NeuesHeim
Die Baugenossenschaft

2018

Geschäftsbericht

www.bgneuesheim.de

NeuesHeim
Die Baugenossenschaft

Baugenossenschaft
Neues Heim 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
Baugenossenschaft Neues Heim eG

INHALTSVERZEICHNIS

Verwaltungsorgane 4

Vorwort 5

In eigener Sache

Verstorbene Mitglieder 6

Mitgliederversammlung 2018 7

Jubiläumsfeier 8

Personalwesen 10

Neubau

Aktuelle Bautätigkeiten 14

Geplante Projekte 17

Modernisierungs- und Sanierungarbeiten 2018 21

Quartiersentwicklung 24

Lagebericht

A Grundlagen des Unternehmens 30

B Wirtschaftsbericht 30

C Finanzielle Leistungsindikatoren 39

D Prognose-, Chancen- und Risikobericht 40

Bericht des Aufsichtsrates 43

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2018 46

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018 48

Anhang des Jahresabschlusses 2018 49

Mitgliedschaften 57

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

Manfred Mirling *)
Steuerberater und Rechtsanwalt

Holger Sauter
Dipl.-Betriebswirt (BA)

**) Diese Aufsichtsratsmitglieder scheiden durch Ablauf der Wahlperiode aus. Eine Wiederwahl durch die Mitgliederversammlung 2019 ist zulässig.*

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

VORWORT

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

70 Jahre nach Gründung unserer Baugenossenschaft Neues Heim hatten wir im Jahr 2018 gute Gründe, mit unseren Mitgliedern und Partnern zu feiern. Dabei ging es allerdings nicht um ein rückblickendes Jubiläum, sondern um die Vorbereitung und Entwicklung von zukunftsweisenden Projekten.

Ein Höhepunkt war zweifellos unser großes Mieterfest in Stuttgart-Giebel am 20. April. In einem Festakt konnten wir die erfolgreiche Fertigstellung des Baufelds West und die Grundsteinlegung für das Baufeld Ost mit Gästen aus Politik und Wirtschaft, aber vor allem mit unseren Mitgliedern feiern. Bereits mit dem jetzigen Stand der insgesamt über einen Zeitraum von 12 Jahren laufenden Quartiersentwicklung haben wir eindrucksvoll gezeigt, dass wir uns sowohl auf den Bau von hochwertigen, aber dennoch bezahlbaren Mietwohnungen verstehen als auch auf die konzeptionelle Gestaltung eines ganzen Stadtquartiers mit durchgängiger Versorgungssicherheit für die Bewohner.

Grundsätzlich konzentriert sich der Fokus sowohl bei Städten und Gemeinden als auch in weiten Bereichen der Immobilienwirtschaft zunehmend auf Quartiersentwicklungen. Kernthemen sind dabei vor allem bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen, aber auch eine nachhaltige Sozialraumplanung mit bedarfsgerechten Angeboten für die Quartiersbewohner. Unsere Baugenossenschaft ist aktuell in zwei groß angelegten Entwicklungsprozessen maßgeblich involviert.

In Stuttgart-Rot entwickeln wir in Zusammenarbeit mit weiteren Baugenossenschaften, dem baden-württembergischen Wohlfahrtswerk sowie dem Verein Integrative Wohnformen derzeit das WohnquartierPlus (WQ+). Ein Baustein dieses Projekts ist auch unser Neubau in der Fleiner Straße/Erligheimer Straße, für den wir am 26. Oktober 2018 das Richtfest feiern konnten. Das WQ+-Konzept zielt im Ergebnis auf eine 24-Stunden-Versorgungssicherheit im Quartier, sodass die Bewohner möglichst lange selbstbestimmt in ihrer gewohnten Umgebung leben können.

Das zweite Quartiersprojekt startet auf dem Areal am Wiener Platz in Feuerbach. Hier handelt es sich um das erste Grundstück, das im Rahmen des Bündnisses für Wohnen in Abstimmung mit der Stadt Stuttgart entwickelt wird. Unter Federführung unserer Baugenossenschaft wird in Projektpartnerschaft mit sozialen Trägern und Vereinen ein nachhaltiges inklusives Quartier für alle Generationen entstehen. Beide Quartiersentwicklungen stellen wir Ihnen in diesem Geschäftsbericht ausführlich vor.

Wir wünschen Ihnen eine interessante und spannende Lektüre.

Ihre Baugenossenschaft Neues Heim

Rüdiger Maier
(Vorstandsvorsitzender)

Gisbert Renz
(Vorstand)

VERSTORBENE MITGLIEDER

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

„Das einzig Wichtige im Leben sind die Spuren der Liebe, die wir hinterlassen, wenn wir gehen." *Albert Schweitzer*

Albrecht, Regina
Andraschitz, Hans
Bortmes, Michael
Elsässer, Helga
Haug, Adelheid
Heidebrecht, David
Heupel, Elfriede
Hoffmann, Erika
Jonas, Josef
Kemper, Josef
Ostheimer, Michael
Prokasky, Siegriede
Rodinger, Herbert
Roschke, Heide
Schmidt, Gerhard
Stoffner, Hilda
Tengler, Gertrud
Weidmann, Franz
Zehender, Maria

Allen verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Andenken bewahren.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2018

Positives Jahresergebnis 2017
Bericht aus der Mitgliederversammlung

Am 11. Juni 2018 fand die 72. Mitgliederversammlung unserer Baugenossenschaft im Bürgerhaus Rot statt. Vorstand und Aufsichtsrat konnten über ein positives Jahresergebnis 2017 berichten.

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hatte sich im Vergleich zum Jahr 2016 um 10 Millionen Euro erhöht, sie liegt nun bei 94 Millionen Euro. „Das Geschäftsjahr 2017 war erneut sehr erfolgreich und endete mit einem sehr guten Jahresergebnis", kommentierte der geschäftsführende Vorstand Rüdiger Maier die positive Entwicklung. Dies führt er nicht zuletzt auf „die Nachhaltigkeit der Bauprojekte und den kompetenten und engagierten Mitarbeiterstab" zurück. Auch auf das seit einem Jahr bestehende Bündnis für Wohnen ging Herr Maier in seiner Rede ein. Dabei konkretisierte er sehr deutlich die Erwartungshaltung der Wohnungsunternehmen im Rahmen des Bündnisses. Anschließend stellte der Vorstand Gisbert Renz ausführlich die laufenden Projekte sowie die Bauvorhaben der Zukunft vor.

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

Einstimmig bestätigten die 123 anwesenden Mitglieder den Jahresabschluss und entlasteten Vorstand und Aufsichtsrat. Die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsräte Helmut Halter, Moriz Maedebach und Willy Raible wurden für drei weitere Jahre in ihren Ämtern bestätigt.

Aufsichtsräte (v. l.) Helmut Halter, Moriz Maedebach, Willy Raible

JUBILÄUMSFEIER 2018

Ehrung langjähriger Mieter und Mitglieder

WIR GRATULIEREN UND SAGEN DANKE!

Am 16.05.2018 luden wir die Mitgliedschaftsjubilare unserer Genossenschaft zu Kaffee und Kuchen ins Café Siegel ein.

Insgesamt durften wir 46 Mitglieder ehren, die schon 40, 50 und 60 Jahre lang unserer Genossenschaft angehören.

Eine Ehrenurkunde haben erhalten:

6 Mitglieder zum
60-JÄHRIGEN JUBILÄUM

Theresia Becker, Georg Czychy, Hermine Knauer, Martin Schumacher, Anna Sedlmair, Maria Wagner

v. l. Vorstand Rüdiger Maier mit dem ehemaligen Vorstand Rolf Lipsky

20 Mitglieder zum
50-JÄHRIGEN JUBILÄUM

Helga Baelz, Klara Benkler, Lore Beck, Karl-Heinz Fischer, Johann Grabowatschki, Michael Herrmann, Ingrid Junge, Martin Krause, Barbara Köhler, Horst Kuehne, Helmut Kühner, Martin Marlok, Josef Pollich, Heinz Praks, Margarete Ramisch, Kurt Räther, Herbert Spitzer, Vera Trierscheid, Gerard Uhl, Renate Zehr

20 Mitglieder zum
40-JÄHRIGEN JUBILÄUM

Erna Baier, Ursula Bucher, Karin Czudzowitz, Irmgard Engelhardt, Franz Gueth, Angelika Kristen, Rolf Kitsch, Hans Kuschel, Elisabeth Locher, Rolf Lipsky, Roland Mannal, Karin Mates, Renate Nardiello, Reinhard Plepla, Ralf Roeder, Gisela Schlegel, Eike Traunecker, Josefine Treier, Albert Vogel, Josef Wölfle

WIR
GRATULIEREN

PERSONALWESEN

Gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern konnten wir auch im Jahr 2018 unsere ambitionierten Unternehmensziele erreichen.

Dabei gab es im Berichtszeitraum einige Veränderungen im personellen Bereich: Insgesamt gibt es sechs neue Kolleginnen und Kollegen in unserem Team.

Seit dem 1. April 2018 verstärkt Frau **Martina Lauer** unsere Abteilung Rechnungswesen. Sie wurde als Nachfolgerin für Frau Schiller eingestellt, die seit Ende November im Ruhestand ist. Frau Lauers Aufgaben werden schwerpunktmäßig in den Bereichen Mitgliederverwaltung, Mietenbuchhaltung und laufende Buchungen liegen.

Seit dem 3. Mai 2018 arbeitet Frau **Hülya Özcan** als Referentin des technischen Vorstandes in unserer Genossenschaft. Sie übernimmt im Wesentlichen die Aufgabenbereiche von Frau Jessica Reuter, die sich seit Februar in Elternzeit befindet.

Seit dem 1. Juli 2018 ist Frau **Brigitte Zeck** zu unserem Team im Rechnungswesen gestoßen. Frau Zecks Aufgaben liegen im Bereich Buchhaltung und Betriebskosten. Sie bringt 20 Jahre Erfahrung im Bereich Hausverwaltung mit.

Martina Lauer

Hülya Özcan

Ebenfalls seit dem 1. Juli 2018 arbeitet Herr **Heiko Theil** als Hausmeister in unserer Genossenschaft. Er tritt die Nachfolge von Herrn Comisel in Weil der Stadt an, der seit Ende November im Ruhestand ist.

Die Mitarbeiter der Baugenossenschaft Neues Heim eG

Brigitte Zeck

Heiko Theil

Waldemar Kröning

Sabine Schuller

Herr **Waldemar Kröning** verstärkt seit dem 1. September 2018 unsere technische Abteilung als Projektleiter für den Neubau. Herr Kröning ist Dipl.-Bauingenieur (FH) und war über 20 Jahre bei großen Baukonzernen tätig.

Seit Januar 2019 übernimmt Frau **Sabine Schuller** die Aufgaben des technischen Sekretariats. Sie ist die Nachfolgerin von Frau Huber, die unsere Baugenossenschaft Ende Dezember verlassen hat. Zudem verantwortet Frau Schuller den Empfang, unsere Telefonzentrale und ist für unsere Mitglieder die erste Ansprechpartnerin.

Am 30. November 2018 verabschiedeten wir Frau **Rosemarie Schiller** und Herr **Wilfried Comisel** in den verdienten Ruhestand. Frau Schiller war beinahe 40 Jahre im Rechnungswesen tätig, und Herr Comisel war 20 Jahre Hausmeister in Weil der Stadt. Wir danken Frau Schiller und Herrn Comisel für die vielen Jahre im Dienste des Neuen Heims und wünschen beiden alles Gute, viel Gesundheit und eine gute Zeit mit der Familie.

