte und der Plan-Werte. Die Bilanzzahlen im Monatsvergleich werden quartalsweise in den Vorstandssitzungen geprüft.

Die Abweichungskontrolle des Finanzplans vollzieht sich grundsätzlich wie bei der Wirtschaftsplanung. Der Plan gibt einen Überblick über die in den kommenden zwölf Monaten anfallenden Ausgaben und ermittelt den voraussichtlichen Bestand der liquiden Finanzmittel. Mittlerweile erfüllt die Liquiditätsplanung ein weiteres Ziel: Vermeidung von Negativzinsen.

Im Neuen Heim ist ein 5-jähriger Instandhaltungs- und Modernisierungsplan aufgestellt. Dieser wird zum Ende eines jeden Wirtschaftsjahres erstellt. In ihm sind konkrete Kostenschätzungen nach Gewerken, aktivierenden Modernisierungskosten bzw. Instandhaltungsaufwendungen unterteilt. Damit ist gewährleistet, dass die Kosten in der Finanz- und Wirtschaftsplanung ordnungsgemäß erfasst werden.

Ein weiterer integraler Bestandteil des Risikomanagements ist das interne Kontrollsystem (IKS). Zielsetzung des IKS ist es, die Einhaltung rechtlicher Vorschriften und der Geschäftspolitik des Vorstandes sowie die Ordnungsmäßigkeit und Verlässlichkeit der Rechnungslegung zu gewährleisten, den Wirkungsgrad der betrieblichen Prozesse zu sichern und zu erhöhen bzw. das Vermögen der Genossenschaft zu schützen.

Wesentliche Bestandteile unseres IKS sind geeignete Organisationsrahmen und sachgerechte Prozessabläufe, die in Handbüchern, Dienstanweisungen und Richtlinien festgehalten sind und deren Erhaltung verfolgt wird. In den Prozessen kommen unter anderem das Prinzip der Funktionstrennung und ein Vier-Augen-Prinzip auf jeder Ebene zur Anwendung. Zudem werden strenge Zugriffsrechte im EDV-System geregelt.

Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance Management Systems, das regelmäßig überprüft und aktualisiert wird. Es umfasst auch die Möglichkeit für Mieter, Mitglieder, Beschäftigte und Dritte, über einen geschützten Kommunikationskanal Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben.

Das Risikomanagementsystem, das Controlling und das interne Kontrollsystem sind keine statischen Systeme, sondern sie werden fortlaufend an geänderte Anforderungen und Rahmenbedingungen angepasst.

Risikoanalyse

Risiken, die den Bestand der Genossenschaft gefährden oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, sind derzeit nicht zu erkennen.
Für erkennbare quantifizierbare künftige Risiken wurde angemessene Vorsorge getroffen.

Die wesentlichen Risikofelder sind nachfolgend aufgeführt:

a. Finanzen

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht in Form langfristiger Festzinssatzkredite, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt.

Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des vielfach bestehenden Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau bietet kurz- und mittelfristig Mieterhöhungsmöglichkeiten.

Ein ergebnisdrückendes Finanzrisiko besteht für die Genossenschaft hinsichtlich künftiger Pensionsverpflichtungen. Eine Reduzierung des anzuwendenden Rechnungszinssatzes würde zu höheren Aufwendungen führen, welche sich negativ auf künftige Jahresergebnisse auswirken würden. Dieser Zinssatz wird regelmäßig von der Deutschen Bundesbank verbindlich festgesetzt.

Um die Auswirkungen der anhaltenden Niedrigzinsphase auf handelsrechtlich zu bildenden Pensionsrückstellungen zu dämpfen, hatte der Bundestag im Februar 2016 eine Anpassung der Bilanzierungsvorschriften beschlossen. Wesentlicher Inhalt ist, dass der Durchschnittszins für die Abzinsung der Pensionsverpflichtungen künftig über einen Zeitraum von zehn statt wie bisher über sieben Jahre berechnet wird. Dies hat jedoch bei einer anhaltenden Niedrigzinsphase nur temporär für eine Entlastung gesorgt.

b. Baukosten

Bedingt durch den Fachkräftemangel arbeiten viele Handwerksbetriebe in der Region an ihrer Auslastungsgrenze. Hierdurch könnten Probleme bei der Termineinhaltung und Zuverlässigkeit entstehen. Wie in den vergangenen Jahren wird auch für 2020 mit steigenden Baupreisen über alle Gewerke gerechnet. Es kann darüber hinaus festgestellt werden, dass bei der Ausschreibung von Bauhauptgewerken die Resonanz der Handwerker sehr verhalten ist. Den daraus resultierenden Risiken wird durch Wirtschaftlichkeitsberechnungen vor der Projektierung, sowie durch fortlaufende Kostenkontrolle, Projekt- und Terminüberwachung der laufenden Projekte begegnet, sodass die Restrisiken als beherrschbar eingestuft werden.

