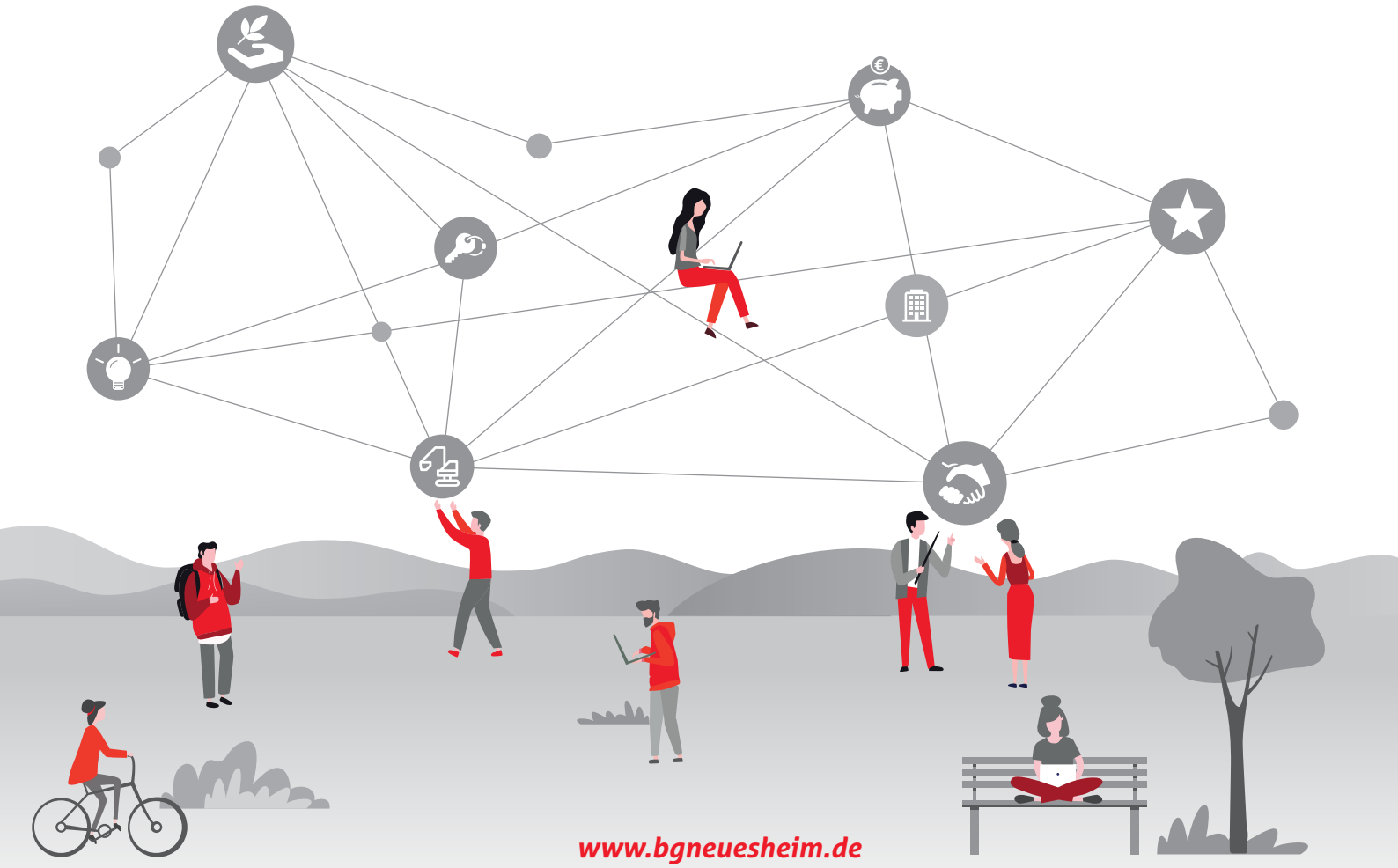
NeuesHeim
Die Baugenossenschaft

2020

Geschäftsbericht



www.bgneuesheim.de

Neues Heim -
Die Baugenossenschaft eG
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

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

Neues Heim
Immobilien GmbH
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

Tochterunternehmen der
Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG

Inhaltsverzeichnis

Verwaltungsorgane 4
Vorwort 5
In eigener Sache
Verstorbene Mitglieder 6
Mitgliederversammlung 2020 7
Jubilare 8
Neubau
Aktuelle Bautätigkeiten 12
Geplante Neubauprojekte 20
Modernisierungs- und Sanierungarbeiten 26
Lagebericht
A Gegenstand des Unternehmens 30
B Geschäftsverlauf 30
C Darstellung der Lage 33
D Risiko- und Chancenbericht 38
E Prognosebericht 42
Bericht des Aufsichtsrates 44
Jahresabschluss
Bilanz zum 31.12.2020 48
Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020 50
Anhang des Jahresabschlusses 2020 51
Mitgliedschaften 58

Verwaltungsorgane

Vorstand

Rüdiger Maier
Dipl.-Kaufmann, Vorsitzender

Gisbert Renz
Dipl.-Bauingenieur

Aufsichtsrat

Willy Raible *)
Sozialversicherungsfachangestellter i. R.
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Torsten Jans
Versicherungskaufmann
Stellvertretender Vorsitzender

Theresia Bay-Pfau
Friseurmeisterin i. R.

Helmut Halter *)
Industriekaufmann

Waltraud Illner
Bankangestellte i. R.

Ferdinand Klein
Dipl.-Ingenieur

Moriz Maedebach *)
Dipl.-Ingenieur (FH)
Architekt

Ralf Bohlmann
Bezirksvorsteher

Holger Sauter
Dipl.-Betriebswirt (BA)

**) Diese Aufsichtsratsmitglieder scheiden durch Ablauf der Wahlperiode aus. Die Wiederwahl der Aufsichtsräte Helmut Halter und Moriz Maedebach ist durch die Mitgliederversammlung 2021 zulässig.*

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

Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

2020 war in jeder Hinsicht ein außergewöhnliches Jahr – sowohl für unsere Baugenossenschaft als auch für jeden Einzelnen. Die Corona-Pandemie hat den Alltag tiefgreifend verändert. Unsicherheit und Ungewissheit bezüglich der Auswirkungen auf Gesundheit und Wirtschaft halten uns auch 2021 in Atem, und die gesellschaftlichen Folgen werden uns noch viele Jahre begleiten.
Erstmals in den 72 Jahren des Bestehens des Neuen Heims konnte unsere Mitgliederversammlung nicht in gewohnter Weise als Präsenzveranstaltung stattfinden. Vorstand und Aufsichtsrat haben das sehr bedauert. Denn das jährliche Treffen des Souveräns unserer Baugenossenschaft dient – neben der Abstimmung über anstehende Entscheidungen und den Wahlen neuer Aufsichtsratsmitglieder – vor allem als wichtiges Podium zur persönlichen Kontaktpflege für die Mitglieder. Aufgrund der vorgeschriebenen Abstandsregeln und Hygienevorschriften, besonders aber mit Rücksicht auf die Risikogruppen unter unseren Mitgliedern, haben wir uns für die Durchführung der Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren entschieden.
So haben wir mit der Einladung die Tagesordnung und einen Ablaufplan verschickt. Mithilfe eines Abstimmungsbogens konnten die Mitglieder bis Anfang November ihr Stimm- und Wahlrecht schriftlich ausüben. Die überwältigende Resonanz überraschte uns. Weit über 500 Stimmzettel gingen pünktlich ein und somit konnten alle relevanten Entscheidungen für die Baugenossenschaft beschlossen werden. Alle Ergebnisse finden Sie im vorliegenden Geschäftsbericht.
Vorstand und Aufsichtsrat bedanken sich herzlich für Ihre großartige Beteiligung. Ihr Engagement als Mitglied des Neuen Heims zeigt die große Solidarität in unserer Baugenossenschaft, vor allem in diesen besonderen Zeiten.
Aufgrund der anhaltend schwierigen Lage werden wir auch im Jahr 2021 zu einer Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren einladen. Alle Informationen dazu stehen Ihnen ab Anfang Mai 2021 auch online im Mitgliederbereich unserer Homepage zur Verfügung.

Selbstverständlich soll und kann das schriftliche Verfahren persönliche Begegnungen nicht auf Dauer ersetzen. Wir hoffen sehr und sind zuversichtlich, uns künftig wieder persönlich zu begegnen und den direkten Austausch zu pflegen. Dennoch zeigt die aktuelle Situation, wie stark der Gemeinschaftsgedanke in der Genossenschaft wirkt und trägt. Auch und vor allem in kritischen Zeiten.