Aufgrund des anhaltenden Fachkräftemangels in der Wohnungswirtschaft muss es unser Ziel sein, als interessanter Arbeitgeber am Markt aufzutreten.
Dies gelingt uns nur, indem wir sehr gut ausgestattete Arbeitsplätze, ein gutes Arbeitsklima sowie ein attraktives Gehaltsgefüge bieten.

Basis unseres unternehmerischen Erfolgs sind unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ihnen Allen gebührt unser besonderer Dank und unsere Anerkennung.

AKTUELLE BAUTÄTIGKEITEN UND GEPLANTE PROJEKTE

AKTUELLE BAUTÄTIGKEITEN

Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstraße 28–60, Baufeld Ost

Anzahl der Wohnungen: 178
Investition: ca. 35.000 T€
Am 20. April 2018 fand unser großes Fest mit Gästen aus Politik, Wirtschaft und den Mietern in Stuttgart-Giebel statt. Zum einen haben wir die Fertigstellung des Baufelds West gefeiert, und zum anderen haben wir den Grundstein für das Baufeld Ost gelegt. Dabei erhielt unser gelungenes Quartierskonzept von allen Seiten viel Anerkennung.
Bis in den späten Abend feierten wir mit unseren alten und neuen Quartiersbewohnern ein stimmungsvolles Mieterfest mit kabarettistischer Einlage, einer Liveband und gutem Essen.

Aufgrund des kontaminierten Bodens konnten wir erst verspätet mit den Rohbauarbeiten starten. Der Rohbau des 1. Bauabschnitts ist fertiggestellt, und mit dem Ausbau wurde bereits begonnen.

Wie im Baufeld West werden die Wohnungen hochwertig mit Parkettböden, Fußbodenheizungen, bodengleichen Duschen, schwellenlosen Balkonzugängen und mit Sanitärgegenständen von Markenherstellern ausgestattet. Jeder Eingang verfügt über einen separaten Aufzug, und die Wohnung kann somit barrierefrei betreten werden. Die Gebäude sind energieeffizient gedämmt und entsprechen dem KfW 55 Standard.

Die Fertigstellung des 1. Bauabschnitts ist Ende Oktober 2019 geplant.

Mit dem Abriss des Altbaus Mittenfeldstraße 40–48 startet Ende des Jahres der 2. Bauabschnitt, der aus zwei Lang- und einem Punkthaus mit insgesamt 80 Wohnungen besteht.

NeuesHeim

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

Anzahl der Wohnungen: 75
zuzüglich Regiebetrieb
Investition: ca. 14.360 T€

Am 26. Oktober 2018 konnten wir mit unseren Nachunternehmern und Gästen ein sehr gelungenes Richtfest feiern. Bei bestem Wetter wurde der Richtspruch durch die Firma Rommel gesprochen und anschließend bei guten Speisen und Gesprächen bis in den Spätnachmittag gefeiert.

Die Pläne von ARP sehen 75 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen mit 78 Tiefgaragenstellplätzen vor. Die Wohnungen unterteilen sich in neun Vierzimmerwohnungen, 38 Dreizimmerwohnungen und 28 Zweizimmerwohnungen. Davon werden ca. 20 Wohnungen als öffentlich geförderte, preisreduzierte Wohnungen erstellt. Zusätzlich erhält unser Regiebetrieb in einem separaten Zugang neue Räume und Lagerflächen.
Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei zu erreichen und entsprechen unserem gehobenen Standard.

Zusätzlich werden wir das erste Mal eine sogenannte Paketbox installieren. Hier können sämtliche Mieter ihre Pakete vor Ort abholen bzw. wieder abgeben, ohne zu einem separaten Abholort gehen zu müssen.

Derzeit gehen wir von einer Fertigstellung des kompletten Bauvorhabens bis Ende Oktober 2019 aus.

GEPLANTE PROJEKTE

Stuttgart-Rot
Prevorster Straße / Fleiner Straße

Im Anschluss an die Fertigstellung unseres Neubauvorhabens Fleiner Straße 10–16 werden wir mit unserer Neuprojektierung in der Prevorster Straße / Fleiner Straße starten. Geplant ist ein Beginn mit den Abbrucharbeiten ab Ende Oktober 2019. Für die eigentlichen Bauarbeiten soll dann Anfang Februar 2020 der Startschuss erfolgen.

Der Entwurf des Architekturbüros Müller+Benzing sieht zwei viergeschossige Gebäude mit ausgebauten, aber unterteilten Satteldächern vor. Dadurch entstehen im 3. OG und DG elf Vier- bis Sechszimmer-Maisonettewohnungen. Des Weiteren werden 16 Zweizimmerwohnungen, acht Dreizimmerwohnungen und fünf Vierzimmerwohnungen erstellt. Insgesamt entstehen 40 barrierefrei erreichbare Neubauwohnungen. Davon wiederum 19 Einheiten als öffentlich geförderte, preisreduzierte Wohnungen.

Abgerundet wird das Ganze durch ein Hausmeisterbüro für Herrn Lippenberger sowie eine Tagespflege und ein Wohn-Café, welches allen Bewohnern von Rot offensteht und den Mittelpunkt unseres WohnquartierPlus bildet.

Als Besonderheit bauen wir erstmals als Heizungskonzept einen Eisspeicher. Dabei handelt es sich um eine Art Sole-Wasser-Wärmepumpe. Bei diesem Niedrigtemperaturspeicher wird die Wärme genutzt, die bei der Kristallisation des Eises entsteht. Hierdurch kann im Winter sehr günstig geheizt und im Sommer beinahe umsonst gekühlt werden. Wir werden voraussichtlich bei diesen Gebäuden das erste Mal prüfen, ob eine sogenannte Warmmiete festgelegt werden kann. Das heißt, dass Energiekosten, bis auf den Strom, in der Miete bereits enthalten sind und somit Heizkostenabrechnungen entfallen können.

Stuttgart-Freiberg
Balthasar-Neumann-Straße/Suttnerstraße

In einer Machbarkeitsstudie mit drei Architekturbüros hat sich das Architekturbüro Bankwitz Architekten durchgesetzt. Wie Sie sehen, entsteht an der Ecke Mönchfeldstr./Suttner Str. ein nicht alltägliches Hochhaus mit zehn Stockwerken. Der Anschluss wird durch einen abgestaffelten 4–6 geschossigen L-förmigen Gebäudekomplex hergestellt. Es entstehen 53 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit.

Insgesamt entstehen sechs Einzimmerwohnungen, 20 Zweizimmerwohnungen, 17 Dreizimmerwohnungen, acht Vierzimmerwohnungen und zwei Fünfzimmerwohnungen. Davon werden 19 Wohnungen als Sozialmietwohnungen und sechs Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher hergestellt.

Da wir grundsätzlich im Neubau keine Ausstattungsunterschiede zwischen geförderten und freien Wohnungen machen, werden alle Wohnungen mit unserer gewohnt hochwertigen Ausstattung versehen.

Das Heizkonzept sieht Fernwärme vor. Die Gebäude werden als KfW-Effizienzhaus 55 erstellt. Der Bauantrag wurde eingereicht. Wir rechnen mit einem Baubeginn Ende 2019. Die voraussichtlichen Baukosten belaufen sich auf rund 13 Mio. €.

Stuttgart-Feuerbach
Areal am Wiener Platz

Das Areal am Wiener Platz soll als neues Entree zur Stuttgarter Straße, der Haupteinkaufsstraße in Feuerbach, dienen. Es liegt direkt am Bahnhof Feuerbach in fußläufiger Entfernung zur Stuttgarter Straße und hat somit eine hervorragende Infrastruktur und eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Im 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.

Da mit dem Los 1 als Ankerinvestor auch die Koordination sämtlicher Lose für die Tiefgaragen- und Außenanlagenplanung verbunden ist, haben wir entschieden, uns auf die Lose 1, 2 und 4.3 zu bewerben. Für sämtliche Lose haben wir den Zuschlag erhalten.

Im Los 1 werden wir 60 Wohnungen, davon 50 % geförderte Einheiten, erstellen. Von diesen 30 Wohnungen sind 25 Einheiten für Menschen mit speziellen sozialen Bedarfen. Außerdem sind im Erdgeschoss ein Gastronomiebetrieb mit Außenbewirtschaftung, eine Tagespflege und Gewerbe vorgesehen.

Im Los 2 werden 28 Wohnungen, davon ca. acht geförderte Einheiten 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 schließlich planen wir ein einzigartig durchmischtes Gebäude. Hier werden Jung und Alt später einmal gemeinsam zusammenleben. Im Erdgeschoss ist eine Gewerbeeinheit, sowie die "waschBAR" vorgesehen, im ersten Obergeschoss sind normale Mietwohnungen angedacht, im zweiten Obergeschoss sollen sich Studenten wohlfühlen, im dritten Obergeschoss gibt es sogenannte Clusterwohnungen und im vierten Obergeschoss wird eine Mietwohnung und ein großer Gemeinschaftsraum mit großzügiger Dachterrasse gebaut. So ein Gebäude gibt es in ganz Stuttgart in dieser Zusammensetzung mit dieser Gemeinschaft nicht. Es ist ein absolutes Leuchtturmprojekt für die Stadt Stuttgart, aber auch für unsere Genossenschaft.

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

Das Gesamtvorhaben wurde bzgl. der Quartiersentwicklung am 26.03.2019 als Projekt in das IBA'27-Netz der Internationalen Bauaustellung 2027 StadtRegion Stuttgart aufgenommen.

Stuttgart-Rot
Rotweg / Fleiner Straße

Ein besonderes Areal soll im Bereich Schozacher Str./ Fleiner Str./Rotweg entstehen. Hier planen wir zusammen mit der Baugenossenschaft Zuffenhausen ein richtungsweisendes Areal für Stuttgart-Rot.

Zum einen soll es unser Konzept WohnquartierPlus (WQ+) vervollständigen. Bei Fertigstellung der Baumaßnahme soll eine 24-stündige Versorgungssicherheit in den Beständen der Projektpartner in Rot realisiert werden. Das bedeutet, dass unsere Mitglieder so lange als möglich in der eigenen Wohnung verbleiben können und bei Bedarf rund um die Uhr auf ambulante Dienste bzw. Dienstleistungen zurückgreifen können.
Zum anderen möchten wir mit der Baugenossenschaft Zuffenhausen in diesem Areal die neuen Gebäude als Systembauten erstellen. Das bedeutet, dass die Gebäude einen hohen Vorfertigungsgrad besitzen. Als Baustoff kommen sowohl Stahl-Betonbauten oder Holzbauten als auch ein Mix aus beiden Baustoffen, sogenannte Hybridbauten, infrage. Wir beabsichtigen das Areal für die Internationale Bauausstellung 2027 anzumelden und planen die Gebäude in Plus-Energie-Standard zu erstellen.

Als nächster Schritt ist ein Architektenwettbewerb vorgesehen. Dieser wird voraussichtlich noch in diesem Jahr auf den Weg gebracht.

Auf dem gemeinsamen Areal mit der Baugenossenschaft Zuffenhausen sind gut 300 Neubauwohnungen möglich. Angestrebt ist ein Baubeginn Anfang 2022.

Bereits am 29. Januar 2019 fand eine Mieterinformationsveranstaltung mit den betroffenen Bewohnern der alten Gebäuden aus dem Rotweg 58–70 und der Fleiner Straße 9–15 statt.