c. Personalrisiken

Durch Mitarbeiterfluktuation besteht das Risiko von Kompetenz- und Wissensverlust an wichtigen Unternehmenspositionen. Durch Wissenstransfer, Vertretungsregelungen und Maßnahmen der Mitarbeiterbindung wird versucht, das Risiko zu minimieren. Die Baugenossenschaft begegnet dem zunehmenden Fachkräftemangel durch praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen (Immobilienfachwirt/Immobilienwirt DIA, Bachelor of Arts und MRICS) und durch eine kontinuierliche Ausbildung.

d. IT-Ausfall

Ein Ausfall des vom Neuen Heim genutzten IT-Systems würde aufgrund der weit fortgeschrittenen Digitalisierung zu erheblichen Störungen des normalen Geschäftsbetriebs führen. Um einem solchen Ausfall vorzubeugen, hat das Neue Heim modernste Servertechnik angeschafft und wirksame Prozesse zur Sicherung des IT-Systems und bezüglich der Zugriffsrechte geschaffen.

II. Chancen der künftigen Entwicklung

Einige einzelne Chancen wären zu nennen, wie zum Beispiel die steigende Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, ggf. Chancen aus politischen Entscheidungen, zusätzliche Wertschöpfungen, günstige Refinanzierung durch gute Ratings, aktive Geschäftsfeldentwicklung und nachhaltiger Umweltschutz.

a. Bezahlbarer Wohnraum

Aufgrund der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung in Stuttgart und Umgebung entsteht eine immer größere Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum, deren Bedarfsdeckung eine langfristige, zielgerichtete und wirkungsvolle Investitionsstrategie voraussetzt, gleichzeitig aber auch den nachhaltigen wohnungspolitischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Erfolg des Unternehmens sichert. Die Wahrung dieser Chancen ist umso wichtiger, als der langfristige Unternehmenserfolg die langfristige Bonität und damit die Möglichkeit zur günstigen Refinanzierung des Unternehmens aufgrund guter Ratings sicherstellt. Die langfristige, solide finanzwirtschaftliche Ausstattung des Unternehmens bildet darüber hinaus den Spielraum für wohnungspolitische Strategiemaßnahmen, wie z. B. die Installation einer befristeten Mietpreisbegrenzung für unsere Umsetzer zur Erfüllung des sozialen Unternehmenszwecks.

Das gemeinsame „Bündnis für Wohnen", bestehend aus den Partnern Landeshauptstadt Stuttgart und der Wohnungswirtschaft, soll in den nächsten Jahren diese Entwicklung durch die Ausweisung von Neubauflächen für bezahlbaren Wohnraum korrigieren. Hier nimmt Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG eine aktive Rolle ein. Das erste Grundstück, das im Rahmen des Bündnisses für Wohnen in Abstimmung mit der Stadt entwickelt wird, startet unter der Federführung unserer Baugenossenschaft.

Die Errichtung zusätzlicher Wohnfläche auf neuen Grundstücken sowie die Nutzung weiterer Nachverdichtungs-, Modernisierungs-, Abriss- und Neubaumaßnahmen auf eigenen Grundstücken werden in den kommenden Jahren für die Versorgung der Nachfrage nach zeitgemäßem Wohnraum auch weiterhin an Bedeutung gewinnen. Insgesamt kann damit der Wohnungsbestand des Neuen Heims verbessert und die Ertragskraft nachhaltig gesteigert werden.

b. Aktive Geschäftsfeldentwicklung

Das Neue Heim betreibt eine aktive Geschäftsfeldentwicklung, um sich kontinuierlich und bedürfnisinduziert weiterzuentwickeln und für die Zukunft aufzustellen. Konkrete Themenfelder sind aktuell Mobilität, Energie und Quartiersentwicklung. Auf Basis der Analyse von Trends und Entwicklungen am Markt werden neue Konzepte wie das WohnquartierPlus (WQ+) entwickelt und mit der Umsetzung im gesamten Bestand Innovationen in die Genossenschaft und zu den Mitgliedern gebracht.

c. Sozialverantwortliche Quartierspolitik

Eine weitere Chance ist eine sozialverantwortliche, marktgerechte Wohnungspolitik. Gerade die Abteilung Wohnungsverwaltung bietet durch zielgruppenspezifische Handlungsansätze die Möglichkeit, Fehlstellungen in den Quartieren zu verhindern, soziale