Unser Rückblick auf das Geschäftsjahr 2020 gibt weitere Gründe zur Zufriedenheit. Trotz der erschwerten Bedingungen durch Lockdown und verschärfte Hygienemaßnahmen konnten wir die vorgesehenen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wie geplant durchführen. Auch die Quartiersentwicklungen in Stuttgart-Rot (WohnquartierPlus – WQ+) sowie in Stuttgart-Feuerbach (Quartier am Wiener Platz – vom EDELmetall zum Quartier für ALLE) treiben wir engagiert voran. Alle Informationen zum aktuellen Stand unserer Projekte finden Sie in diesem Geschäftsbericht.
In diesem Sinne wünschen wir Ihnen eine interessante Lektüre.

Ihr
Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG

Rüdiger Maier
(Vorstandsvorsitzender)

Gisbert Renz
(Vorstand)

Verstorbene Mitglieder

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

Leuchtende Tage,
nicht weinen, dass sie vorüber,
lächeln, dass sie gewesen sind.

Konfuzius

Acar, Abdulbaki
Bachert, Franz
Beck, Anna Maria
Becker, Theresia
Dworski, Thomas
Erdelji, Karl
Frei, Wilhelm
Fröhlich, Heinrich
Gasch, Wanda
Grabowatschki, Johann
Gratz, Josef
Hauck, Theresia
Hellmund, Marion
Hofmann, Klaus
Innozenz, Kirsten
Jantschenko, Hanna
Kirsch, Monika
Kloiber, Käthe
Konrad, Gerta
Köpf, Klaus-Dieter
Krause, Martin
Kroll, Günter
Kusnier, Ferdinand
Lasinski, Franz
Mergl, Adam
Moor, Johannes
Ntaflas, Hannelore
Omer, Omer
Poeltl, Mathilde
Riedinger, Nikolaus
Rommel, Anna
Roth, Peter
Schwarz, Peter
Spitzer, Herbert
Szabo, Stephan
Uhl, Gerard
Ullmann, Gertrud
Zander, Wolfgang

Mitgliederversammlung 2020

Neues Format – Alte Beständigkeit

Die 74. Mitgliederversammlung unserer Baugenossenschaft fand 2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie im schriftlichen Umlaufverfahren statt. Auch 2019 konnte als erfolgreiches Geschäftsjahr verzeichnet werden.

Unsere jährlich stattfindende Mitgliederversammlung dient dazu, unsere Mitglieder auf den neuesten Stand zu bringen, was die Belange des Neuen Heims angeht. Die Versammlung garantiert allen Mitgliedern, dass sie die Möglichkeit haben, die Wege der Genossenschaft aktiv mitzubestimmen, beispielsweise durch die Wahl des Aufsichtsrats. Doch was tun, wenn es durch ein Virus, das im Frühjahr 2020 aufkam, nicht mehr möglich ist, eine solche Veranstaltung abzuhalten? Was tun, wenn der persönliche Kontakt auf einmal als Gefahr eingestuft wird?

Die Corona-Pandemie stellte den Vorstand und den Aufsichtsrat unserer Baugenossenschaft im Sommer 2020 vor schwierige Entscheidungen: Sollte die Mitgliederversammlung im Präsenzmodus stattfinden oder nicht? Wie könnte die schriftliche Stimmabgabe auf anderem Wege durchgeführt werden? So wurde die Mitgliederversammlung, die am 22.06.2020 angesetzt war, zunächst verschoben. Nach weiterer intensiver Auseinandersetzung mit der Pandemielage und den offiziellen Aussagen zur Machbarkeit einer normalen Versammlung kamen Vorstand und Aufsichtsrat zu dem Ergebnis, dass insbesondere die anhaltenden Vorgaben zu den Abstandsregeln und die Fürsorge für Risikogruppen unter den Mitgliedern es für nicht machbar und verantwortbar erscheinen ließen, 2020 eine Versammlung im üblichen Rahmen durchzuführen.

Da nach dem Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht – auch ohne eine Ermächtigung in der Satzung – eine Beschlussfassung der Mitglieder ohne Versammlung unter den dort genannten Bedingungen möglich ist, hatten sich Vorstand und Aufsichtsrat dazu entschlossen, die Mitgliederversammlung im Wege des schriftlichen Verfahrens durchzuführen. Dabei wurde darauf geachtet, alles so einzurichten, dass die Rechte der Mitglieder und die der Mitgliederversammlung als Souverän unserer Baugenossenschaft so weit wie möglich erhalten bleiben.

Die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsräte Theresia Bay-Pfau, Holger Sauter und Torsten Jans hatten sich erneut zur Wahl des Aufsichtsrats aufstellen lassen. Bis zum 09.10.2020 hatten unsere Mitglieder Gelegenheit, Fragen und ergänzende Wahlvorschläge für den Aufsichtsrat auf schriftlichem Wege einzureichen. Bis zum 09.11.2020 konnten dann die ausgefüllten Stimmzettel eingereicht werden. Das Ergebnis? Mit großer Mehrheit wurden sowohl sämtliche Tagesordnungspunkte beschlossen als auch die zur Wahl stehenden Aufsichtsräte Theresia Bay-Pfau, Holger Sauter und Torsten Jans in ihren Ämtern bestätigt.

Mit deutlich über 500 eingegangenen Stimmzetteln war die diesjährige Wahlbeteiligung enorm. Wir haben uns sehr über so viel ausgeübte Solidarität gefreut. Die Wahlbeteiligung hat aufgezeigt, dass der Gemeinschaftsgedanke in unserer Genossenschaft großgeschrieben wird und Corona in manchen Bereichen auch als Chance gesehen werden kann.

Unsere Jubilare

40 Jahre Mitgliedschaft

Peteris Brants, Jürgen Czersovsky,
Monika Fuchs, Eva-Maria Gepperth,
Helmut Halter, Sigrid Kuntz, Dieter Ladzik,
Adelheid Papadopoulos, Lidija Pusnik,
Hulda Steil, Stefan Wambach, Klaus Weigend

50 Jahre Mitgliedschaft

Hilde Börner, Günter Glodeck, Heinz Keinath,
Anneliese Kirschberger, Helga Mundinger,
Inge Rouvas, Elfriede Schlienz, Siegfried Schlienz,
Gertrud Schneider

60 Jahre Mitgliedschaft

Dieter Becker, Becker Maria, Barbara Dreher,
Josef Hutwagner, Anton Luttenberger,
Franz Macho, Edith Petto, Johann Pittmann,
Anna Pollich, Charlotte Rathmann

70 Jahre Mitgliedschaft

Eva Petto

Aktuelle Bautätigkeiten

Stuttgart Giebel, Mittenfeldstraße 28–60, Baufeld Ost

178 | 35 Mio. | Dez. ´21

Die umfangreiche Quartiersneugestaltung in Stuttgart-Giebel wird vom Neuen Heim planmäßig weitergeführt.
Die Arbeiten des zweiten Bauabschnitts im Baufeld Giebel Ost, in dem in zwei Langhäusern und einem weiteren Punkthaus insgesamt 80 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen entstehen, schreitet plangemäß voran. Alle Ausbaugewerke haben pünktlich ihre Arbeiten aufnehmen können. Mit der Fertigstellung wird im Dezember 2021 gerechnet.
Die Ausstattung aller Wohnungen entspricht dem gewohnt hohen Standard des Neuen Heims: zeitgemäßer Zuschnitt, Parkettböden, moderne Fliesen, Fußbodenheizung, hochwertige Badausstattung. Die Häuser werden als KfW-Effizienzhaus 55 hergestellt und unterschreiten damit deutlich den Jahres-Primärenergiebedarf eines Referenzgebäudes um 45 %.
Mit der Errichtung des dritten Bauabschnitts soll im Januar 2022 begonnen werden. Dabei entstehen 47 weitere Wohnungen, darunter zwei Senioren-WGs mit jeweils sechs Zimmern. Mit der Fertigstellung dieser Häuser wird die Neubebauung in Stuttgart-Giebel abgeschlossen sein.