In dieser Veranstaltung stellte die Geschäftsführung unseren Mietern verschiedene Varianten für eine Ersatzwohnung inklusive der zu erwartenden Miethöhen im Bestand vor. Informiert wurde insbesondere auch über Neubauwohnungen die wir aktuell in der Fleiner Straße/Erligheimerstraße haben sowie bis 2021 in der Prevorster Straße/Fleiner Straße fertigstellen werden. Alle Wohnungen werden zu vergünstigten Mieten angeboten. Eine sozial verträgliche Umsetzung aller Bewohner kann mit unserer Unterstützung gewährleistet werden.

MODERNISIERUNGS- UND SANIERUNGSARBEITEN 2018

Neben den zahlreichen Neubauvorhaben hat die Baugenossenschaft auch im Jahr 2018 in die Instandhaltung und Sanierung der Gebäude und Wohnungen investiert.

Dresdener Ring 1–3, 5–9 und 20–24 in Backnang

Investition: ca. 190 T€
An den oben genannten Gebäuden wurde in der Zeit von Juni bis November 2018 eine Sanierung an der Außenfassade durchgeführt. Das Hauptaugenmerk lag auf der Neugestaltung der Fassade mit einem frischen Farbkonzept. Sämtliche Balkonböden wurden überprüft und zum Teil überarbeitet. In diesem Zuge wurden auch die Eingangsbereiche mit neuen Tür- und Briefkastenelementen und teilweise mit modernen Glasüberdachungen versehen. Durch diese Maßnahmen erhielten die Außenfassaden der drei Gebäude ein zeitgemäßes Erscheinungsbild.

Wir möchten uns bei allen Mietern für die hohe Akzeptanz und das Entgegenkommen trotz Schmutz, Staub und Lärm bedanken und hoffen, dass sich alle Bewohner in den sanierten Gebäuden wohlfühlen.

Gartenstr. 53–57 und 59–63 in Weil der Stadt

Investition: ca. 40 T€
Im September 2018 wurden in den beiden Gebäuden die veralteten Heizungsanlagen durch moderne Gas-Brennwertheizungen erneuert.

Wohnungsmodernisierung 2018

Im Jahr 2018 wurde wieder eine Vielzahl an Bestandswohnungen umfassend saniert und modernisiert. In der Regel umfasst eine solche Wohnungsmodernisierung folgende Maßnahmen:

- Erneuerung sämtlicher Elektro- und Sanitärleitungen
- Einbau neuer Bäder und WCs mit modernen und hochwertigen Sanitärausstattungen und einem Fliesenbelag an Boden und Wand
- Erneuerung der Bodenbeläge mit Fliesen in der Küche und Vinylfußboden in den übrigen Räumen
- Tapezieren und den Neuanstrich der Wände und Decken

Die Maler- und Fliesenarbeiten werden zum Großteil von den Mitarbeitern unseres Regiebetriebs ausgeführt.

Sanierungsmaßnahmen 2019

An den drei Gebäuden in der Haldenrainstraße 146–152, 162–164 und 166–168 in Stuttgart-Rot werden die bestehenden Balkongeländer an der Fassade abgebaut und dafür großzügige Aluminium-Vorstellbalkone angebaut. Des Weiteren sind an den Eingängen neue Tür- und Briefkastenelemente vorgesehen.

In den Gebäuden der Kelterstraße 5 und 7 in Weil der Stadt wird die vorhandene Heizungsanlage durch eine moderne Gas-Brennwertheizung ersetzt.

QUARTIERSENTWICKLUNG

DIE BAUGENOSSENSCHAFT ENTWICKELT QUARTIERE

Was brauchen Wohnquartiere jetzt und in Zukunft?

Mit dem Blick auf die gesamtgesellschaftliche Entwicklung ist die Gestaltung von kommunalen Quartieren aktuell ein höchst brisantes Thema in Städten und Gemeinden. Diese Aufgabe bewegt – neben den Kommunen selbst – in gleichem Maße die Immobilienwirtschaft, aber auch die Wohlfahrtsverbände, die soziale Dienstleistungen für Menschen erbringen.

Nachhaltig, integrativ, inklusiv und zukunftsorientiert sollen sie sein, die Stadtquartiere von morgen, sodass alle gut und gerne dort wohnen. Entstehen sollen attraktive Orte, wo Menschen Identifikation, Nachbarschaft und Heimat finden. Es geht um weit mehr, als um bezahlbares Wohnen, obwohl das ein Kernaspekt dieser bedeutenden Aufgabe ist und bleibt. Wir müssen also Quartiere entwickeln, in denen Menschen aller Generationen und Kulturen, mit und ohne Handicap sowie mit unterschiedlichsten Lebensentwürfen ihren Raum für ein gutes Leben finden.

Grundvoraussetzung dafür ist, dass neben dem individuellen Wohnraum tragfähige Vernetzungen und soziale Strukturen innerhalb eines Quartiers geschaffen und gepflegt werden. Ein Netzwerk, das die Basis für ein gutes Miteinander ermöglicht und den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner – auch mit der passenden sozialen Infrastruktur – begegnet.

Bezahlbares Wohnen, gute Nachbarschaft und starke Netzwerke machen Quartiere zu lebenswerten Heimatorten für alle.

Unsere Baugenossenschaft als Akteur und Koordinator

Aufgrund ihrer Geschichte und ihrer Philosophie haben Baugenossenschaften meist jahrzehntelange Erfahrung im Aufbau und der Gestaltung von Quartieren. Wenn auch in den Gründerjahren andere Notwendigkeiten und Anforderungen vorlagen als heute, so beruht das genossenschaftliche Grundprinzip ja auf bezahlbarem, lebenslangem und unkündbarem Mietwohnraum sowie der solidarischen Nachbarschaft. Gerade deshalb eignen sich Baugenossenschaften dazu, moderne Quartiersentwicklungen wirtschaftlich und sozial zu gestalten.

Mit der laufenden Quartiersgestaltung in Stuttgart-Giebel beweist die Baugenossenschaft Neues Heim erfolgreich ihre Kompetenz in diesem Segment. Aktuell stehen in Stuttgart-Rot und in Feuerbach zwei weitere Quartiersentwicklungen an, bei denen wir neben unserer aktiven Neubautätigkeit federführend die beteiligten Akteure zusammenführen und koordinieren. Beide Projekte verfolgen im Ergebnis hinsichtlich einer guten Verbindung von Städtebau mit Sozialplanung und der Förderung einer guten Nachbarschaft im Quartier ähnliche Ziele, unterscheiden sich jedoch ansonsten grundsätzlich. In Rot handelt es sich um eine Quartiersentwicklung in einem gewachsenen Stadtviertel mit großen Gebäudebeständen mehrerer Baugenossenschaften. Im Gegensatz dazu wird am Wiener Platz in Feuerbach eine Industriebrache komplett neu bebaut.

In beiden Projekten ist der Verein Integrative Wohnformen e. V. ein wichtiger Akteur für konzeptionelle Impulse. Die BG Neues Heim zählt zu den 14 Wohnungsunternehmen, die den Verein 2008 in Stuttgart mitbegründet haben. Die Zielsetzung besteht darin, Stadt und Gesellschaft zum Wohle der Bewohner zu gestalten und zukunftsfähige Entwicklungen anzustoßen. Beides in möglichst enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt Stuttgart.
Auch im 2016 gegründeten Bündnis für Wohnen in Stuttgart sind wir von Beginn an ein äußerst aktiver Partner. Diese und weitere Engagements in regionalen Netzwerken stärken unsere Kompetenz, derartig umfassende Stadtteilentwicklungen zu initiieren und zu begleiten. Denn die eigenen und gemeinsamen Ziele der verschiedenen Akteure – zusammen mit den Baugenossenschaften – sind im Sinne der heutigen und späteren Bewohner zu bündeln und voranzutreiben. Selbstverständlich muss dabei jeder beteiligte Partner seinen angemessenen Beitrag leisten.

„Als aktive Baugenossenschaft vernetzen wir kompetente Akteure und entwickeln so attraktive, wirtschaftliche und soziale Quartiere."

Stuttgart-Rot: WohnquartierPlus (WQ+)

Gemeinsam mit den Partnern Baugenossenschaft Zuffenhausen (BGZ), FLÜWO Bauen Wohnen eG, dem Verein Integrative Wohnformen e. V. sowie dem Wohlfahrtswerk für Baden Württemberg mit der Else-Heydlauf-Stiftung entwickeln wir für Stuttgart-Rot ein modernes Quartierskonzept. Dabei sollen bestehende Versorgungsstrukturen erweitert werden und neue innovative Angebote entstehen. Im Zentrum steht eine vernetzte Angebotsstruktur, die sich entsprechend der kontinuierlichen Stadtteilentwicklung an die jeweiligen Bedürfnisse der Bewohner anpassen lässt.
Der Stadtteil ist zu großen Teilen eine Nachkriegssiedlung, die vor etwa 70 Jahren entstanden ist. Hier leben gut 10.000 Menschen in rund 5.000 Haushalten, wobei knapp die Hälfte Einpersonenhaushalte sind. Mehr als 20 Prozent der Bevölkerung sind älter als 65 Jahre, der Anteil der über 85-jährigen Hochbetagten wächst stetig. Aufgrund dieser demografischen Entwicklung wird es vermehrt alleinstehende alte Menschen im Quartier geben. Folglich wird der Hilfs- und Unterstützungsbedarf ansteigen. Eines der Ziele des Konzepts WohnquartierPlus (WQ+) ist es deshalb, dieser demografischen Entwicklung entgegenzuwirken und zum Beispiel mit zeitgemäßem Neubau für eine gute Altersdurchmischung mit jungen Familien zu sorgen. Den Bewohnern, die oftmals bereits Jahrzehnte im Quartier leben, soll frühzeitig eine kompetente Beratung sowie eine umfassende und verlässliche Versorgungsstruktur angeboten werden, die den Menschen ein langes selbstbestimmte Leben in ihrem gewohnten Umfeld ermöglicht. Da die Zahl der pflegenden Angehörigen voraussichtlich ansteigen wird, werden auch für diese Personengruppe Entlastungs- und Unterstützungsangebote erforderlich sein.

Die drei beteiligten Genossenschaften haben in diesem Areal zurzeit 1.627 Wohnungen. Mit entsprechenden Neubaumaßnahmen wollen sie gemeinsam die baulichen Voraussetzungen für neue, zukunftsfähige Strukturen schaffen. Der Verein Integrative Wohnformen trägt mit seinem Know-how zur Entwicklung passender Wohn- und Versorgungskonzepte bei. Und die zum Wohlfahrtwerk gehö-

rende Else-Heydlauf-Stiftung, die bereits lange am Standort aktiv ist, kann als Träger sowie mit weiteren Partnern die ambulanten und stationären Dienstleistungen in Rot ausbauen.
Angestrebt ist eine 24-Stunden-Versorgungssicherheit im Quartier, die durch ein offenes Versorgungs- und Dienstleistungskonzept erreicht wird. Dazu müssen zahlreiche Angebote im Pflegebereich oder mit sozialpädagogisch unterstützenden Einrichtungen geschaffen werden. Die Entwicklung des Angebotsspektrums stimmen die beteiligten Kooperationspartner miteinander ab.