Randgruppen zu integrieren und damit langfristige Bindungen der Mieter an das Unternehmen zu sichern. Dies soll letztlich dazu führen, die Bewirtschaftungskosten in den Quartieren zu senken.

d. Umweltschutz

Der nachhaltige Schutz der Umwelt kann nur durch behutsamen und schonenden Umgang mit den noch vorhandenen fossilen Energieträgern Öl und Gas sowie durch innovative Konzepte erreicht werden. Sie dienen nicht nur der Umwelt, sondern auch den Menschen in den Wohnungsbeständen. Hier soll neben der Senkung der Verbräuche auch eine Verbesserung der Wohnqualität durch strukturierte Modernisierung der vorhandenen Heizungsanlagen und Gebäude sowie durch die zunehmende Nutzung von optimierten Energiekonzepten, wie zum Beispiel durch den Einsatz von Eisspeichern, erreicht werden.

E. PROGNOSEBERICHT

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung 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.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch Neubaumaßnahmen durchgeführt. Diese orientieren sich ebenfalls an den gegenwärtigen und zukünftigen Wohnansprüchen sowie der Nachfrage. Entsprechende Konzepte wurden entwickelt und werden in 2020 und späteren Jahren umgesetzt. So wird auch in den Jahren 2020 bis 2026 ersetzender Neubau realisiert. Anstelle der bisherigen überwiegend kleinen und nicht zeitgemäßen Wohnungen werden mehr und größere Wohnungen, z. T. auch öffentlich geförderte, entstehen, die nachhaltig bewirtschaftet werden können. Hier – wie auch anderorts – wird besonderes Augenmerk auf Quartiersentwicklung gelegt. Die Genossenschaft wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote ausweisen.

In 2019 wurde die IT-Infrastruktur – auch im Hinblick auf die sinnvolle Digitalisierung von Prozessen – vollständig erneuert. In der aktuellen Situation mit vielen Mitarbeitern im Homeoffice hat sich dies als Vorteil herausgestellt. Der Mehrwert durch Digitalisierung soll durch besseren Kundenservice, effizientere Prozesse und die Entwicklung innovativer Produkte entstehen. In 2019 wurden zunächst die mobile Wohnungsabnahme und die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht mittels Tablets und einer entsprechenden App eingeführt. In 2019 wurden bereits ein Archiv- bzw. Dokumentenmanagementsystem eingeführt. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung wird ein Auftrags- und Rechnungsportal für die Kommunikation mit Handwerkern installiert.

Angesichts des prognostizierten hohen Bedarfs an Wohnraum in Stuttgart, der guten Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit in den nächsten sechs bis sieben Jahren sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft trotz der aktuellen Situation nichts im Wege.

Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von ca. 2,3 Mio. € erwarten lässt. Darüber hinaus existiert ein mehrjähriger Wirtschaftsplan, welcher ebenfalls von positiven Jahresergebnissen und steigenden Cashflows ausgeht. Beide Pläne wurden in einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand beraten und verabschiedet.

Das Neues Heim wird daher auch in Zukunft konstant in den Neubau sowie in die Aufwertung ihres Wohnungsbestandes investieren. Darüber hinaus sind umfangreiche Modernisierungsvorhaben für ausgewählte Gebäude geplant, um das Angebot an qualitativ hochwertigen Wohnungen zu erweitern.

Die grundlegende Prämisse der Wirtschafts- und Finanzplanung für die kommenden Geschäftsjahre ist die Förderung der Genossenschaftsmitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

- Umsatzerlöse aus Mieten	14.728 T€
- Instandhaltungsaufwendungen	2.380 T€

- Betriebs- und Heizkosten	2.380 T€
- Abschreibungen	2.823 T€
- Zinsaufwendungen	775 T€
- Personalaufwand	2.273 T€
- Sonstiger Aufwand, Steuern	1.447 T€

Die positive und nachhaltige Entwicklung der Baugenossenschaft spiegelt sich auch in der Prognose der folgenden Kennzahlen für das Jahr 2020 wider:

PROGNOSEKENNZAHLEN 2020			
Betriebliche Kennzahlen		**Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen**	
Eigenkapitalquote	49,1 - 51,6 %	Wohn- und Nutzfläche (m²)	119.713
Eigenkapitalrentabilität	3,3 - 3,4%	Durchschnittliche Sollmiete €/m² *	7,55 - 7,94
Gesamtkapitalrentabilität	1,6 - 1,7 %	Instandhaltung €/m²	19,38 - 20,38
Cashflow	5,0 - 5,2 Mio. €	Modernisierung €/m²	4,40 - 4,62
Zinsquote	5,9 - 6,2 %	Modernisierungsquote	25,6 - 26,9 %
		Mietwert	8,3 - 8,8

**) Wohnungen und Gewerbeeinheiten ohne Garagen, Stellplätze und sonstige Räume*

Gesamtaussage

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG für die Bewältigung der künftigen Risiken gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden oder ihre weitere Entwicklung beeinträchtigen können, sind derzeit nicht erkennbar.