Stuttgart Freiberg, Balthasar-Neumann-Straße/Suttnerstraße

53 | 13 Mio. | Nov. ´21

In Stuttgart-Freiberg nimmt unser spektakulärster Neubau Form an. Die Rohbauarbeiten wurden Ende 2020 abgeschlossen. Die Fertigstellung des Gebäudes ist für Spätherbst 2021 geplant. Das durch den ständigen Wechsel der Balkone sehr prägnante zehngeschossige Hochhaus wird von einem abgestaffelten L-förmigen Gebäudekomplex flankiert. Dieses außergewöhnliche Gebäude wird einen architektonischen Akzent in Freiberg setzen.

53 Ein- bis Fünfzimmerwohnungen werden im Neubau entstehen: 23 Wohnungen im Hochhaus und 30 Wohnungen im L-förmigen Komplex. Darunter sind Wohnungen für mittlere Einkommensbezieher sowie öffentlich geförderte und frei vermietbare Wohnungen. Im Erdgeschoss des Hochhauses werden sich ein Allgemeinarzt und ein Informationsbüro der Else-Heydlauf-Stiftung niederlassen. Das Heizkonzept sieht Fernwärme vor. Die Gebäude werden im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 erstellt.

Stuttgart Rot, Prevorster Straße / Fleiner Straße

Nach dem Abbruch der beiden Bestandsgebäude in Stuttgart-Rot haben wir im Mai 2020 nach den Plänen des Architekturbüros Müller+Benzing mit den sehr anspruchsvollen und umfangreichen Erd- und Verbauarbeiten für den Eisspeicherbehälter aus wasserundurchlässigem Stahlbeton unterhalb der zukünftigen Tiefgaragenfahrbahn begonnen.
Der Entwurf des Architekturbüros Müller+Benzing sieht insgesamt 40 Zwei- bis Sechszimmerwohnungen mit 45 Tiefgaragenstellplätzen vor. Die Wohnungen gliedern sich in drei Fünf- bis Sechszimmerwohnungen von 122 m² bis 137 m², neun Vierzimmerwohnungen von 92 m² bis 113 m² und 28 Zwei- bis Dreizimmerwohnungen von 52 m² bis 100 m². Zusätzlich befinden sich im Erdgeschoss das Hausmeisterbüro für Herrn Lippenberger sowie eine Tagespflege für bis zu zwölf Pflegegäste und ein WohnCafé für unsere Mitglieder und Quartiersbewohner. Alle Neubauwohnungen sind barrierefrei zu erreichen und entsprechen unserem gehobenen Ausstattungsstandard.
Für das Heizungskonzept gehen wir neue Wege und haben uns für ein innovatives Eis-Energiespeichersystem als Sole-Wasser-Wärmepumpe entschieden. Mit diesem System können die Gebäude auch im Sommer natürlich gekühlt („natural cooling") werden. Die drei Gebäude werden im KfW-Standard 55 gebaut.
Nach derzeitigem Stand gehen wir von einer Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens bis Ende April 2022 aus.

Geplante Neubauprojekte

Quartier am Wiener Platz

Die Planung für das innovative, nachhaltige, multifunktionale und generationengerechte Quartier am Wiener Platz schreitet voran. Das Neue Heim hatte sich für die Lose 1, 2 und 4.3 im Baufeld Süd beworben und für alle Lose den Zuschlag erhalten. Die ausführenden Architekten sind das Architekturbüro blocher partners (Los 1, Tiefgarage), Fink + Jocher (Los 2) sowie die Architektenpartnerschaft Stuttgart (Los 4.3). Das Projekt ist mittlerweile sowohl in das Netz der Internationalen Bauausstellung 2027 als auch in das Programm "Quartiersimpulse" (Teil der Strategie "Quartier 2030" des Sozialministeriums) als zivilgesellschaftlicher Partner aufgenommen worden.

Das Neue Heim setzt bei dem geplanten Quartier auf eine soziale Infrastruktur mit einer Vielzahl von Angeboten (u. a. Tagespflege, Kita, Wohnraum für Unterstützung besonderer Bedarfe). Neue Wohnmodelle sollen mit innovativem und nachhaltigem Bau einhergehen. Eine frühzeitige Einbindung von zukünftigen Bewohner*innen und der Nachbarschaft bereits vor Baubeginn soll vielfältige Formen der Teilhabe ermöglichen und frühzeitige Identifikation mit dem Quartier sicherstellen.

Baubeginn bei diesem Großprojekt ist voraussichtlich Herbst 2021. Als Gesamtkosten für alle Lose sind inklusive Grundstückserwerb rund 38 Mio. € geplant.

Reihenhausprojekt in Stuttgart-Stammheim

Unser Tochterunternehmen, die Neues Heim – Immobilien GmbH, plant im Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert fünf Reihenhäuser für den Verkauf zu erstellen. Die Reihenhäuser werden von der Firma Schwabenhaus gebaut. Der Baubeginn ist für das 3. Quartal 2021 geplant. Da es sich um Fertighausbauweise handelt, ist die Fertigstellung der fünf Reihenhäuser für das 1. Quartal 2022 terminiert.

Die Reihenhäuser werden unter dem Format Stuttgarter Eigentumsprogramm (SEP) verkauft. Dabei handelt es sich um ein Förderprogramm der Stadt Stuttgart für Familien mit mittleren Einkommen. Ziel des Förderprogrammes ist es, diesen Familien die Schaffung von Wohneigentum zu ermöglichen bzw. zu erleichtern und einer Abwanderung entgegenzuwirken.

Johanneshaus-Grundstück in Ditzingen

Im Frühjahr 2021 fanden zwischen der Stadt Ditzingen und dem Neuen Heim Verhandlungen bezüglich der Erbpacht für das Grundstück des ehemaligen Gemeindehauses statt. Auf diesem Grundstück sollen 14 Wohnungen und eine 900 m² große Kita entstehen.

Als Architekten haben wir die Architektenpartnerschaft Stuttgart beauftragt, die gerade mit der Planung des Bauvorhabens beschäftigt ist. Mit dem Bau soll Anfang 2022 begonnen werden.

Quartier „Am Rotweg“

Zusammen mit der Baugenossenschaft Zuffenhausen (BGZ) stellt sich das Neue Heim der Aufgabe, eine moderne und gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung mit innovativer Neubebauung von circa 250 genossenschaftlichen Mietwohnungen im Areal zwischen der Schozacher Straße, Rotweg und Fleiner Straße bis zum Bolzplatz zu gestalten. Im Januar 2020 wurde das Projekt in das IBA'27 Netz aufgenommen. Mit einem Baubeginn ist voraussichtlich Ende 2023 zu rechnen.

Im Dezember 2020 begann ein Realisierungswettbewerb, in dem Architekten sowie Stadt- und Landschaftsplaner Vorschläge für die Neubebauung und Gestaltung entwickelten. Der Architektenwettbewerb wurde Anfang April 2021 entschieden.
Als Erstplatzierte gingen aus dem Wettbewerb das Architekturbüro ISSS Research Architecture Urbanism aus Berlin zusammen mit dem Büro für Landschaftsarchitektur topo*grafik aus Marseille hervor. Die Büros EMT Architekten aus Stuttgart und StudioVlayStreeruwitz aus Wien belegten gemeinsam den zweiten Platz und sollen in die weitere Planung und Umsetzung einbezogen werden.
Der Gewinnerentwurf sieht u.a. zehn drei- bis siebengeschossige Gebäude vor, die sich um ein Netz von kleinen Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität gruppieren. Das Herz des Quartiers bildet eine zentrale „Gemeinschaftswiese“. Begrünte „Ankerplätze“ am Rand schaffen die Verbindung in die umliegenden Nachbarschaften. Die vorhandenen Bäume sollen weitgehend erhalten bleiben. In den Erdgeschossen kommen gemeinschaftliche und gewerbliche Einrichtungen unter.

Mit einer Kombination aus Laborbühne und 1:1 Modellwohnung wird in Stuttgart-Rot ein kleines Quartier im „Abrissquartier“ entstehen. Mit neuartigen Baumaterialien und nachhaltigem Vorgehen wird direkt vor Ort – gemeinsam mit den Quartiersbewohnern, sozialen Partnern und Akteuren im Quartier – ein Experimentier- und Aktionsraum geschaffen. Dieses Vorgehen soll es den Beteiligten ermöglichen, mitzugestalten, damit anschließend Wohn- und Nachbarschaftsformen entwickelt werden können, die Menschen aller Generationen in unterschiedlichen Lebensphasen gerecht werden. Ende 2020 erhielt das Projektvorhaben eine umfangreiche Förderzusage des Wirtschaftsministeriums. Die Durchführung des sogenannten „Reallabor Wohnen“ ist für 2021 bis 2023 vorgesehen.

Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten

Auch im Geschäftsjahr 2020 hat die Baugenossenschaft in die Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude und Wohnungen investiert.

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

ca. 300 T€

Die Heizungsanlagen in beiden Gebäuden wurden bereits im Jahr 2018 erneuert. Um die Vorgaben des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWärmeG) des Landes Baden-Württemberg einzuhalten, wurden folgende Ersatzmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen:
Die vorhandenen Fenster wurden durch neue dreifach-verglaste Kunststofffenster energetisch modernisiert. In diesem Zuge wurden auch die veralteten Rollläden erneuert. In den Eingangsbereichen wurden neue Aluminium-Tür- und Briefkastenelemente eingebaut.
Gleichzeitig haben wir an der Außenfassade Reparaturarbeiten durchgeführt und ein modernes Farbkonzept in Anlehnung an die vorhandenen Balkone aufgebracht. Damit wurde ein zeitgemäßes Erscheinungsbild geschaffen. Die Arbeiten erfolgten im bewohnten Zustand und wurden mit einem von uns mit den ausführenden Handwerksfirmen speziell erarbeiteten „Hygiene-Konzept" erfolgreich ausgeführt. Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen Mieterinnen und Mietern sowie bei den ausführenden Handwerksfirmen für das vorbildliche Mitwirken und die Zusammenarbeit recht herzlich bedanken.

Karl-Friedrich-Goerdeler-Str. 3–5, 7–9 und Geschwister-Scholl-Str. 20–24 in Backnang

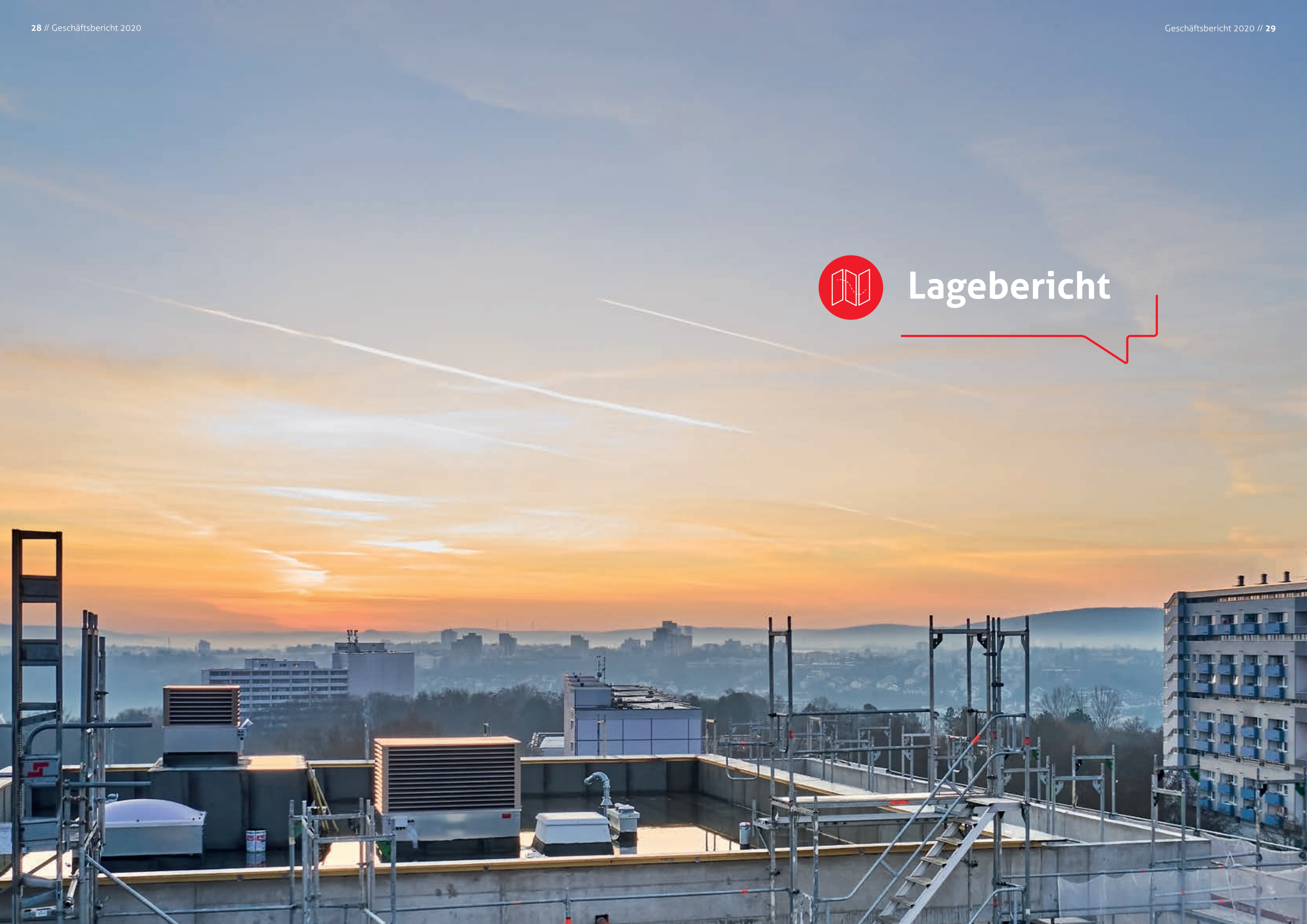
ca. 120 T€

Drei Gebäude mit insgesamt 71 Wohnungen in Backnang werden durch eine gemeinsame Heizanlage in der Karl-Friedrich-Goerdeler-Str. 7 versorgt. Aufgrund des lange zurückliegenden Baujahrs und der damit verbundenen schwierigen Beschaffung von Ersatzteilen der Bestandsanlage haben wir eine moderne Gas-Brennwertheizung eingebaut, die auch die Trinkwassererwärmung übernimmt. Um auch während der mehrwöchigen Umbauphase der Heizanlage die Beheizung der Wohnungen und die Trinkwassererwärmung sicherzustellen, wurde eine mobile Heizanlage („Hot-Mobil") von dem Heizungsfachbetrieb installiert.

Sanierungsmaßnahmen 2021

Aufgrund der zweiten Pandemie-Phase zum Ende des Jahres 2020 konnten die von uns geplanten Arbeiten an den beiden Gebäuden in der Keltenstr. 5 und 7 in Weil der Stadt nicht mehr ausgeführt werden. An den zwei Gebäuden werden die bestehenden Fenster durch neue dreifach-verglaste Kunststofffenster ersetzt. In diesem Zuge werden Reparaturarbeiten an den Fassaden vorgenommen. Sie werden zudem mit einem neuen Anstrich versehen.

Die beiden Gebäude im Freytagweg 40A+B/ Fasanenhofstr. 70A+B und Freytagweg 50A+B/ Fasanenhofstr. 66A+B in Stuttgart Fasanenhof erhalten einen neuen Fassadenanstrich und neue Hauseingangstür-Elemente.



Lagebericht

A. Gegenstand des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

Der vorhandene Immobilienbestand befindet sich in Stuttgart, Backnang und Weil der Stadt. Der Bestand umfasst zum 31.12.2020 insgesamt 1.801 Wohn- und 14 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtwohn- und -nutzfläche von 120.515 m² sowie 957 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen und 234 Außenstellplätzen. Im Jahr 2020 gab es keine Bestandsveränderung.

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

II. Ziele und Strategien

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

B. Geschäftsverlauf

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die Anfang 2020 aufgetretene weltweite Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im ersten Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im zweiten Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr 4,9 %). Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp sechs Millionen Personen. Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 %. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein.
Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im ersten Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im Ersten Halbjahr 2020 das Geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im ersten Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6.500 Personen erzielen. In den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8.900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158 Mrd. € führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

II. Bestand / Bau und Instandhaltungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine Neubauvorhaben bezugsfertig. In 2019 wurde in Stuttgart-Freiberg mit der Erstellung von 53 Wohnungen begonnen. 2020 wurde in Stuttgart-Rot mit 40 Wohnungen in zwei Gebäuden und in Stuttgart-Giebel mit dem Bau von insgesamt 80 Wohneinheiten in drei Gebäuden begonnen. Die Fertigstellungen sind auf Winter 2021/22 vorgesehen.
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.