Die wichtigsten Bausteine des Versorgungsangebots sind

- ein Wohncafé, das als zentrale Anlaufstelle der wesentliche Kristallisationspunkt für den Austausch der Quartiersbewohner jeden Alters ist,
- Tagespflegeeinrichtung(en),
- Wohnen mit Betreuung,
- Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung,
- ViA (Vertrauen im Alltag – ein bereits bestehendes Ambulantes Beratungs- und Hilfsangebot der Else-Heydlauf-Stiftung),
- ambulant betreute Pflegeappartements sowie
- weitere Angebote im modularen Aufbau und nach Bedarf.

Die Besonderheit liegt darin, dass alle Angebote aufeinander aufbauen und miteinander vernetzt sind. Das Vorgehen bei der Umsetzung wird schon im Vorfeld gemeinsam abgestimmt. Die Quartiersbewohner – und zwar sowohl die Mitglieder der beteiligten Baugenossenschaften als auch alle anderen – haben Wahlfrei-

„Das WohnquartierPlus (WQ+) in Stuttgart-Rot wird Wohnraum für alle Lebenslagen sowie eine 24-Stunden-Versorgungssicherheit bieten."

heit bei der Nutzung der Angebote. Das Konzept WQ+ ist bewusst so offen angelegt, dass sich im Verlauf weitere Kooperationen mit zusätzlichen Partnern ergeben können.
Ihre gemeinsamen Ziele für WQ+ fassen die Kooperationspartner folgendermaßen zusammen: Es geht um gutes und sicheres Wohnen in einem Quartier mit innovativen Versorgungsformen. Angemessener Wohnraum für alle Lebenslagen wird geschaffen. Durch die angestrebte 24-Stunden-Versorgungssicherheit können die Quartiersbewohner auch bei hohem Unterstützungsbedarf in ihrer eigenen Wohnung bleiben. Die gute Nachbarschaft und neue junge Bewohner im Quartier sorgen für eine soziale Balance.
Nach der Grundkonzeption von WQ+ bezogen die Kooperationspartner zunächst die Verantwortlichen für den Stadtbezirk ein. Im nächsten Schritt werden die Quartiersbewohner und mögliche Akteure von dem Vorhaben informiert und in die Ausbauarbeit einbezogen.
Die Umsetzung von WQ+ beginnt 2019 mit der konkreten Entwicklung der Angebote sowie der Herstellung der notwendigen Vernetzungen im Stadtteil. Für den Herbst 2021 ist die Fertigstellung des Wohncafés sowie der Tagespflege in der Prevorster Straße vorgesehen, die in einer Kooperation der Baugenossenschaft

Neues Heim mit der Else-Heydlauf-Stiftung und Integrative Wohnformen e. V. entsteht. Bis 2025 werden weitere barrierearme Neubauten mit Angeboten wie Familienwohnen, gefördertes Wohnen, Kurzzeitpflege und Pflege-WGs fertiggestellt. 2024 soll schließlich die angestrebte 24-Stunden-Versorgungssicherheit in Stuttgart-Rot erreicht sein.

„Federführend entwickeln wir das Areal am Wiener Platz zu einem innovativen Quartier mit Wohn-, Arbeits- und Lebensräumen für unterschiedlichste Anforderungen und Menschen."

Stuttgart Feuerbach: Areal am Wiener Platz

Im Gegensatz zur strategischen Weiterentwicklung eines in sieben Jahrzehnten gewachsenen Quartiers wie Stuttgart-Rot handelt es sich beim Areal am Wiener Platz in Feuerbach um eine komplette Neuentwicklung auf einer Industriebrache. Nach dem Abriss eines ehemaligen Metallveredelungsbetriebs und einer intensiven Bodensanierung kann in direkter Nachbarschaft zum Feuerbacher Bahnhof ein innovatives, nachhaltiges und multifunktionales Quartier entstehen. Übrigens handelt es sich hier um das erste Grundstück des Bündnisses für Wohnen. Es wird unter Federführung der Baugenossenschaft Neues Heim entwickelt und realisiert.

Projektbeteiligte sind hier neben der Landeshauptstadt Stuttgart mit dem Bündnis für Wohnen das Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg mit der Else-Heydlauf-Stiftung, darüber hinaus soziale Träger wie die Evangelische Gesellschaft Stuttgart e. V., Diakonie Stetten e. V. sowie z. B. ein Träger für die Kita im Areal. Weitere Partner sind der Verein Integrative Wohnformen e. V., der Verein zur Förderung ausländischer Studierender sowie eine Mieterbaugemeinschaft.

Als zentraler Akteur der Quartiersentwicklung schaffen wir in mehreren Baulosen verschiedene Wohnformen: barrierefrei, für mittlere Einkommensbezieher, gefördert, zur mittelbaren Belegung und mit Betreuung. Ergänzend kommen als soziale Einrichtungen eine Kita, eine inklusive Gastronomie, eine Tagespflege und ein Beschäftigungsangebot auf den neu bebauten Flächen hinzu. In den Erdgeschossen sind weitere Gastronomie- und Freizeitangebote geplant.

Darüber hinaus starten wir an der Burgenlandstraße ein Modellprojekt mit einer Mieterbaugemeinschaft, die ebenfalls den genossenschaftlichen Gedanken ins Quartier transportiert. Hier entstehen neben Wohneinheiten für Singles, Paare und Familien auch Cluster-Wohnungen und Wohnraum für Studierende. Herzstück der Gemeinschaft ist ein kommunikationsfördernder Waschsalon mit Kreativbereich. Die sogenannte "waschBAR" soll, ergänzt durch digitale Elemente, Treffpunkt der Hausgemeinschaft werden und sich später für das gesamte Areal und das Quartier öffnen. Auch der Innenhof soll gemeinsam entwickelt und als Kommunikationsplattform im Quartier genutzt werden.

Das Areal am Wiener Platz wird mit stadtbildprägender, identitätsstiftender Architektur dicht bebaut. Geplant ist eine nachhaltige Bauweise, die höchsten energetischen Ansprüchen genügt und für einen langen Lebenszyklus der Gebäude sorgt. Das Quartier soll unterschiedliche Gesellschaftsgruppen beheimaten, konzeptionell ist ein bunter, lebendiger Mix an Menschen und Wohnformen vorgedacht. Einige der Wohnungen sind für Menschen in herausfordernden Lebenslagen und mit Unterstützungsbedarf vorgese-

hen. Diese Mischung birgt viele Chancen, aber auch ein Risiko. Wenn alle Akteure den Entwicklungsprozess ambitioniert und mit Augenmaß gestalten, führt das zu einem gewinnbringenden Miteinander für alle im Quartier. Sollte das Gesamtprojekt scheitern, könnte ein sozialer Brennpunkt entstehen. Deshalb stehen alle Projektpartner und die späteren Bewohner in der Verantwortung, bei der Quartiersgestaltung sehr eng und auf lange Sicht zielführend zusammenzuarbeiten. Grundsätzlich bietet das Areal am Wiener Platz ein hohes Potenzial für den Aufbau eines funktionierenden und fruchtbaren Gemeinwesens, das unterschiedlichsten Bevölkerungsgruppen Wohnen und Arbeiten im Quartier anbietet. Beides gilt auch für Menschen mit Beeinträchtigungen, sodass für diese eine gesellschaftliche Teilhabe in der Stadtregion möglich ist und damit auch ein inklusives Quartier entstehen kann. Die Entwicklung und Umsetzung des lebendigen und lebenswerten Areals am Wiener Platz wird auch noch über die Fertigstellung 2023 andauern, der Baubeginn ist für das Jahr 2021 geplant.

Neues Heim: Der Quartiersentwickler

Ob WQ+ in Stuttgart-Rot oder Areal am Wiener Platz in Feuerbach: Beide Projekte markieren eine weitere Zäsur in der Geschichte unserer Baugenossenschaft. Mit unseren Erfahrungen und unserem Leistungsvermögen sind wir nicht nur in der Lage, bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und neu zu bauen, sondern wir verbinden bauliche Quartiersentwicklung mit sozialräumlicher Entwicklung. Dazu arbeiten wir partnerschaftlich mit der Kommune und den Wohlfahrtsverbänden, aber auch mit Vereinen und Organisationen zusammen, die zu einer tragfähigen und lebenswerten Struktur im Stadtteil beitragen.

Quartiersentwicklungen brauchen sowohl den Blick auf die urbane Architektur als auch auf soziale und identitätsstiftende Inhalte. Als Baugenossenschaft, deren Hauptzweck die Mitgliederförderung ist und bleibt, ist uns diese ganzheitliche Betrachtung der Quartiere vertraut. Zunehmend sehen wir uns nun in der Rolle, die unterschiedlichen Akteure für eine Quartiersentwicklung zu motivieren, zusammenzuführen und das Projekt über die bauliche Seite hinaus mit zu koordinieren und langfristig im Sinne unserer Mitglieder zu begleiten.

Sowohl in Rot als auch in Feuerbach sehen wir es als unsere Aufgabe, die Vision eines guten Quartiers im Vorfeld zu visualisieren und mit geeigneten Partnern systematisch zu entwickeln. Als Bauherren schaffen wir bedarfsgerechte und architektonisch anspruchsvolle Gebäude mit modernen Wohnkonzepten für alle Generationen. Wir setzen Impulse im Quartier, bringen die passenden Akteure zusammen und sorgen für die Moderation dieser Entwicklungsprozesse. Diese integrierte Handlungsweise macht uns zum kompetenten Gestalter am Puls der Zeit.

„In Zusammenarbeit mit Kommunen, sozialen Trägern und weiteren Partnern vor Ort verbinden wir die bauliche Quartiersgestaltung mit sozialräumlicher Entwicklung."

LAGEBERICHT

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Neues Heim 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 31.12.2018 insgesamt 1.787 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtwohn- und -nutzfläche von 117.859,73 m² sowie 809 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen und 255 oberirdischen Stellplätzen. Im Geschäftsjahr haben sich im Bestand keine wesentlichen Veränderungen zum Vorjahr ergeben.

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 vorrangiges Ziel, als starke Wohnungsgenossenschaft am regionalen Wohnungsmarkt Stuttgart, die Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder nachhaltig zu steigern.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch im Jahr 2018 fortgesetzt. Den Leitzins von zurzeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen, aufgrund der Geldpolitik der EZB, weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Mario Draghi, Chef der EZB, bestätigte am 13.12.2018, dass die Zinsen auch über den Sommer 2019 und solange notwendig auf niedrigem Niveau bleiben werden. Für 2019 liegen, aufgrund der derzeitigen Geldpolitik der EZB, die Zinsen für Baufinanzierungen weiterhin auf sehr niedrigem Niveau, und ein Zinsanstieg wird, wenn überhaupt, frühestens zum Jahresende 2019 erwartet.

Die Wirtschaft Baden-Württembergs hatte, gegenüber der Prognose aus dem Jahr 2017 (+2,3 %), ein geringeres Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6–1,8 % aus und rechnet für 2019 mit gleich bleibendem Stand.
Trotz der abgeschwächten wirtschaftlichen Entwicklung, hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Auch die Arbeitslosenquote hat sich weiter verringert, im Dezember 2018 betrug diese in Baden-Württemberg 3,0 % (Vj. 3,2 %).