Stuttgart, den 05. Mai 2020

Der Vorstand

Rüdiger Maier **Gisbert Renz**

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG erneut ein insgesamt gutes Ergebnis erzielen.

Willy Raible

Der Aufsichtsrat und seine beiden Fachausschüsse haben im Berichtsjahr die ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Der Aufsichtsrat war in alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für die Genossenschaft unmittelbar und frühzeitig eingebunden. Über die Unternehmensplanung, die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft wurden wir vom Vorstand immer zeitnah und umfassend unterrichtet. Auf dieser Grundlage haben wir die wichtigen Entscheidungen und Vorgänge ausführlich erörtert und den Beschlussvorschlägen nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt.

Insgesamt fanden im Jahr 2019 fünf turnusmäßige Sitzungen des Aufsichtsratsplenums statt. Als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich darüber hinaus mit dem Vorstand im regelmäßigen Kontakt und informierte mich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle.

Der Technikausschuss hat an drei Tagen Objektbegehungen durchgeführt, um sich vor Ort einen persönlichen Eindruck von den Mietobjekten, Liegenschaften und von den geplanten und durchgeführten Modernisierungs- und Baumaßnahmen zu verschaffen.

Im Stadtteil Stuttgart-Giebel konnten am 16. September 2019 die Neubauten in der Mittenfeldstraße 26, 28 und 36 mit insgesamt 51 Wohnungen bezogen werden.

Am 1. Oktober 2019 wurden im Stadtteil Stuttgart-Rot die Gebäude Fleiner Straße 10–16 und Erligheimer Straße 4 mit 75 Wohnungen neu bezogen.

Im gleichen Gebiet, Prevorster Straße 17–23 / Fleiner Straße 40–42, haben die Abbrucharbeiten begonnen. Nach Fertigstellung werden hier 40 barrierefrei erreichbare Wohnungen zur Verfügung stehen.

Mit dem Neubau in der Balthasar-Neumann-Straße in Stuttgart-Freiberg wurde begonnen. Hier wird ein Hochhaus mit zehn Stockwerken mit insgesamt 53 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit entstehen.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2018, der in Gegenwart des Prüfungsleiters behandelt wurde, enthält keine negativen Feststellungen.
Durch den Aufsichtsrat wurden die Belegprüfungen und die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 mit allen Anlagen durchgeführt. Es ergaben sich bei diesen Kontrollen keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat billigt den Geschäftsbericht unseres Vorstandes mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2019 samt Lagebericht und Anhang und empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen Jahresabschluss festzustellen und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die bei der letzten Mitgliederversammlung am 03.06.2019 turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Waltraud Illner und Ferdinand Klein wurden dort jeweils für eine weitere Wahlperiode von drei Jahren wiedergewählt. Für Manfred Mirling, der aus beruflichen und persönlichen Gründen nicht mehr kandidierte, wurde Herr Ralf Bohlmann, Bezirksvorstehender von Mühlhausen, ebenfalls für eine Wahlperiode von drei Jahren in den Aufsichtsrat gewählt

Bei der Konstituierung des Aufsichtsrates am 04.06.2019 wurde meine Person zum Vorsitzenden und Torsten Jans zum Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Als Vorsitzender des Personalausschusses wurde Holger Sauter bestätigt. Zum Vorsitzenden des Technikausschusses wurde Ferdinand Klein gewählt. Die übrigen AR-Mitglieder wurden in ihren bisherigen Ämtern bestätigt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand für das gute wirtschaftliche Ergebnis und die vertrauensvolle Zusammenarbeit seinen Dank aus. Außerdem dankt er allen Mitarbeitern unserer Genossenschaft für Ihren engagierten Einsatz und die aufmerksame und fürsorgliche Betreuung unserer Mitglieder.