III. Bestandsbewirtschaftung

Das Jahr 2020 war von keinen größeren Bestandsveränderungen geprägt. Dies wird voraussichtlich für längere Zeit das letzte Jahr ohne Veränderung sein. Wie im vorangegangenen Berichtzeitraum, wird sich dies in den Folgejahren durch aktuelle im Bau befindlichen oder projektierten Neubauten anders darstellen.

Die intensive Neubautätigkeit wie auch die aktive Beteiligung am Bündnis für Wohnen in der Landeshauptstadt führt dazu, dass die Anzahl an gebundenen Wohnungen kontinuierlich ausgebaut wird. Dies wird auch bei den Vorhaben in den kommenden Jahren noch intensiviert. Bezogen auf den Geschäftsbericht 2019 haben sich Stand 31.12.2020 keine weiteren Veränderungen ergeben. Auch dies wird sich in den Folgejahren anders darstellen.

166 Wohneinheiten sind mit einer Bindung versehen. Im Rahmen des 1. Förderwegs sind 110 Wohnungen

gebunden. Weitere 25 Einheiten sind nach Auslaufen der Förderung noch bis 2025 mit einem Belegungsrecht für die Landeshauptstadt versehen. Der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtbestand zum Stichtag beträgt 6,1 %, der Anteil der gebundenen Wohnungen 9,2 %.

Im Rahmen des Bündnisses für Wohnen wurden für den mit der Landeshauptstadt Stuttgart vereinbarten Zeitraum Mitte 2016 bis Mitte 2021 die vorgesehenen Wohnungen mit freiwilliger Bindung bereits bis Ende 2019 eingebracht. Das Neue Heim gehört mit seinem weiter ansteigenden Engagement zur Schaffung von gebundenem Wohnraum zu den aktivsten Genossenschaften innerhalb des Bündnisses. In den kommenden vier Jahren werden auf eigenen Grundstücken wie auf von der Landeshauptstadt im Rahmen der Konzeptvergabe erhaltenen Grundstücken mehr als 100 geförderte Wohnungen in verschiedenen Stadtteilen erstellt.

Aufgrund einer soliden Mieterauswahl und der angemessenen Belegungspolitik – sowie auf Basis einer anhaltend hohen wirtschaftlichen Kraft der Region – ist die Zahlungsmoral der Mieter weiterhin hoch. Eine Veränderung oder ein zu erwartender höherer Ausfall ist auch pandemiebedingt nicht feststellbar. Die endgültig abzuschreibenden Mietforderungen beliefen sich auf rund 6 T€. Bezogen auf die Sollmieten in Höhe von 11.580 T€ ist dies eine zu vernachlässigende Größe.

Im Berichtsjahr kam es zu 120 Kündigungen (hiervon vier Umschreibungen) bei Wohnungsmietverträgen. Zwei Gewerbeeinheiten wurde im Jahr 2020 gekündigt. Zur Leerstandvermeidung vor Abbruch der Gebäude wurden 23 Wohnungen kurzfristig zwischenvermietet. 2019 hat das Neue Heim in der Zwischenvermietung vor Abbruch neue Wege beschritten. Zur Risikominimierung werden seit dem vergangenen Jahr Kontingente an Wohnungen im Areal Fleiner Straße/Rotweg zur Wohnraumnutzung, zum Beispiel an das Studierendenwerk zur Versorgung von Studierenden, vermietet. Aufgrund der besonderen Bedarfsanforderung der Bewohner bleibt sichergestellt, dass dieser Wohnraum rechtzeitig vor Abbruch geräumt werden kann.

Unter den oben geschilderten Einflüssen ist die Fluktuationsrate differenziert zu betrachten. Sie beträgt für Wohnraum unbereinigt 6,7 %. Die bereinigte Fluktuation, die dem tatsächlich frei dem Markt zur Verfügung stehenden Potenzial entspricht, liegt demgegenüber bei lediglich 4,6 %.

Die Durchschnittsmiete des Gesamtbestandes aller Wohn- und Gewerbeeinheiten der Baugenossenschaft liegt bei 7,83 €/m² (ohne Erlöse aus Garagen und Stellplätzen) und entspricht der Prognose. Die Vollauswirkung der im Herbst 2019 erstbezogenen Wohnungen in Giebel und Rot tragen einen Teil zum Anstieg bei.
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 2020 im Rahmen dieser zyklischen Betrachtung für 732 Wohneinheiten in Stuttgart, Backnang und Weil der Stadt dieses Potenzial untersucht. In der Folge wurde für 645 Wohnungen eine Mietenanpassung auf den Weg gebracht.

Zum Stichtag 31.12.2020 betrug der Leerstand 17 Wohneinheiten, was einer Leerstandsquote von 0,9 % entspricht. Dieser Leerstand ist ausschließlich durch Mieterwechsel beziehungsweise die hierauf folgenden Modernisierungsmaßnahmen ausgelöst. Da die Verfügbarkeit von Handwerkern in den vergangenen Jahren zunehmend schwieriger wird, verlängert sich die Modernisierungsdauer, was auch einen Teil des Anstiegs dieser Quote verursacht. 13 Wohnungen wurden wegen Abbruch der Objekte nach Auszug der Mieter nicht wieder vermietet, da aufgrund der verbleibenden Restnutzungsdauer oder des Wohnungszustandes keine kurzfristige Anschlussvermietung mehr möglich war. Ergänzt um diesen gewollten Leerstand betrug die Leerstandsquote zum Jahresende 1,7 %. Strukturellen Leerstand hatte die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2020 nicht zu verzeichnen.

C. Darstellung der Lage

I. Vermögenslage

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

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
VERMÖGENSSTRUKTUR			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	17	24	-7
Sachanlagen	116.091	103.372	12.719
Finanzanlagen	855	855	0
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und Vorräte	3.011	2.635	376
Flüssige Mittel	2.548	7.695	-5.147
Übriges Umlaufvermögen	643	609	34
Gesamtvermögen	**123.165**	**115.190**	**7.975**
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital	67.744	65.762	1.982
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	2.579	2.436	143
Sonstige Rückstellungen	458	419	39
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.002	42.184	4.818
Erhaltene Anzahlungen	3.375	2.918	457
Übrige Verbindlichkeiten	1.993	1.460	533
Rechnungsabgrenzungsposten	14	11	3
Gesamtkapital	**123.165**	**115.190**	**7.975**

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2020 um 7.975 T€ erhöht. Die Vermögensstruktur wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt. Der Anstieg des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf die sich im Bau befindenden Projekte (15.126 T€) zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.751 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 55 % gesunken (Vj. 57,1 %). Die Genossenschaft verfügt weiterhin über eine sehr gute Eigenkapitalausstattung.

In den Verbindlichkeiten sind vor allem langfristige Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Für die Neubaufinanzierung wurden im Geschäftsjahr Fremdmittel in Höhe von 7.500 T€ aufgenommen. Den Valutierungen stehen im Wesentlichen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2.658 T€ entgegen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft wird als geordnet beurteilt.

II. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	KAPITALFLUSSRECHNUNG	2020 T€	2019 T€
	Jahresüberschuss	2.071	2.292
	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.751	2.468
	Zunahme langfristiger Rückstellungen	144	168
	Abschreibungen auf Forderungen	6	18
	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0	0
	Zahlungsunwirksamer Tilgungszuschuss	0	0
	Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	40	23
	Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	10	0
	Zunahme kurzfristiger Aktiva	-416	-130
	Zunahme kurzfristiger Passiva	968	508
	Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/-erträge	445	569
=	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**6.019**	**5.916**
	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	-20
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	2
	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-15.472	-13.020
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	0
	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0	0
	Erhaltene Zinsen	0	1
=	**Cashflow aus Investitionstätigkeit**	**-15.472**	**-13.038**
	Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	7.500	10.472
	Planmäßige Tilgungen	-2.658	-2.063
	Außerplanmäßige Tilgungen	0	0
	Gezahlte Zinsen	-445	-569
	Veränderung der Geschäftsguthaben	27	105
	Gezahlte Dividenden	-117	-117
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**4.307**	**7.828**
=	**Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds**	-5.147	706
	Finanzmittelfonds zum 01.01.2020	7.695	6.989
	Finanzmittelfonds zum 31.12.2020	**2.548**	**7.695**
	darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	**0**	**0**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 6.017 T€ (Vj. 5.916 T€). Aus dem positiven Cashflow kann ein Anteil der im Geschäftsjahr getätigten Investitionen sowie die planmäßigen Tilgungen finanziert werden.

Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen betreffen die sich im Bau befindlichen Projekte Balthasar-Neumann-Str. 56/Mönchfeldstr. 134–136 (5.254 T€), Mittenfeldstr. 32–34, 38–42 (5.027 T€) und Prevorster Str. 19 - 23/Fleiner Str. 42 (4.453 T€).

Die im Berichtsjahr erfolgten Darlehensvalutierungen (7.500 T€) dienen zur Finanzierung der laufenden Bauprojekte. Der Genossenschaft stehen auch im Geschäftsjahr 2021 ausreichende Finanzmittelreserven für die geplanten Investitionen zur Verfügung.

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

III. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2020 erzielte die Baugenossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.071.406,07 € (Vj. 2.291.596,64 €). Das Jahresergebnis teilt sich auf die einzelnen Leistungsbereiche wie folgt auf:

ERTRAGSLAGE	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Betriebsfunktionen			
- Hausbewirtschaftung	5.616	5.349	267
- Betreuungstätigkeit	27	24	3
- Kapitaldienst	-66	-72	6
Summe Deckungsbeiträge	**5.577**	**5.301**	**276**
Verwaltungsaufwand	-2.902	-2.822	-80
Betriebsergebnis	**2.675**	**2.479**	**196**
Übrige Rechnung	-604	-187	-417
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.071	2.292	-221
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	**2.071**	**2.292**	**-221**

Den gestiegenen Erlösen (687 T€) und den geringeren Zinsaufwendungen (124 T€) sowie den gesunkenen Kosten für das Leerwohnens (187 T€) stehen erhöhte Instandhaltungsaufwendungen (359 T€), die Erhöhung der Betriebskosten-Fremdleistungen (152 T€) sowie höhere Abschreibungen (271 T€) gegenüber.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagenabrechnung) in Höhe von 11.582 T€ liegen geringfügig über der Prognose (11.513 T€) für das Geschäftsjahr.
Das negative Ergebnis im Kapitaldienstbereich ist, wie im Vorjahr, geprägt durch die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen, denen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus kaum noch Zinserträge gegenüberstehen.

Der Personalaufwand ist durch Neueinstellungen und Einmalzahlungen, wie die Corona-Prämien, um insgesamt 60 T€ zum Vorjahr angestiegen.
Die sächlichen Aufwendungen haben sich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert.

Das erzielte Jahresergebnis in Höhe von 2.071 T€ liegt unter unserer prognostizierten Planung (2.274 T€) für das Geschäftsjahr 2020. Die Abweichung gegenüber dem Wirtschaftsplan ist im Wesentlichen durch die gestiegenen phasenverschobenen Abbruchkosten (245 T€) verursacht.

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

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2020	2019	2018	2017	2016
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN					
Jahresüberschuss	2.071 T€	2.626 T€	2.761 T€	2.178 T€	3.291 T€
Eigenkapitalquote	55,0 %	57,1 %	61,2 %	64,5 %	69,8 %
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN					
Durchschnittliche Sollmiete €/m² *	7,81	7,33	7,31	7,04	6,80
Inhaltung/Modernisierung	2.530 T€	2.170 T€	2.026 T€	2.071 T€	1.825 T€

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

Die gegenüber den Vorjahren geringere Eigenkapitalquote resultiert aus dem Anstieg der Bilanzsumme in den letzten Jahren. Seit dem Jahr 2016 ist die Bilanzsumme um rund 42 Millionen angestiegen. Der leichte Rückgang der Eigenkapitalrentabilität von 3,5 % im Jahr 2019 auf 3,1 % im Jahr 2020 entspricht den getroffenen Prognosen des Vorstandes. Die Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist in der Finanzlage dargestellt.

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

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

Die Instandhaltungskosten liegen mit 21,13 €/m² für das Jahr 2020 über dem Schnitt der letzten fünf Jahre. Die mittelfristige Prognose für die kommenden Jahre sieht vergleichsweise niedrige Werte für den in der Sanierung bereits weit fortgeschrittenen Wohnungsbestand vor. Gegenläufig zu diesem Trend entwickeln sich steigende Kosten bei der Wohnungsmodernisierung.

D. Risiko- und Chancenbericht

I. Risiken der künftigen Entwicklung

Die Baugenossenschaft Neues Heim hat ein Risikomanagementsystem (RMS) im Einsatz. Zusätzlich beinhaltet das Risikomanagementsystem eine Auswertung von Kennzahlen sowie turnusmäßige unterjährige Berichterstattungen an Geschäftsführung und Aufsichtsrat.
Zwischenzeitlich erfolgte die Überarbeitung des Risikomanagementsystems. Dabei wurde die Risikostrategie optimiert und ein Risikomanagementhandbuch erstellt.
Zudem erfolgt quartalsweise im Rahmen von Risikoabfragen die Überprüfung, Aktualisierung und Ergänzung des Risikokatalogs sowie die Bewertung der Einzelrisiken in Hinblick auf Eintrittswahrscheinlichkeit und potenzielle Schadenshöhe. In diesem Zusammenhang prüfen die Risikobeauftragten auch die von ihnen definierten Maßnahmen zur Risikovermeidung, -reduzierung oder -überwälzung auf Vollständigkeit und Aktualität.
Die Ergebnisse des Risikomanagementprozesses , werden in einem Risikobericht dokumentiert.
Die Koordination und Überwachung des Gesamtsystems, die Organisation der Ablaufprozesse, die methodische Vorgehensweise sowie die Verantwortung für das eingesetzte RMS obliegen der Stabstelle Controlling. Diese zu implementierende Organisationsstruktur sowie die fortlaufende Abstimmung mit den Bereichen Wohnungsverwaltung, Rechnungswesen und Technik ermöglichen ein einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und kontinuierliches Vorgehen. Damit sind die Voraussetzungen zur Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation, Kommunikation und Historisierung von Risiken geschaffen.
Das vorhandene RMS unterliegt einem stetigen Weiterentwicklungs- und Optimierungsprozess, um sich den neuen internen und externen Entwicklungen anzupassen.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit
Trotz moderater Anpassungen der Kaltmieten, orientiert an den Werten des jeweils gültigen Mietspiegels, kann die Belastung für den Mieter steigen, denn seit geraumer Zeit sind Energiepreisschwankungen zu beobachten, welche die Warmmieten beeinflussen. Dadurch ist bei den Betriebskosten nicht zuletzt durch die kommende CO2-Bepreisung langfristig mit einer Preissteigerung zu rechnen, die tendenziell über der allgemeinen Preisentwicklung liegen kann. Es ist nicht auszuschließen, dass die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigt, was dazu führt, dass Mietausfälle aufgrund von Preissteigerungen zunehmen können. Dieses Risiko wird aufgrund der frühzeitig durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sowie dem Einsatz vom KfW-Effizienzhaus-Standard 55 im Neubau als gering eingestuft.

Baukosten
Nach den Daten des Statistischen Bundesamt (Destatis) sind die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2020 um 0,1 % gegenüber November 2019 gesunken. Grund dafür war die von Juli bis Dezember 2020 geltende Senkung der Mehrwertsteuersätze. Ohne Mehrwertsteuersenkung wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,5 % gestiegen. Trotz der Pandemie hat die deutsche Baubranche einen Umsatzrekord erzielt. Die Erlöse wuchsen um 6,6 % auf einen neuen Höchststand von 98,3 Milliarden Euro. Dies führt zu einer geringeren bis hin zu einer gänzlich ausbleibenden Beteiligung von Baufirmen und Handwerksbetrieben an den Vergabeverfahren und somit zu Bieterengpässen und einer unbefriedigenden Wettbewerbssituation. Darüber hinaus sind die Ergebnisse von Ausschreibungsverfahren im Zuge einer vorausschauenden Planung der Baukosten immer schwieriger zu prognostizieren.
Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie machen auch von der Bauwirtschaft nicht Halt und können in ihrer Gesamtheit noch gar nicht eingeschätzt werden. Die Liste der möglichen Einflussfaktoren ist lang: Neben der potenziellen Zurückstellung von Bauinvestitionen in allen Bereichen gibt es bereits erste Meldungen über die Unterbrechung von Lieferketten. Die Baukosten sind Bestandteil der Gesamtkalkulation eines Bauvorhabens und nehmen daher maßgeblich Einfluss auf dessen Wirtschaftlichkeit. Bis vor Kurzem war es für die Baugenossenschaft immer schwieriger, angesichts voll ausgelasteter Kapazitäten in der Baubranche geeignete Partner für die Realisierung ihrer Bauvorhaben zu vertretbaren Preisen zu gewinnen. Die absehbare Abkühlung der Baukonjunktur könnte hier ggf. zu einer Marktbereinigung und einer höheren Beteiligung von Firmen an Ausschreibungsverfahren führen, wenn nicht seitens dieser Firmen selbst eine anhaltende Unsicherheit zu einer Reduktion ihrer Kapazitäten führt. Gleichzeitig könnten die Beschränkungen der Baufirmen beim Zugang zu Material und Personal zu Verzögerungen im Bauablauf und zu Mehrkosten führen. Das Risiko einer nicht plangemäßen Ausführung laufender und künftiger Bauvorhaben wird als mittel eingestuft. Trotz sorgfältiger Kostenschätzung können bei Investitionen bzw. Baumaßnahmen durch unvorhergesehene Gründe Kostensteigerungen eintreten, die zum Zeitpunkt der Investitionsplanung/-genehmigung nicht bekannt waren. Dies kann in der Folge zu einem erhöhten Finanzierungsbedarf, Bauzeitverzögerungen sowie erhöhten aktivierten Baukosten und gestiegenem Abschreibungsbedarf führen, der unter Umständen nicht durch entsprechende Mietanpassungen kompensiert werden kann. Wir stufen daher das Risiko als mittel ein. Hinsichtlich des Risikos möglicher Kostensteigerungen bei Bauprojekten werden im Risikomanagementsystem regelmäßig, mindestens jedoch quartalsweise, Analysen vorgenommen und ggf. entsprechende Maßnahmen ergriffen.