Wie auch im Vorjahr herrschten 2018 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segmentes von 22 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2017 mit 11.010.202 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2016: 10.943.532 Einwohner), für 2018 liegen noch keine Zahlen vor. Somit wurde erstmals die 11-Millionengrenze in Baden-Württemberg überschritten. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit durchschnittlich 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Millionen anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

In der vom Statistischen Landesamt veröffentlichten Pressemitteilung 303/2018 betrug die Teuerungsrate im Dezember 2018 in Baden-Württemberg im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Die Inflation (Stand Oktober 2018) wird vor allem angetrieben von dem Preisanstieg bei den Energiekosten. Im Oktober 2018 stiegen die Energiekosten um 8,9 % gegenüber dem Vorjahr 2017. Die Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes erhöhten sich die Nettokaltmieten in Deutschland (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

II. Geschäftsverlauf

a. Bestand / Bau- und Instandhaltungstätigkeit

Zum 31.12.2018 besitzt die Baugenossenschaft zur Vermietung an Mitglieder 1.787 Mietwohnungen, sowie 14 Gewerbeeinheiten in 84 Objekten. Im vermieteten Bestand befinden sich zudem 796 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze und 252 oberirdische Stellplätze.

Im Laufe des Jahres 2018 gab es keine wesentlichen Bestandsveränderungen durch die Fertigstellung von Neubauprojekten, Verkauf oder Abrissen von Bestandsobjekten.

Die Fertigstellung der Gebäude Fleiner Str. 10–16 Stuttgart-Rot und Stuttgart-Giebel Ost, 1. Bauabschnitt, wird voraussichtlich im Herbst 2019 erfolgen. Sobald die Fertigstellung abgeschlossen ist, kann mit den Abrissarbeiten der Fleiner Str. 40–42 / Prevorster Str. 17–19 in Stuttgart-Rot, sowie der Mittenfeldstr. 40–48 in Stuttgart-Giebel begonnen werden.

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 2.025,8 T€ (17,29 €/m²-Wohnfläche) für die Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes ausgegeben. Dies entspricht einer Modernisierungsquote von 18,9 %. Dabei stand vor allem die Modernisierung der Gebäude Dresdner Ring 20–24 mit 76,2 T€, Dresdner Ring 5–9 mit 65,2 T€, Dresdner Ring 1–3 mit 44,6 T€ sowie die Fertigstellung der 2017 begonnenen Sanierungen in der Landsknechtstr. 5–7 mit 67,2 T€ und der Berlichingenstr. 19–21 mit 62,0 T€ im Vordergrund.

b. Vermietung

Das Jahr 2018 war nicht von Bestandsveränderungen durch Abriss beziehungsweise durch Bezug von Neubauten beeinflusst. Durch die aktuelle und geplante Bautätigkeit wird sich dies in den Folgejahren voraussichtlich deutlich verändert darstellen.

Zum 31.12.2018 sind 129 Wohneinheiten mit einer Bindung versehen. Die Zunahme bei der Gesamtzahl ergibt sich aufgrund der Ausweisung von weiteren sechs Wohnungen, die 2018 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. Im Rahmen des 1. Förderwegs sind unverändert zum Vorjahr 90 Wohnungen gebunden. 25 Einheiten sind nach Auslaufen der Förderung noch bis 2025 mit einem Belegungsrecht für die Landeshauptstadt versehen. Der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtbestand beträgt 5,0 %, der Anteil der gebundenen Wohnungen hat sich auf 7,2 % erhöht. Beide Bestände werden in den kommenden Jahren durch die Ausweisung von weiteren geförderten oder gebundenen Wohnungen wachsen. Die Fertigstellung von 20 öffentlich geförderten Einheiten ist für Herbst 2019 vorgesehen. Im Rahmen des Bündnisses für Wohnen werden ebenfalls weiterhin Einheiten eingebracht.

Die Baugenossenschaft Neues Heim gehört mit ihrem Engagement zur Schaffung von gebundenem Wohnraum zu den aktivsten Genossenschaften im Rahmen des Bündnisses. Für diese Bereitschaft der beteiligten Unternehmen hatte die Landeshauptstadt im Gegenzug städtische Grundstücke zur Wohnbebauung in Aussicht gestellt. Mit dem ehemaligen Schoch-Areal in Stuttgart-Feuerbach (Areal am Wiener Platz) kam 2017 das erste Bündnisgrundstück zur Vergabe. Nach erfolgreicher Bewerbung bei diesem Konzeptvergabeverfahren erhielt das Neue Heim im Sommer 2018 den Zuschlag für zwei Lose im Baufeld Süd sowie Ende 2018 für ein weiteres Unterlos in diesem Areal. Als Ankerinvestor wird hier durch die Baugenossenschaft eine Großbaumaßnahme mit mehr als 100 Wohnungen und diversen weiteren sozialen und gewerblichen Angeboten umgesetzt.

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 1,9 T€. Bezogen auf die Sollmieten in Höhe von 10.600,3 T€ ist dies eine zu vernachlässigende Größe.

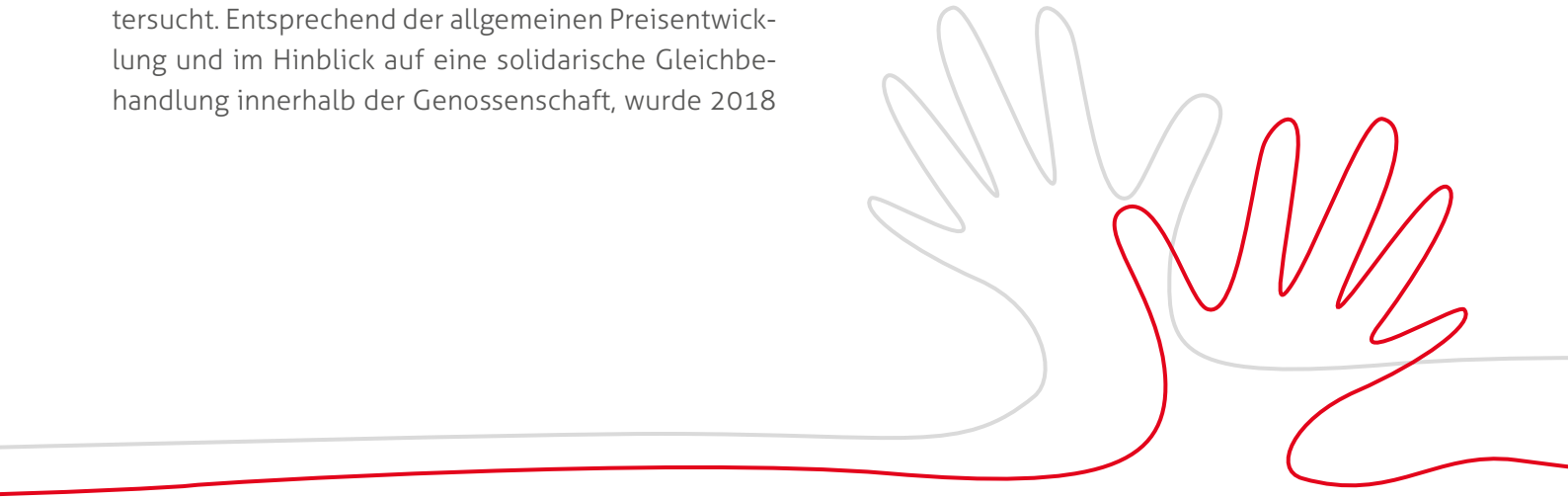
Im Berichtsjahr kam es zu 115 Kündigungen bei Wohnungsmietverträgen. Dies ist eine Verringerung um 68 Einheiten im Vergleich zum Vorberichtszeitraum. Bei den Gewerbeeinheiten kam es zu keinem Wechsel.

Aufgrund der aktiven Bauvorhaben, aber voraussichtlich letztmalig in dieser Deutlichkeit, beeinflusst das zyklische Vorgehen beim planmäßigen Abbruch und Neubau der Genossenschaft in Stuttgart-Giebel die

Schwankungen bei den gekündigten Wohneinheiten. 2018 wurden keine weiteren Neubauten fertiggestellt, was zu diesem starken Rückgang der Kündigungen geführt hat. 2019 wird sich die Anzahl durch den Bezug der Neubauten in Stuttgart-Giebel und Stuttgart-Rot wieder erhöhen. Gründe dieser Schwankungen sind die aktive Umsetzung von Mietern aus den von Abbruch betroffenen Bestandsgebäuden sowie hier das Angebot von Ersatzwohnungen in den entstehenden Neubauten.

Auch 2018 muss die Fluktuationsrate unter verschiedenen Aspekten betrachtet werden. Sie beträgt unbereinigt 6,4 %. Durch den Umstand, dass Wohnungswechsel wegen bevorstehender Abbruchmaßnahmen vorgenommen werden und dieser Wohnraum nicht mehr weitervermietbar ist, sowie durch Mieterwechsel aufgrund von Umschreibungen, zum Beispiel durch Tod eines Ehepartners, sind 21 Kündigungen hiervon abzuziehen, was zu einer bereinigten Fluktuation von 5,2 % führt. Dies ist eine deutliche Abnahme im Vergleich zu 2017, die Beobachtung für das zweite Halbjahr 2018 lässt einen weiter abnehmenden Trend für das kommende Berichtsjahr erwarten.
Die Durchschnittsmiete des Gesamtbestandes aller Wohn- und Gewerbeeinheiten der Baugenossenschaft liegt bei 7,34 €/m² (ohne Erlöse aus Garagen und Stellplätzen). 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 2018 im Rahmen dieser zyklischen Betrachtung für 490 Wohneinheiten in Stuttgart dieses Potenzial untersucht. In der Folge wurde für 172 Wohnungen eine Mietenanpassung auf den Weg gebracht. Weiterhin ist die Durchschnittsmiete im Bestand der Baugenossenschaft deutlich unter den Vergleichsmietsätzen oder dem aktuellen Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart beziehungsweise der Stadt Backnang.

Zum Stichtag 31.12.2018 betrug der Leerstand 16 Wohneinheiten, was einer Leerstandsquote von 0,9 % entspricht. Dieser Leerstand ist ausschließlich durch einen Mieterwechsel beziehungsweise der hierauf folgenden Modernisierungsmaßnahmen ausgelöst. 29 Wohnungen wurden wegen Abbruch der Objekte nach Auszug der Mieter nicht wieder vermietet, da aufgrund der verbleibenden Zeitdauer oder des Wohnungszustandes keine kurzfristige Anschlussvermietung mehr möglich war. Ergänzt um diesen gewollten Leerstand betrug die Leerstandsquote zum Jahresende 2,5 %. Strukturellen Leerstand hatte die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2018 nicht zu verzeichnen.