Stuttgart, den 05. Mai 2020

Für den Aufsichtsrat

Willy Raible
Vorsitzender

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2019

1. BILANZ ZUM 31.12.2019

AKTIVSEITE		2019	2018
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		24.233,81 €	10.413,58 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	97.531.649,89 €		74.988.816,50 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	39.596,44 €		41.037,68 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00 €		1.787.062,36 €
Maschinen	1.073,15 €		2.666,69 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	307.633,04 €		250.120,57 €
Anlagen im Bau	4.844.780,94 €		14.947.204,15 €
Bauvorbereitungskosten	647.559,88 €	103.372.293,34 €	798.105,52 €
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	850.000,00 €		850.000,00 €
Sonstige Ausleihungen	4.271,98 €		4.271,98 €
Andere Finanzanlagen	750,00 €	855.021,98 €	750,00 €
Anlagevermögen insgesamt		**104.251.549,13 €**	**93.680.449,03 €**
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.624.565,70 €		2.529.643,85 €
Andere Vorräte	10.130,27 €	2.634.695,97 €	8.127,30 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	30.123,02 €		25.602,18 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.771,59 €		3.495,93 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.975,41 €		4.030,27 €
Sonstige Vermögensgegenstände	569.131,20 €	609.001,22 €	560.920,52 €
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.695.011,32 €	6.989.437,25 €
BILANZSUMME		**115.190.257,64 €**	**103.801.706,33 €**

PASSIVSEITE		2019	2018
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	134.720,00 €		121.280,00 €
der verbleibenden Mitglieder	3.004.640,00 €	3.139.360,00 €	2.912.800,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		0,00 €	0,00 €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	6.385.246,33 € 230.000,00 €		6.155.246,33 € (280.000,00 €)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	49.628.446,49 € 1.800.000,00 €		47.828.446,49 € (2.200.000,00 €)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres	6.346.885,78 € 164.141,01 €	62.360.578,60 €	6.182.744,77 € (42.712,35 €)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.291.596,64 €		2.761.043,41 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.030.000,00 €	261.596,64 €	2.480.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		**65.761.535,24 €**	**63.481.561,00 €**
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.435.854,00 €		2.268.210,00 €
Sonstige Rückstellungen	418.700,68 €	2.854.554,68 €	394.958,63 €
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.184.454,73 €		33.729.351,04 €
Erhaltene Anzahlungen	2.918.057,38 €		2.748.845,77 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.181,46 €		32.079,07 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.374.048,44 €		1.113.141,88 €
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	54.250,74 €	46.562.992,75 € 45.110,31 €	24.730,22 € (24.231,31 €)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		11.174,97 €	8.828,72 €
BILANZSUMME		**115.190.257,64 €**	**103.801.706,33 €**

2. GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

		2019	2018
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.707.557,68 €		13.418.570,81 €
b) aus Betreuungstätigkeit	22.920,00 €		22.920,00 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.738,97 €	13.770.216,65 €	39.851,93 €
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		94.921,85 €	142.993,83 €
Sonstige betriebliche Erträge		17.432,73 €	126.072,79 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.920.971,88 €	4.512.901,25 €
ROHERGEBNIS		8.961.599,35 €	9.237.508,11 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.767.919,31 €		1.555.457,02 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	536.807,34 €	2.304.726,65 € 201.989,49 €	437.758,75 € (126.849,58 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.467.796,16 €	2.347.534,56 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		921.498,94 €	944.279,10 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	37,50 €		41,25 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21,17 €	58,67 €	1.272,69 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		641.554,52 € 72.534,11 €	791.558,44 € (83.785,66 €)
Steuern von Einkommen und Ertrag		0,00 €	0,00 €
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.626.081,75 €	3.162.234,18 €
Sonstige Steuern		334.485,11 €	401.190,77 €
JAHRESÜBERSCHUSS		2.291.596,64 €	2.761.043,41 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.030.000,00 €	2.480.000,00 €
BILANZGEWINN		**261.596,64 €**	**281.043,41 €**

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2019

A. Allgemeine Angaben

Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG mit Sitz in der Haldenrainstraße 185 in 70437 Stuttgart ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer GnR 394 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Genossenschaft wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und aller rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie den Normen der Satzung aufgestellt.

Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG ist eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (FormblattVO) wurde angewandt.

Für die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer beträgt drei bzw. fünf Jahre.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Bei Gebäuden, deren Abriss bereits geplant ist, wird der Restbuchwert auf die sich bis zum Jahr des Abrisses ergebende Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Je nach Nutzungsart werden Wohn-, Geschäfts- und andere Bauten, zwischen 50 und 80 Jahren linear abgeschrieben.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten werden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum zwischen 25 und 40 Jahren neu festgelegt.