Finanzrisiken
Die Neubaumaßnahmen und Modernisierungen erfordern erhebliche Neukreditaufnahmen. Aufgrund dessen hat das Zinsschwankungsrisiko insgesamt größere Dimensionen als in früheren Jahren angenommen. Es wird jedoch durch das weiterhin moderate Zinsniveau ebenso begrenzt wie durch den bevorzugten Einsatz von Fördermitteln. Maßnahmen zur Risikobegrenzung hinsichtlich des Zinsschwankungsrisikos sind insbesondere die regelmäßige Überprüfung von Prolongationen bestehender Darlehen nach Zeitpunkt, Volumen und Zinssatz; hierbei verfolgen wir auch die Strategie der Vermeidung von Klumpenrisiken zu einzelnen Prolongationsterminen.
Das Risiko von Bereitstellungszinsen bei Darlehensaufnahmen ist nach unserer Einschätzung geringfügig ausgeprägt. Im Zusammenhang mit den Neubaumaßnahmen und Modernisierungen besteht zudem das Risiko, dass durch ein Zusammenfallen mehrerer großer Projekte ein hoher Kapitalbedarf entsteht, der sich negativ auf die Eigenkapitalquote auswirken kann. Das Refinanzierungsrisiko ist aufgrund bestehender Kreditlinien, der Diversifizierung unserer Finanzierungspartner und Banken sowie unserer hervorragenden Bonität und ausreichend vorhandenen Beleihungsreserven als gering einzuschätzen.

Entwicklung Mietausfälle und Mietstundungen
Umfangreiche Zahlungen von staatlichen Transfer-leistungen sowie die Lohnfortzahlung über die Kurzarbeitregelungen tragen dazu bei, dass nur geringe Mietausfälle zu registrieren sind. Potenzielle Mietausfälle aus Gewerbeimmobilien sind, aufgrund der geringen Gewerbevermietung (Flächen- und Nettokaltmietenanteil unter 2 %), als nicht wesentlich einzuordnen.

Quarantäne und Gesundheitsrisiken
Aufgrund eines vom Vorstand frühzeitig aufgestellten Pandemieplans (beispielsweise Homeoffice-Regelungen, Masken und Desinfektionsmittel, Ausweitung

von digitalen Prozessen zur Vermeidung von Kontakten, Bildung von wöchentlich wechselnden Teams) besteht für die Mitarbeitenden des Neuen Heims ein beschränktes Infektionsrisiko. Der eingerichtete Krisenstab beobachtet fortlaufend das Infektionsgeschehen und passt die eingeführten Schutzmaßnahmen jederzeit der Pandemieentwicklung an. Nach sorgfältiger Abwägung der zurzeit vorliegenden Informationen sind wir zu der Auffassung gelangt, dass die Auswirkungen der Pandemie auf den Wohnimmobiliensektor in Deutschland nur vorübergehend sein werden. Betreffend unserer Baugenossenschaft im Besonderen sollten die Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf und die Werthaltigkeit des Immobilienanlagevermögens überschaubar sein, mitunter können sich für das Neue Heim sogar Chancen ergeben. Zu dieser Einschätzung gelangten wir durch die Expertise unserer eigenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit langjähriger Erfahrung im Wohnungsmarkt, durch den informellen Austausch mit Kolleginnen und Kollegen aus anderen Wohnungsunternehmen (Bündnis für Wohnen) sowie durch die Auswertung von Veröffentlichungen, Studien und Positionspapieren vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) und vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (vbw).

Personalrisiken

Dem Personalmanagement werden, durch nicht umkehrbare Megatrends, wie zum Beispiel dem demografischen und technologischen Wandel sowie den Wertewandel in den jüngeren Generationen, große strategische Aufgaben gestellt. Die Baugenossenschaft wird diesen Herausforderungen in Zukunft vor allem durch eine lebensphasenorientierte Personalentwicklung und mit an den Bedürfnissen der bestehenden und zukünftigen Mitarbeitenden ausgerichteten Maßnahmen und Aktionen begegnen, die auf das Employer Branding des Neuen Heims und auf einen Work-Life-Ausgleich der Beschäftigten abzielen. Das Personalmanagement der Baugenossenschaft Neues Heim stellt die Attraktivität und Leistungsfähigkeit als Arbeitgeber nachhaltig sicher und entwickelt diese ständig weiter. Arbeitgeber der Wahl zu sein und zu bleiben erfordert vielfältige Maßnahmen, um qualifizierte Mitarbeitende und Führungskräfte langfristig zu motivieren und an das Unternehmen zu binden. Dies gelingt dem Neuen Heim durch eine moderne, angenehme Arbeitsumgebung sowie durch eine attraktive Vergütung und die Möglichkeit, sich persönlich weiterzuentwickeln.

Sonstige rechtliche Risiken, Datenschutz und Gesetzesänderungen

Allgemeine rechtliche Risiken sowie sich bei Materialisierung des Risikos ergebende Nachteile für die Baugenossenschaft können insbesondere entstehen, wenn rechtliche Vorgaben nicht oder nicht ausreichend beachtet werden. Zudem können Risiken entstehen, wenn neue Gesetze oder Verordnungen erlassen oder bestehende geändert werden oder sich die Auslegung bestehender Gesetze oder Verordnungen ändert. So können beispielsweise in Bezug auf die technische Ausstattung der Gebäude oder die Gestaltung der Mietverträge Risiken für die Baugenossenschaft entstehen. Beispiele für neue rechtliche Entwicklungen und Vorgaben sind die Gesetzgebung zur sogenannten Mietpreisbremse oder die Vorgaben der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Die Baugenossenschaft beobachtet diese Entwicklungen durch entsprechend spezialisierte Mitarbeiter, um Risiken rechtzeitig zu erkennen und damit potenzielle Bußgelder und Schadensersatzansprüche auszuschließen. Sollten Risiken auftreten, mindert die Baugenossenschaft deren Auswirkungen durch geeignete organisatorische Maßnahmen, wie beispielsweise die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen oder die Anpassung von Verträgen und Prozessen. Soweit erforderlich, werden entsprechende Rückstellungen gebildet bzw. Wertberichtigungen vorgenommen.