III. Lage

a. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€	Veränderung T€
VERMÖGENSSTRUKTUR			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	10	8	2
Sachanlagen	92.815	82.411	10.404
Finanzanlagen	855	855	0
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und Vorräte	2.538	2.389	149
Flüssige Mittel	6.989	8.193	-1.204
Übriges Umlaufvermögen	594	558	36
Gesamtvermögen	**103.801**	**94.414**	**9.387**
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital	63.482	60.861	2.621
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	2.268	2.158	110
Sonstige Rückstellungen	395	389	6
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.729	27.043	6.686
Erhaltene Anzahlungen	2.749	2.706	43
Übrige Verbindlichkeiten	1.169	1.242	-73
Rechnungsabgrenzungsposten	9	15	-6
Gesamtkapital	**103.801**	**94.414**	**9.387**

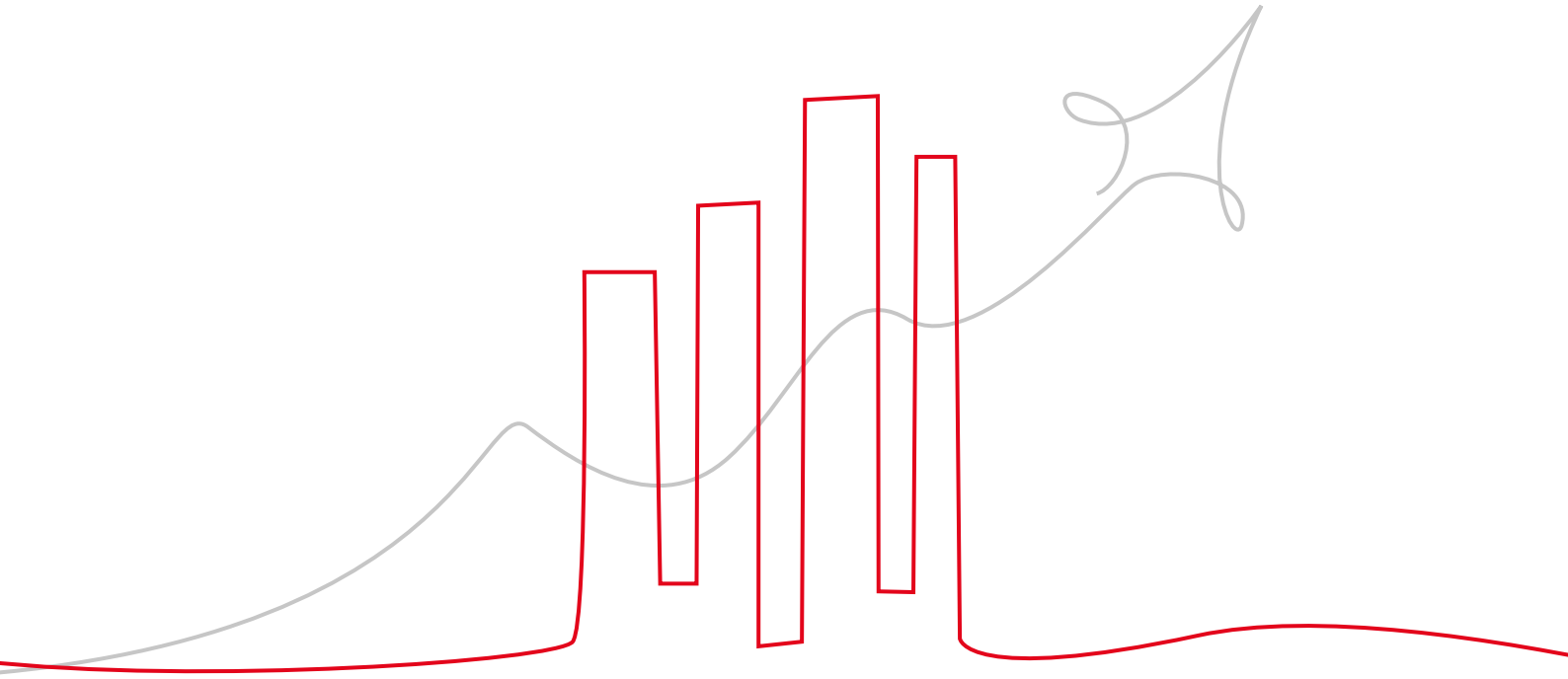
Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um 9.387 T€ erhöht. Die Vermögensstruktur wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt. Die Anlageintensität beträgt 90,2 % (Vj. 88,2 %). Die Veränderungen des Anlagevermögens sind im Wesentlichen auf die Kosten der laufenden und in Planung befindlichen Bauvorhaben (12.290,3 T€) zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.347,5 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 61,2 % gesunken (Vj. 64,5 %). Die Genossenschaft verfügt weiterhin über eine sehr gute Eigenkapitalausstattung.

In den Verbindlichkeiten sind vor allem langfristige Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Für die Objektfinanzierung wurden im Geschäftsjahr Fremdmittel in Höhe von 8.250,0 T€ aufgenommen. Den Valutierungen stehen im Wesentlichen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.581,1 T€ entgegen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft wird als geordnet beurteilt.



b. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	KAPITALFLUSSRECHNUNG	2018 T€	2017 T€
	Jahresüberschuss	2.761,0	2.178,2
	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.347,5	2.229,6
	Zunahme langfristiger Rückstellungen	110,3	57,9
	Abschreibungen auf Forderungen	3,6	60,5
	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0,0	7,8
	Zahlungsunwirksamer Tilgungszuschuss	0,0	25,0
	Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	5,3	8,1
	Buchgewinn aus Angang von Gegenständen des Anlagevermögens	-5,4	-82,6
	Zunahme kurzfristiger Aktiva	-187,7	-14,0
	Abnahme (Vj. Zunahme) kurzfristiger Passiva	-17,3	298,6
	Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge	706,5	684,2
=	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**5.723,8**	**5.453,3**
	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögen	-6,5	-6,1
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	17,3	210,0
	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-12.759,9	-8.157,5
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,2	2,4
	Erhaltene Zinsen	1,3	23,6
=	**Cashflow aus Investitionstätigkeit**	**-12.747,7**	**-7.927,6**
	Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	8.250,0	9.001,0
	Planmäßige Tilgungen	-1.581,1	-1.221,9
	Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	0,0
	Gezahlte Zinsen	-707,8	-707,7
	Auszahlungen (Vj. Einzahlungen) von Geschäftsguthaben	-25,4	28,6
	Auszahlungen für Dividenden	-115,5	-117,5
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**5.820,2**	**6.982,5**
=	**Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes**	-1.203,6	4.508,2
	Finanzmittelbestand Anfang der Periode	8.193,1	3.684,9
	Finanzmittelbestand zum 31.12.2018	**6.989,4**	**8.193,1**

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 5.723,8 T€ (Vj. 5.453,3 T€). Aus dem positiven Cashflow konnten die planmäßigen Tilgungen, sowie die vollständigen Finanzierungskosten und Teile der im Geschäftsjahr getätigten Investitionen finanziert werden.

Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen betreffen im Wesentlichen die Neubauvorhaben Stuttgart-Giebel Baufeld Ost (4.594,0 T€), sowie Fleiner Str. 10–16 und Erligheimer Str. 4 in Stuttgart-Rot (7.019,6 T€).

Darlehensvalutierungen erfolgten in Höhe von 8.250,0 T€, diese dienen zur Finanzierung der laufenden Bauprojekte. Der Genossenschaft stehen auch im Geschäftsjahr 2019 ausreichende Finanzmittelreserven für die geplanten Investitionen zur Verfügung.

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

c. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 erzielte die Baugenossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.761.043,41 € (Vj. 2.178.181,15 €). Das Jahresergebnis teilt sich auf die einzelnen Leistungsbereiche wie folgt auf:

ERTRAGSLAGE	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Betriebsfunktionen			
- Hausbewirtschaftung	5.394,5	4.839,8	554,7
- Betreuungstätigkeit	27,0	23,9	3,1
- Kapitaldienst	-82,5	-59,3	-23,2
Summe Deckungsbeiträge	**5.339,0**	**4.804,4**	**534,6**
Verwaltungsaufwand	-2.518,6	-2.051,2	-467,4
Betriebsergebnis	**2.820,4**	**2.753,2**	**67,2**
Übrige Rechnung	-59,4	-575,0	515,6
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.761,0	2.178,2	582,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	**2.761,0**	**2.178,2**	**582,8**

Den gestiegenen Erlösen (604,3 T€) und den geringeren Instandhaltungsaufwendungen (45,3 T€) sowie den reduzierten Kosten für das Leerwohnen (130,3 T€) stehen höhere Abschreibungen (112,7 T€) und erhöhte Betriebskosten (135,9 T€) gegenüber.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagenabrechnung) in Höhe von 10.600,3 T€ liegen unter der Prognose (10.828,0 T€) für das Geschäftsjahr. Die Abweichung resultiert aus der schnelleren Abwicklung der Umsetzung unserer Mieter der Abrissgebäude Fleiner Str. 40–42 / Prevorsterstr. 17–19 in Stuttgart-Rot.

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 die damit verbundenen temporären Doppelbesetzungen im Geschäftsjahr um 236,0 T€ gestiegen.

Die sächlichen Aufwendungen haben sich zum Vorjahr ebenfalls um 231,4 T€ erhöht. Wesentliche Faktoren hierfür waren einmalige Effekte wie ein Mieterfest, ein Büroumbau, sowie gestiegene EDV-Kosten im Rahmen einer Serverumstellung.
Die übrige Rechnung ist maßgeblich von den Abrisskosten beeinflusst, denen geringere Erträge gegenüberstehen.

Das erzielte Jahresergebnis in Höhe von 2.761,0 T€ liegt unter unserem Planungsansatz (3.401,2 T€) für das Geschäftsjahr 2018. Die Abweichung gegenüber der Planung ist im Wesentlichen durch geringere Mieterlöse (228 T€), phasenverschobene Abbruchkosten (163 T€), erhöhte Instandhaltungsaufwendungen (66 T€) und höhere sächliche Aufwendungen (83 T€) begründet.

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

C. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die positive und nachhaltige Entwicklung der Baugenossenschaft spiegelt sich in folgenden Kennzahlen der letzten fünf Jahr wieder.

	2018	2017	2016	2015	2014
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN					
Eigenkapitalquote	61,2%	64,5%	69,8%	68,5%	67,3%
Eigenkapitalrentabilität	4,3%	3,6%	5,6%	3,4%	4,5%
Gesamtkapitalrentabilität	3,4%	3,2%	4,9%	3,5%	4,2%
Cashflow *	T€ 5.723,8	T€ 5.453,3	T€ 6.485,5	T€ 5.070,5	T€ 4.648,5
Zinsquote	6,6%	6,9%	7,4%	8,2%	8,9%
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN					
Wohn- und Nutzfläche (m²)	117.189	117.189	119.269	119.221	118.175
Durchschnittliche Sollmiete €/m² **	7,34	7,04	6,80	6,55	6,35
Instandhaltung €/m²	17,29	17,67	15,28	20,55	18,86
Modernisierung €/m²	0,00	3,86	5,04	2,11	1,50
Modernisierungsquote	18,9%	24,5%	24,0%	27,7%	25,7%
Mietwert	7,1	7,7	6,9	7,3	6,9

*) *Die Berechnung erfolgte bis 2014 nach DVFA/SG*
**) *Wohnungen und Gewerbeeinheiten ohne Garagen, Stellplätze und sonstige Räume*

Der Rückgang der Eigenkapitalquote durch die erfolgte Bilanzverlängerung sowie der leichte Anstieg der Eigenkapitalrentabilität von 3,6 % im Jahr 2017 auf 4,3 % im Jahr 2018 entsprechen den getroffenen Prognosen des Vorstandes. Der Anstieg der Eigenkapitalrentabilität ist auf das verbesserte Jahresergebnis, welches unter anderem durch geringere Abrisskosten entlastet wurde, zurückzuführen.

Die Zinsquote ist erneut gesunken. Sie zeigt das Verhältnis von Zinsaufwand zu Sollmieten auf. Der Vorstand ist in seiner Prognose (6,5 - 6,9 %) von einer zum Vorjahr gleichbleibenden Quote ausgegangen. 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.

Die Instandhaltungskosten liegen mit 17,29 €/m² leicht unter dem Schnitt der letzten fünf Jahre. Prognostiziert wurden vom Vorstand für das Jahr 2018 16,63 €/m². Die mittelfristige Prognose für die kommenden Jahre sieht vergleichsweise niedrige Werte für den in der Sanierung bereits weit fortgeschrittenen Wohnungsbestand vor.