Bei den Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen erfolgt die planmäßige lineare Abschreibung in drei bis 23 Jahren gemäß der Afa-Tabellen für allgemein verwendbare Anlagegüter des Bundesministeriums der Finanzen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 250 € bis einschließlich 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten geführt und im Wirtschaftsjahr der Bildung und den folgenden vier Wirtschaftsjahren zu jeweils 20 % p. a. linear abgeschrieben.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen und deren Anschaffungskosten 250 € nicht übersteigen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst.

BILANZ ZUM 31.12.2019

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Vorräte werden nach dem FIFO - Verfahren (First In - First Out) bewertet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

C. Erläuterungen zu den Bilanzposten

Entwicklung des Anlagevermögens

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand zum 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)
	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	157.079,26	20.310,68	0,00	0,00
Summe Immat. VG	**157.079,26**	**20.310,68**	**0,00**	**0,00**
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.077.697,61	765.663,99	0,00	24.151.075,96
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie Geschäfts- und andere Bauten	183.977,48	0,00	0,00	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.787.062,36	0,00	0,00	-1.787.062,36
4. Technische Anlagen und Maschinen	15.702,89	0,00	0,00	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	*583.978,31	143.710,18	19.629,36	0,00
6. Anlagen im Bau	14.947.204,15	6.030.108,71	0,00	-16.132.531,92
7. Bauvorbereitungskosten	798.105,52	325.857,78	0,00	-476.403,42
Summe Sachanlagen	**139.393.728,32**	**7.265.340,66**	**19.629,36**	**5.755.078,26**
Summe Immat. VG + Sachanlagen	**139.550.807,58**	**7.285.651,34**	**19.629,36**	**5.755.078,26**
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	850.000,00	0,00	0,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	4.271,98	0,00	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	**855.021,98**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Summe Anlagevermögen	**140.405.829,56**	**7.285.651,34**	**19.629,36**	**5.755.078,26**

** Korrektur Vorjahr*

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß Sachverständigengutachten nachdem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank, nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009, ermittelten Abzinsungszinssatz (Zehnjahresdurchschnittszins) von 3,25 % (Stand November 2019; Restlaufzeit 15 Jahre). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 1,5 % p. a. berücksichtigt; eine Fluktuationsannahme wurde nicht getroffen.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Erwartete künftige Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

	(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwerte	
Stand zum 31.12.2019	Stand zum 01.01.2019	Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2019	31.12.2019	31.12.2018
€	€	€	€	€	€	€
177.389,94	146.665,68	6.490,45	0,00	153.156,13	24.233,81	10.413,58
177.389,94	**146.665,68**	**6.490,45**	**0,00**	**153.156,13**	**24.233,81**	**10.413,58**
145.994.437,56	46.088.881,11	2.373.906,56	0,00	48.462.787,67	97.531.649,89	74.988.816,50
183.977,48	142.939,80	1.441,24	0,00	144.381,04	39.596,44	41.037,68
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.787.062,36
15.702,89	13.036,20	1.593,54	0,00	14.629,74	1.073,15	2.666,69
708.059,13	333.857,74	84.364,37	17.796,02	400.426,09	307.633,04	250.120,57
4.844.780,94	0,00	0,00	0,00	0,00	4.844.780,94	14.947.204,15
647.559,88	0,00	0,00	0,00	0,00	647.559,88	798.105,52
152.394.517,88	**46.578.714,85**	**2.461.305,71**	**17.796,02**	**49.022.224,54**	**103.372.293,34**	**92.815.013,47**
152.571.907,82	**46.725.380,53**	**2.467.796,16**	**17.796,02**	**49.175.380,67**	**103.396.527,15**	**92.825.427,05**
850.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00	850.000,00
4.271,98	0,00	0,00	0,00	0,00	4.271,98	4.271,98
750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
855.021,98	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**855.021,98**	**855.021,98**
153.426.929,80	**46.725.380,53**	**2.467.796,16**	**17.796,02**	**49.175.380,67**	**104.251.549,13**	**93.680.449,03**

Finanzanlagevermögen

Die Genossenschaft besitzt nach wie vor 100 % des Stammkapitals in Höhe von 100.000,00 € an der im Jahr 2002 gegründeten Tochtergesellschaft „Neues Heim - Immobilien GmbH" mit Sitz in Stuttgart. Zudem hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2007 weitere 750.000,00 € in die Kapitalrücklage dieser Tochtergesellschaft eingestellt.

Die vorliegende Handels- bzw. Steuerbilanz der „Neues Heim - Immobilien GmbH" weist folgendes Ergebnis aus:

Geschäftsjahr	2020	2019
Jahresfehlbetrag	-131,16	-176,52 €
Gewinnvortrag	111.673,46	111.849,98
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklage	0,00 €	0,00 €
Bilanzgewinn	**111.542,30**	**111.673,46**

Danach stellt sich das Eigenkapital dieser Tochtergesellschaft per 31.12.2019 wie folgt dar:

Stammkapital der Gesellschaft	100.000,00 €
Kapitalrücklagen der Gesellschaft	750.000,00 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	12.456,00 €
Bilanzgewinn	**111.542,30 €**

Unfertige Leistungen
Als unfertige Leistungen werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.624.565,70 € (im Vorjahr 2.529.643,85 €) geführt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus verauslagter Umsatzsteuer und den verauslagten Veröffentlichungskosten des Jahresabschlusses für die „Neues Heim - Immobilien GmbH".

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Instandhaltungsrücklagen für eigene Wohnungen in Wohnungseigentümergemeinschaften in Höhe von 288.928,36 € (im Vorjahr 220.844,48 €) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten.

Sämtliche andere Forderungen haben ebenso wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Rückstellungen
Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 262.079,00 € (im Vorjahr 290.485,00 €). Dieser Betrag steht zur Ausschüttung nicht zur Verfügung.

In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für noch nicht aufgeteilte Wohngelder in einem nicht unerheblichen Umfang in Höhe von 259.903,40 € (im Vorjahr 258.055,66 €) enthalten.

Fristigkeiten der Verbindlichkeiten

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

	Verbindlichkeiten				
	insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahr	gesicherte GPR
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.184.454,73 €	2.837.511,88 €	10.668.956,63 €	28.677.986,22 €	42.184.454,73 €
anderen Kreditgebern	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Erhaltene Anzahlungen	2.918.057,38 €	2.918.057,38 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.181,46 €	19.312,85 €	12.868,61 €	0,00 €	0,00 €
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.374.048,44 €	1.042.808,03 €	331.240,41 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Verbindlichkeiten	54.250,74 €	54.250,74 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Summe Verbindlichkeiten	**46.562.992,75 €**	**6.871.940,88 €**	**11.013.065,65 €**	**28.677.986,22 €**	**42.184.454,73 €**

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlust-Rechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich im laufenden Geschäftsjahr Zinsaufwendungen in Höhe von 72.534,11 € (im Vorjahr 83.785,66 €).

E. Sonstige Angaben

Nicht aus der Bilanz ersichtliche finanzielle Verpflichtungen

Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen für zum Bilanzstichtag begonnene bzw. geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen 33.739,6 T€.

Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus fünf Erbbaurechtsverträgen, deren Laufzeiten in den Jahren 2084 bis 2090 enden. Die jährliche finanzielle Verpflichtung beläuft sich auf rund 21,4 T€.

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres	2.031
Zugang	148
Abgang	107
Ende des Geschäftsjahres	2.072

Anzahl der Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	*Teilzeitbeschäftigte*
Kaufmännische Mitarbeiter	10	1
Technische Mitarbeiter	5	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb/ Hausmeister	10	0

Weiterhin sind zwei Auszubildende und ein geringfügig Beschäftigter tätig.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

Willy Raible (Vorsitzender)	*Sozialversicherungsfachangestellter i. R.*
Torsten Jans (stellv. Vorsitzender)	*Versicherungskaufmann*
Theresia Bay-Pfau	*Friseurmeisterin i. R.*
Ralf Bohlmann	*Bezirksvorsteher*
Waltraud Illner	*Bankangestellte i. R.*
Helmut Halter	*Industriekaufmann*
Ferdinand Klein	*Dipl.-Ingenieur*
Moriz Maedebach	*Dipl.-Ingenieur (FH) Architekt*
Holger Sauter	*Dipl.-Betriebswirt (BA)*

Mitglieder des Vorstandes
Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

Rüdiger Maier (Vorsitzender)	*Dipl.-Kaufmann*
Gisbert Renz	*Dipl.-Bauingenieur*

Prüfungsverband
Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Herdweg 52–54, 70174 Stuttgart

Nachtragsbericht
Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Gewinnverwendungsvorschlag
Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt:

Jahresüberschuss	2.291.596,64 €
Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage gem. § 39 der Satzung	230.000,00 €
Vorwegzuweisung Bauerneuerungsrücklage	1.800.000,00 €
Bilanzgewinn	**261.596,64 €**

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen den sich ergebenden Bilanzgewinn wie folgt aufzuteilen:

Dividendenausschüttung 4 %	116.512,00 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklage	145.084,64 €

Weitere Angaben

Durch das Jahressteuergesetz 2008 haben sich die Regelungen des § 38 Abs. 4 bis 10 KStG geändert. Die Genossenschaft hat im Jahr 2008 den Antrag gemäß § 34 Abs. 16 KStG auf Weiteranwendung der §§ 38, 40 KStG in der am 27.12.2007 geltenden Fassung bei steuerbefreiten Körperschaften beim Finanzamt Stuttgart-Körperschaften gestellt.