Die Fluktuationsrate von (bereinigt) 5,3 % (Vj. 5,8 %) ist zum Vorjahr leicht gesunken. Ein weiteres Absinken der Fluktuationsrate ist zu erwarten.

D. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

I. Prognosebericht

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2019 lässt weiterhin eine positive Entwicklung erwarten. Der Vorstand geht für das Jahr 2019 von einem Jahresergebnis von rund 2.500 T€ bis 2.700 T€ aus. Damit liegt das erwartete Ergebnis im Bereich des Jahresergebnisses des Berichtsjahres 2018.
Es wird in 2019 mit einem Zuwachs der Mieterlöse, durch Fertigstellung der Neubauten Mittenfeldstr. 26–28, 36, Stuttgart-Giebel, Fleiner Str. 10–16 und Erligheimer Straße 4, Stuttgart-Rot gerechnet. Geschmälert wird das Jahresergebnis durch die geplanten Abrisskosten (450,0 T€) und dem Wegfall der Mieten aus Abbruchgebäuden. Die Liquiditätsplanung für das laufende Jahr geht von einer ausreichenden Finanzreserve aus, sodass die Zahlungsfähigkeit für die geplanten Investitionen auch im Geschäftsjahr 2019 sichergestellt ist.
In der Gesamtstrategie der Neubautätigkeit im Anlagevermögen werden in den Jahren 2019 und 2020 Investitionen in Höhe von rund 38 Mio. € getätigt werden.
Die Finanzierung wird zu weit überwiegendem Teil fremd finanziert werden. Neben langfristigen Objektfinanzierungen von rund 20 Mio. € werden kurzfristige Finanzierungsmittel eingesetzt werden.

Der Cashflow für die beiden Wirtschaftsjahre 2019 und 2020 wird jeweils auf rund 6 Mio. € prognostiziert.

Die positive und nachhaltige Entwicklung der Baugenossenschaft spiegelt sich auch in der Prognose der folgenden Kennzahlen für das Jahr 2019 wider.

PROGNOSEKENNZAHLEN 2019			
Betriebliche Kennzahlen		**Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen**	
Eigenkapitalquote	59,1 - 62,1 %	Wohn- und Nutzfläche (m²)	117.830
Eigenkapitalrentabilität	3,8 - 4,0 %	Durchschnittliche Sollmiete €/m² *	7,34 - 7,69
Gesamtkapitalrentabilität	2,3 - 2,4 %	Instandhaltung €/m²	18,20 - 19,14
Cashflow	5,7 - 6,0 Mio. €	Modernisierung €/m²	2,98 - 3,13
Zinsquote	5,6 - 5,9 %	Modernisierungsquote	23,5 - 24,7%
		Mietwert	6,9 - 7,3

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

II. Risikobericht

a) Baukostenrisiken

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 2019 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.

b) Finanzrisiken

Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Trotz der langfristigen Finanzierung könnte durch eine

steigende Zinsdynamik das Geschäftsergebnis belastet werden. Steigende Zinsen würden sich allerdings erst verzögert auf den Jahresüberschuss auswirken. Um einem Klumpenrisiko der Verbindlichkeiten vorzubeugen, ist das Fälligkeitsprofil der Darlehen breit gestreut. Im Jahr 2019 stehen Verbindlichkeiten in Höhe von 2.937,9 T€ zur Refinanzierung an, die jedoch schon aufgrund günstiger Konditionen refinanziert wurden. Für 2020 stehen weitere 1.180,0 T€ zur Refinanzierung an. Aufgrund unseres guten Ratings bei den finanzierenden Kreditinstituten sehen wir bei den Anschlussfinanzierungen derzeit kein Risiko. Beim Abschluss von Neubaufinanzierungen wurden langfristige Finanzierungszeiträume angestrebt. Bei diesen Finanzierungen werden durch ein planvolles Fristenmanagement der Darlehen sichergestellt, dass Zinsänderungsrisiken immer nur überschaubare Teilbestände dieser Darlehen betreffen. Die Genossenschaft Neues Heim verfügt über weitreichende Reserven in der Beleihung.

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 und Bachelor of Arts) und durch eine kontinuierliche Ausbildung.

d) Vermietungsrisiken

Der Vermietungsmarkt wird entscheidend von konjunkturellen Sachverhalten, von demografischer Entwicklung, der Entwicklung der Arbeitslosenrate, des verfügbaren Nettoeinkommens und dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage in den Mikrolagen der Wohnungsbestände bestimmt.
Die Portfoliostruktur der Genossenschaft umfasst ausschließlich die wirtschaftlich starke Region Stuttgart und Umgebung.
Durch diese Struktur sind existenzielle Risiken aus dem Nachfragebereich aus heutiger Sicht nicht erkennbar.

e) Risikomanagementsystem

Zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken besteht auch ein Risikomanagementsystem, welches durch die Betriebsgröße und -anforderungen geprägt ist. Abweichende Entwicklungen oder entstehende Risiken, die potenziell bestandsgefährdend sein könnten, werden damit frühzeitig auf Ebene der Geschäftsleitung aufgedeckt, und entsprechende Gegenmaßnahmen können eingeleitet werden. Darüber hinaus erhält der Aufsichtsrat umfangreiche Informationen zu allen relevanten Fragestellungen und Entwicklungen.

Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind dabei das bestehende Frühwarnsystem, das interne Kontrollsystem sowie die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente. Das Frühwarnsystem umfasst neben der Untersuchung der Marktbewegungen die Analyse der Bewirtschaftung und Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie etwaige Risiken im Bereich der Finanzierung. Die wesentlichen Controllinginstrumente umfassen mehrjährige Investitions-, Finanz- und Wirtschaftspläne, sowie eine Analyse der wesentlichen Unternehmenskennzahlen.

III. Chancenbericht

Die stabile Lage der Baugenossenschaft Neues Heim eG resultiert vor allem aus dem ständigen Liquiditätszufluss durch dauerhafte und langfristig stabile Mieteinnahmen, die auch zur Refinanzierung der Neubaumaßnahmen herangezogen werden können.

Die nachhaltige Wohnraumbewirtschaftung, begleitet von kontinuierlicher Instandhaltung und ständiger Modernisierung, wirkt wertstabilisierend bei gleichzei-

tiger Senkung der Betriebskostenbelastung der Mieter. Langfristige Hypothekenkredite zu günstigen Konditionen, sowie eine gute Eigenkapitalquote und ein ständig steigender Cashflow garantieren eine solide Finanzierung auch auf lange Sicht.

In den Ballungsgebieten ist eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum festzustellen. Stuttgart kann die steigende Nachfrage nach diesem Wohnraum nicht mehr abdecken und hat aufgrund der geografischen Lage, nur begrenzt Möglichkeiten, neue Baugebiete auszuweisen. Das gemeinsame „Bündnis für Wohnen", bestehend aus den Partnern Stadt Stuttgart und der Wohnungswirtschaft, soll in den nächsten Jahren diese Entwicklung durch die Ausweisung von Neubauflächen für bezahlbaren Wohnraum korrigieren.

Die Genossenschaft begegnet dem Defizit an preisgünstigem Wohnraum in Stuttgart schon jetzt mit dem Neubau von mehr als 450 Wohnungen über einen Zeitraum von rund acht Jahren und trägt so, mit einem für die Unternehmensgröße beachtlichen Teil dazu bei, die Herausforderungen am Stuttgarter Wohnungsmarkt zu lösen.

IV. Gesamtaussage

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist die Baugenossenschaft Neues Heim 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 29. April 2019

Der Vorstand

Rüdiger Maier **Gisbert Renz**

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,

das vergangene Geschäftsjahr war für die Baugenossenschaft Neues Heim eG wieder ein sehr erfolgreiches Jahr.

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 2018 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 fünf Tagen Objektbegehungen durchgeführt, um sich vor Ort einen persönlichen Eindruck von den Mietobjekten und der umfangreichen Neubautätigkeit sowie von den geplanten und durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen zu verschaffen.

In unmittelbarer Nähe des Bahnhofs in Stuttgart-Feuerbach, dem Quartier am Wiener Platz, hat die Stadt Stuttgart verschiedene Baugrundstücke im Rahmen eines Wettbewerbs ausgeschrieben. Unsere Genossenschaft erhielt den Zuschlag für die Baulose 1 und 2 sowie 4.3. Die Lose 1 und 2 umfassen insgesamt 88 Wohnungen, davon 75 Sozialmietwohnungen und 13 Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher. Das Los 4.3 ist für eine neue Wohnform in Gestalt einer Mieterbaugemeinschaft vorgesehen. Das Gebäude bleibt somit im Bestand der Genossenschaft.

Am 20. April 2018 fand in unserem Neubau in Stuttgart-Giebel ein großes Mieterfest statt. Anlass war der Abschluss des Baufeldes West mit 157 Wohnungen und die Grundsteinlegung des Baufeldes Ost mit 178 Wohnungen. Hierzu konnten wir neben vielen Gästen aus Politik und Wirtschaft auch den Oberbürgermeister der Stadt Stuttgart, Herrn Fritz Kuhn, begrüßen.

Ein weiterer Höhepunkt war am 26.10.18 das Richtfest unseres Bauvorhabens in der Fleinerstr. 4–16/Erligheimerstr. 4 mit insgesamt 75 Wohneinheiten.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2017, der in Gegenwart des Prüfungsleiters behandelt wurde, enthält keine negativen Feststellungen.

Durch den Aufsichtsrat wurden die Belegprüfungen und die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 mit allen Anlagen durchgeführt. Es ergaben sich bei diesen Kontrollen keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat billigt den Geschäftsbericht unseres Vorstandes mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2018 samt Lagebericht und Anhang und empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen Jahresabschluss festzustellen und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die bei der letzten Mitgliederversammlung am 11.06.2018 turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Theresia Bay-Pfau, Torsten Jans und Holger Sauter wurden dort jeweils für eine weitere Wahlperiode von drei Jahren wiedergewählt.