Stuttgart, den 05. Mai 2020

Der Vorstand Rüdiger Maier Gisbert Renz

MITGLIEDSCHAFTEN

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen
Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen ist der Verband der Landesverbände und repräsentiert zusammen mit seinen Mitgliedsverbänden die ganze Vielfalt der Wohnungswirtschaft.
www.gdw.de

vbw – Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.
Der vbw ist der zukunftsorientierte Interessenvertretungs- und Prüfungsverband für über 300 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Baden-Württemberg.
www.vbw-online.de

Marketinginitiative Stuttgart (Die Wohnungsbaugenossenschaften Stuttgart)
Bei der Initiative handelt es sich um insgesamt 15 Wohnungsbaugenossenschaften in Stuttgart, die sich zu einer gemeinsamen Marketinginitiative vereint haben. Mit insgesamt 18.600 Wohnungen sind sie zusammen einer der wichtigsten Wohnungsanbieter in Stuttgart. Die Marketinginitiative möchte durch verschiedene medienwirksame Maßnahmen auf das breite Spektrum einer Wohnungsbaugenossenschaft hinweisen und dadurch vermehrt die Öffentlichkeitsarbeit für das genossenschaftliche Wohnen fördern.
www.stuttgarter-wohnungen.info

Verein Integrative Wohnformen e. V.
Der Verein wurde im Sommer 2008 mit 16 Wohnungsunternehmen als Mitglieder gegründet. Ziel des Vereins ist: Wohnprojekte für Senioren und Personen mit Assistenzbedarf im Großraum Stuttgart und Kreis Esslingen zu schaffen. Der Verein dient als Bindeglied zwischen Wohnungswirtschaft, ambulanten Dienstleistern, Menschen mit/ohne Assistenzbedarf sowie engagierten Ehrenamtlichen. Der Verein bietet die Möglichkeit, bei geringem bis sehr hohem Hilfebedarf der Mieter selbstbestimmt in der gewohnten Umgebung zu leben. Weitere Angebote der Wohnprojekte sind u. a.: Wohncafés, Vorträge, gemeinsames Essen etc.
www.Integrative-wohnformen.de

Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
Der Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. wurde am 28. Juli 1949 gegründet. Er vertritt die Interessen von bundesweit rund 1.300 Wohnungs- und Immobilienunternehmen und schließt für diese als einziger Tarifträgerverband der Branche Tarifverträge mit den Gewerkschaften ver.di und IG Bau ab. Gleichzeitig bietet er den Mitgliedsunternehmen eine umfassende und kompetente personalrechtliche Betreuung. Die Mitgliedschaft kann jedes Unternehmen erwerben, das immobilienwirtschaftliche Leistungen erbringt.
www.agv-online.de

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V.
Die DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V. ist ein gemeinnütziger und privater Verein. Er wurde 1969 gegründet und wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. organisierten Verbänden der Wohnungswirtschaft und deren Mitgliedsunternehmen getragen.
www.deswos.de

Freundeskreis Studiengang Immobilienwirtschaft
Der „Freundeskreis Studiengang Immobilienwirtschaft" wurde im Jahr 2003 gegründet. 2008 kam die „Stiftung Freundeskreis Immobilienwirtschaft" hinzu. Zum Freundeskreis gehören rund 70 Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Verbände, Banken, Versicherungen, Vereine sowie mit der Immobilien- und Wohnungswirtschaft verbundene Unternehmen. Ziel ist die Förderung der Lehre und Forschung zur Stärkung einer Vertiefung der Zusammenarbeit zwischen Praxis und Wissenschaft.
www.hfwu.de/studium/studienangebot/immobilienwirtschaft/freundeskreis-stiftung/

IMPRESSUM

Text:
Rüdiger Maier, Gisbert Renz, Martin Gebler,
Nurcan Yetim, Markus Vogel, Rita Falkenburg,
Deborah Ehrler

Bilder:
Archiv, Adobe Stock, Shutterstock, Viessmann
MMFotografie, Marco Maier

Herausgeber:
Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

Konzeption & Design:
Ehnes GmbH

Druck:
Schirmer Medien GmbH & Co. KG

NeuesHeim
Die Baugenossenschaft

Neues Heim -
Die Baugenossenschaft eG
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

Tel.: (0711) 84 89 80-0
Fax: (0711) 84 89 80-99
E-Mail: info@bgneuesheim.de
Internet: www.bgneuesheim.de