Bei der Konstituierung des Aufsichtsrates am 12.06.2018 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 Aufsichtsratsmitglieder 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, 29. April 2019

Für den Aufsichtsrat

Willy Raible
Vorsitzender

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2018

1. BILANZ ZUM 31.12.2018

AKTIVSEITE		2018	2017
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		10.413,58 €	7.699,64 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	74.988.816,50 €		77.718.367,72 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	41.037,68 €		46.299,70 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.787.062,36 €		1.787.062,36 €
Maschinen	2.666,69 €		4.716,22 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	250.120,57 €		132.648,26 €
Anlagen im Bau	14.947.204,15 €		2.656.905,01 €
Bauvorbereitungskosten	798.105,52 €	92.815.013,47 €	64.685,70 €
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	850.000,00 €		850.000,00 €
Sonstige Ausleihungen	4.271,98 €		4.471,98 €
Andere Finanzanlagen	750,00 €	855.021,98 €	750,00 €
Anlagevermögen insgesamt		**93.680.449,03 €**	**83.273.606,59 €**
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.529.643,85 €		2.386.650,02 €
Andere Vorräte	8.127,30 €	2.537.771,15 €	3.074,31 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	25.602,18 €		31.439,85 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.495,93 €		9.637,42 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.030,27 €		4.121,65 €
Sonstige Vermögensgegenstände	560.920,52 €	594.048,90 €	512.785,74 €
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		6.989.437,25 €	8.193.077,24 €
BILANZSUMME		**103.801.706,33 €**	**94.414.392,82 €**

PASSIVSEITE		2018	2017
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	121.280,00 €		136.960,00 €
der verbleibenden Mitglieder	2.912.800,00 €	3.034.080,00 €	2.922.560,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		0,00 €	0,00 €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	6.155.246,33 € 280.000,00 €		5.875.246,33 € (220.000,00 €)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	47.828.446,49 € 2.200.000,00 €		45.628.446,49 € (1.800.000,00 €)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres	6.182.744,77 € 42.712,35 €	60.166.437,59 €	6.140.032,42 € (143.389,03 €)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.761.043,41 €		2.178.181,15 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.480.000,00 €	281.043,41 €	2.020.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		**63.481.561,00 €**	**60.861.426,39 €**
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.268.210,00 €		2.157.866,00 €
Sonstige Rückstellungen	394.958,63 €	2.663.168,63 €	389.702,05 €
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.729.351,04 €		27.042.910,52 €
Erhaltene Anzahlungen	2.748.845,77 €		2.706.635,20 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.079,07 €		28.528,72 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.113.141,88 €		1.180.594,52 €
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	24.730,22 €	37.648.147,98 € 24.231,31 €	31.987,37 € (22.181,64 €)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		8.828,72 €	14.742,05 €
BILANZSUMME		**103.801.706,33 €**	**94.414.392,82 €**

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

		2018	2017
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.418.570,81 €		12.958.212,35 €
b) aus Betreuungstätigkeit	22.920,00 €		21.300,00 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.851,93 €	13.481.342,74 €	39.788,51 €
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		142.993,83 €	-14.064,65 €
Sonstige betriebliche Erträge		126.072,79 €	100.598,86 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.512.901,25 €	4.562.883,39 €
ROHERGEBNIS		9.237.508,11 €	8.542.951,68 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.555.457,02 €		1.411.285,72 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	437.758,75 €	1.993.215,77 € 126.849,58 €	357.364,31 € (69.929,82 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.347.534,56 €	2.229.596,41 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		944.279,10 €	1.213.363,24 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	41,25 €		41,25 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.272,69 €	1.313,94 €	23.590,29 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		791.558,44 € 83.785,66 €	798.549,18 € (82.987,00 €)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00 €	0,00 €
ERGEBNIS NACH STEUERN		3.162.234,18 €	2.556.424,36 €
Sonstige Steuern		401.190,77 €	378.243,21 €
JAHRESÜBERSCHUSS		2.761.043,41 €	2.178.181,15 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.480.000,00 €	2.020.000,00 €
BILANZGEWINN		**281.043,41 €**	**158.181,15 €**

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2018

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Neues Heim 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.

Bei der Baugenossenschaft Neues Heim eG handelt es sich um 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 Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer beträgt 3 bzw. 5 Jahre.

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

Bei den Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten wird die planmäßige lineare Abschreibung im Allgemeinen mit 2 % p. a. vorgenommen.

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

Weiterhin wurde bei Gebäuden, bei denen die Dauer der Abschreibung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 80 Jahre wesentlich überschreitet, die jährliche Abschreibung so festgelegt, dass eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren nicht überschritten wird.

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 3 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 31.12.2018

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.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Ab-

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

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 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)
	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	150.541,28	6.537,98	0,00	0,00
Summe Immat. VG	**150.541,28**	**6.537,98**	**0,00**	**0,00**
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.514.683,98	235.809,63	0,00	-672.796,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie Geschäfts- und anderen Bauten	187.798,26	0,00	0,00	-3.820,78
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.787.062,36	0,00	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	15.702,89	0,00	0,00	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	547.055,91	177.012,16	123.618,58	0,00
6. Anlagen im Bau	2.656.905,01	11.613.682,36	0,00	676.616,78
7. Bauvorbereitungskosten	64.685,70	733.419,82	0,00	0,00
Summe Sachanlagen	**126.773.894,11**	**12.759.923,97**	**123.618,58**	**0,00**
Summe Immat. VG + Sachanlagen	**126.924.435,39**	**12.766.461,95**	**123.618,58**	**0,00**
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	850.000,00	0,00	0,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	4.471,98	0,00	200,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	**855.221,98**	**0,00**	**200,00**	**0,00**
Summe Anlagevermögen	**127.779.657,37**	**12.766.461,95**	**123.818,58**	**0,00**

schreibung erfolgt linear über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung.
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem 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 2018; 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 31.12.2018	Stand zum 01.01.2018	Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017
€	€	€	€	€	€	€
157.079,26	142.841,64	3.824,04	0,00	146.665,68	10.413,58	7.699,64
157.079,26	**142.841,64**	**3.824,04**	**0,00**	**146.665,68**	**10.413,58**	**7.699,64**
121.077.697,61	43.796.316,26	2.292.564,85	0,00	46.088.881,11	74.988.816,50	77.718.367,72
183.977,48	141.498,56	1.441,24	0,00	142.939,80	41.037,68	46.299,70
1.787.062,36	0,00	0,00	0,00	0,00	1.787.062,36	1.787.062,36
15.702,89	10.986,67	2.049,53	0,00	13.036,20	2.666,69	4.716,22
600.449,49	414.407,65	47.654,90	111.733,63	350.328,92	250.120,57	132.648,26
14.947.204,15	0,00	0,00	0,00	0,00	14.947.204,15	2.656.905,01
798.105,52	0,00	0,00	0,00	0,00	798.105,52	64.685,70
139.410.199,50	**44.363.209,14**	**2.343.710,52**	**111.733,63**	**46.595.186,03**	**92.815.013,47**	**82.410.684,97**
139.567.278,76	**44.506.050,78**	**2.347.534,56**	**111.733,63**	**46.741.851,71**	**92.825.427,05**	**82.418.384,61**
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	4.471,98
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**	**855.221,98**
140.422.300,74	**44.506.050,78**	**2.347.534,56**	**111.733,63**	**46.741.851,71**	**93.680.449,03**	**83.273.606,59**

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	2018	2017
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss	-176,52 €	807,57 €
Gewinnvortrag	111.849,98	111.123,41 €
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklage	0,00 €	81,00 €
Bilanzgewinn	**111.673,46**	**111.849,98 €**

Danach stellt sich das Eigenkapital dieser Tochtergesellschaft per 31.12.2018 wie folgt dar:

Stammkapital der Gesellschaft	100.000,00 €
Kapitalrücklagen der Gesellschaft	750.000,00 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	12.456,00 €
Bilanzgewinn	**111.673,46 €**

Unfertige Leistungen
Als unfertige Leistungen werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.529.643,85 € (im Vorjahr 2.386.650,02 €) geführt.

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

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Instandhaltungsrücklagen für eigene Wohnungen in Wohnungseigentümergemeinschaften in Höhe von 220.844,48 € (im Vorjahr 163.016,32 €) 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 290.485,00 € (im Vorjahr 264.135,00 €). Dieser Betrag steht zur Ausschüttung nicht zur Verfügung.

In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für noch nicht aufgeteilte Wohngelder, mit einem nicht unerheblichen Umfang, in Höhe von 258.055,66 € (im Vorjahr 259.413,96 €) 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
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.729.351,04	2.262.392,20	8.975.627,38	22.491.331,46
Erhaltene Anzahlungen	2.748.845,77	2.748.845,77	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.079,07	13.421,55	18.657,52	0,00
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.113.141,88	1.065.635,71	47.506,17	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	24.730,22	24.730,22	0,00	0,00
Summe Verbindlichkeiten	**37.648.147,98**	**6.115.025,45**	**9.041.791,07**	**22.491.331,46**

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich im laufenden Geschäftsjahr Zinsaufwendungen in Höhe von 83.785,66 € (im Vorjahr 82.987,00 €).

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 24.950,0 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	2.039
Zugang	93
Abgang	101
Ende des Geschäftsjahres	2.031

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 9.760,00 € vermindert.
Auf die Geschäftsanteile rückständige, fällige Mindestzahlungen betragen am Schluss des Geschäftsjahres 0,00 €.

Anzahl der Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	*Teilzeitbeschäftigte*
Kaufmännische Mitarbeiter	11	0
Technische Mitarbeiter	4	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb/ Hausmeister	10	0

Weiterhin sind ein Auszubildender 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.*
Waltraud Illner	*Bankangestellte i. R.*
Helmut Halter	*Industriekaufmann*
Ferdinand Klein	*Dipl.-Ingenieur*
Moriz Maedebach	*Dipl.-Ingenieur (FH) Architekt*
Manfred Mirling	*Rechtsanwalt, Steuerberater*
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	2.761.043,41 €
Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage gem. § 39 der Satzung	280.000,00 €
Vorwegzuweisung Bauerneuerungsrücklage	2.200.000,00 €
Bilanzgewinn	**281.043,41 €**

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

Dividendenausschüttung 4 %	116.902,40 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklage	164.141,01 €

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 29. April 2019

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 Immbilienwirtschaft
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

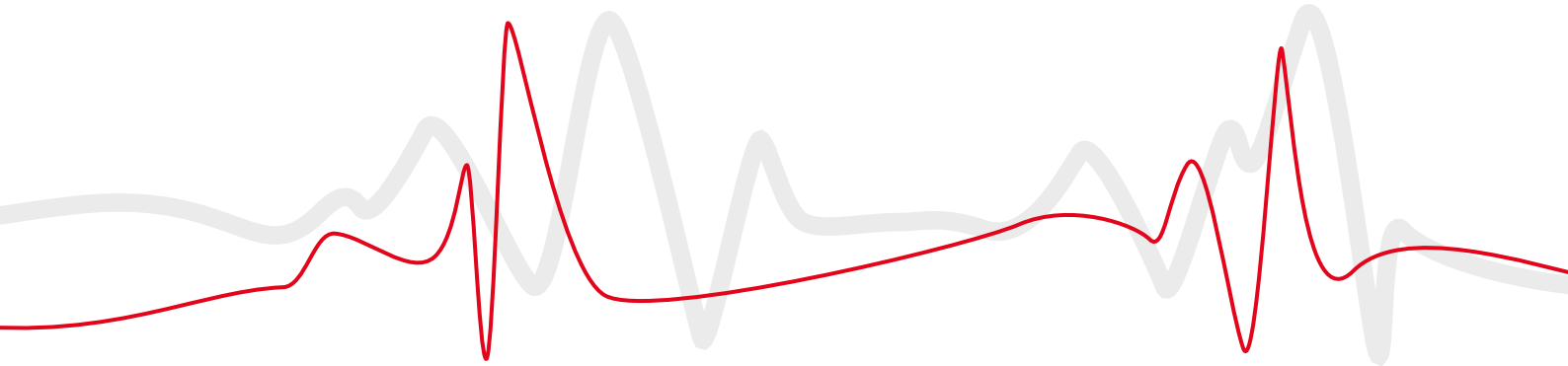
Text:
Rüdiger Maier, Gisbert Renz, Martin Gebler,
Nurcan Yetim, Markus Vogel, Rita Falkenburg,
Deborah Ehrler

Bilder:
Archiv, Adobe Stock,
Perfectfotos, Wolfgang List
MMFotografie, Marco Maier

Herausgeber:
Baugenossenschaft Neues Heim eG
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

Konzeption & Design:
Ehnes GmbH

Druck:
Schirmer Medien GmbH & Co. KG



NeuesHeim
Die Baugenossenschaft

Baugenossenschaft
Neues Heim 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