II. Chancen der künftigen Entwicklung

Digitalisierung als Chance

Die Digitalisierung ist derzeit eines der meistdiskutierten Zukunftsthemen. Die Zielsetzung dabei ist, dass Prozesse optimiert, angepasst und in der Summe effizient gestaltet werden, um die Baugenossenschaft und deren Mitarbeiter zukunfts- und wettbewerbsfähig aufzustellen. Neben der Steigerung der Prozesseffizienz stehen neue Kommunikationsstrategien im Fokus. Ein übergreifendes Innovationsziel ist es, alle bestehenden Prozesse zu prüfen und diese, falls noch nicht vorhanden, elektronisch abzubilden. Das Ergebnis dieser Zielsetzung ist das „papierlose" Büro. Die Veränderungen im Rahmen der Digitalisierung führen zu einer Qualitätsverbesserung bei gleichzeitiger Ressourceneinsparung und einer Reduzierung des Arbeitsaufwandes. Ein weiterer Vorteil ist die weitaus höhere Transparenz über alle Geschäftsfelder hinweg, welche wiederum eine Bewertung und Vergleichbarkeit und damit im Ergebnis weitere Optimierungspotenziale ermöglicht. Die Baugenossenschaft arbeitet sukzessive an der Digitalisierung ihrer Prozesse und ihres Geschäfts, um sich daraus bietende Chancen nutzen zu können. Schon vor der Covid-19-Krise war die Baugenossenschaft gut auf durch die Pandemie bedingte, notwendige Veränderungen im Vermietungsprozess vorbereitet. Inzwischen ist ein digitaler Vermietungsprozess in Teilen möglich.

Die rasch voranschreitende Digitalisierung stellt auch die Baugenossenschaft vor große Herausforderungen, welche aber aufgrund der rasanten Einwicklung besser heute als morgen anzugehen sind. Zur Unterstützung und Begleitung dieser Prozesse hat sich der Vorstand entschieden in Zukunft einen IT-Administrator einzustellen. Die neue Stelle soll für die Initiierung sowie die kontinuierliche Optimierung der Geschäftsprozesse und das Transformationsmanagement des Unternehmens mit Blick auf digitale Trends und Anforderungen verantwortlich sein.

Auch für die Zukunft erwarten wir im Wesentlichen eine günstige Vermietungssituation. Weitere Chancen ergeben sich durch Neubau sowie energetischer Modernisierungen.

Der Ausbau von wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungs- und Unterstützungsangebote, die Entwicklung von bedarfsgerechten Wohnformen sowie der Einbezug der Mitglieder in diese Prozesse werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene sich selbst stützende Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Angeboten.

Wir sehen bei der bestehenden Lage und den prognostizierten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Stuttgart und Umgebung in den nächsten Jahren aufgrund unserer nachhaltigen Geschäftspolitik und unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells deutlich mehr Chancen als Risiken für die weiterhin positive Entwicklung. Insgesamt sind für die Genossenschaft keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

E. Prognosebericht

Prognosen für das Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr 2021 sind derzeit aufgrund der anhaltenden Pandemie mit großer Unsicherheit behaftet. Für Deutschland geht die Bundesbank in ihrem wahrscheinlichsten Szenario für 2021 von einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts um 3 % aus.
Die Corona-Krise hatte bisher nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft. Die grundlegenden Rahmenbedingungen sind weiterhin insgesamt positiv.
In den derzeitigen Bevölkerungsprognosen unter Berücksichtigung der Veränderungen in den Haushaltsstrukturen für den Raum Stuttgart wird weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen. Wir gehen deshalb davon aus, dass wir auch weiterhin nahezu Vollvermietung gewährleisten können. Unsere 2021 beginnenden und zukünftigen Projektierungen von Bauvorhaben mit einem Investitionsvolumen von rd. 150 Mio. € für 483 Wohnungen, die preisreduziert im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau geplant sind, erhöhen noch in den nächsten Jahren die Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand. Soweit die Bauvorhaben fremdfinanziert werden sollen, haben wir bereits weitgehend Finanzierungszusagen eingeholt und nach erfolgtem Grundstückserwerb bzw. der Anhandgabe von Grundstücken Forward-Darlehen zur Sicherung der derzeit günstigen Zinskonditionen abgeschlossen. Aufgrund der kostendeckend kalkulierten Neubaumaßnahmen wird die durchschnittliche Höhe der Sollmieten insgesamt steigen.
Der Vorstand erwartet auch für die Zukunft eine nachhaltig positive Entwicklung und Positionierung der Baugenossenschaft im Markt. Dazu werden weiterhin eine marktgerechte Erneuerung des Wohnungsbestandes durch Neubau und die damit verbundene Erschließung neuer Zielgruppen beitragen. Auf Basis der derzeitigen beschlossenen Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen ist für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Umsatz in Höhe von rund 15,3 Mio. € sowie mit einem Jahresüberschuss von rund 2,8 Mio. € zu rechnen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2021 planmäßig um rund 6,7% beziehungsweise 850 T€ steigen, was auf die Vermietung von neu erstellten Mietwohnungen in S-Freiberg zurückzuführen ist sowie auf den Effekt, dass sich die 2020 durchgeführte moderate Anpassungen von Bestandsmieten an die ortsüblichen Verhältnisse im Geschäftsjahr 2021 erstmals durchgehend für elf Monate in den Erlösen niederschlägt. Durch die geplante Fertigstellung der Neubauwohnungen erwarten wir einen Anstieg der durchschnittlichen Netto-Sollmiete um rd. 4% auf 8,15 €/m².

Die EK-Quote für 2021 wird sich zwischen 47,1 und 50,2 % bewegen. Der geplante Rückgang der EK–Quote resultiert aus der erneuten Bilanzausweitung.

Die Ausgaben in die Bestandserhaltung bewegen sich weiterhin auf gleich hohem Niveau. Für Instandhaltungen und Modernisierungen sind im Geschäftsjahr 2021 Kosten in Höhe von rd. 2,5 Mio. € im Wirtschaftsplan angesetzt.

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,

ein nicht nur für unsere Baugenossenschaft ereignisreiches und herausforderndes Geschäftsjahr liegt hinter uns. Trotzdem hat die Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG erneut ein insgesamt gutes Ergebnis erzielt.

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 wurde in alle Entscheidungen, die für die Genossenschaft von grundlegender Bedeutung waren, unmittelbar und frühzeitig einbezogen. 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 2020 fünf turnusmäßige Sitzungen des Aufsichtsratsplenums statt, wobei lediglich die Sitzung im Februar noch persönlich durchgeführt wurde. Alle nachfolgenden Sitzungen wurden wegen der Covid-19-Pandemie jeweils in Form einer „Video-Konferenz" durchgeführt. Als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich darüber hinaus mit dem Vorstand in regelmäßigen Kontakt und informierte mich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle.
Der Technikausschuss hat wegen Corona keine Objektbegehungen durchgeführt. Zum Ausgleich wurde der Aufsichtsrat ausführlich in den Sitzungen mittels Fotos von den Neubautätigkeiten und den durchgeführten Modernisierungen informiert.

Unsere Baugenossenschaft betreibt nach wie vor intensiven Mietwohnungsbau mit derzeit drei aktiven Baustellen. In Stuttgart-Giebel schreitet die Bautätigkeit im Baufeld-Ost voran. Der erste Bauabschnitt mit 51 Wohnungen konnte bereits im Jahr 2019 bezogen werden. Zurzeit ist der zweite Bauabschnitt mit zwei Lang- und einem Punkthaus mit 80 Wohnungen im Bau. Wir rechnen mit einer Fertigstellung Ende 2021.
Einen Baufortschritt kann man auch in Stuttgart-Freiberg, Balthasar-Neumann-Straße, erkennen. Hier sind insgesamt 53 Wohnungen und eine Arztpraxis vorgesehen. Auch hier wird ein Bezug Ende 2021 angestrebt.
In Stuttgart-Rot, Prevorster Str./Fleiner Str., sind 40 Wohnungen zuzüglich eine Tagespflege und ein WohnCafé im Bau. Die Fertigstellung wird voraussichtlich im Frühjahr 2022 sein.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2019 wurde im Beisein des verantwortlichen Prüfungsleiters des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. behandelt. Er enthält keine negativen Feststellungen. Durch den Aufsichtsrat wurde die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 mit allen Anlagen durchgeführt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat billigt den Geschäftsbericht unseres Vorstandes mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2020 samt Lagebericht und Anhang und empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen Jahresabschluss festzustellen und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die bei der letzten Mitgliederversammlung am 09.11.2020 turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Theresia Bay-Pfau, Torsten Jans und Holger Sauter wurden jeweils für eine weitere Wahlperiode von drei Jahren wiedergewählt.
Bei der Konstituierung des Aufsichtsrates am 16.11.2020 wurde meine Person zum Vorsitzenden und Torsten Jans zum Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Als Vorsitzender des Personalausschusses wurde Holger Sauter bestätigt. Zum Vorsitzenden des Technikausschusses wurde Ferdinand Klein gewählt. Die übrigen AR-Mitglieder wurden in ihren bisherigen Ämtern bestätigt.

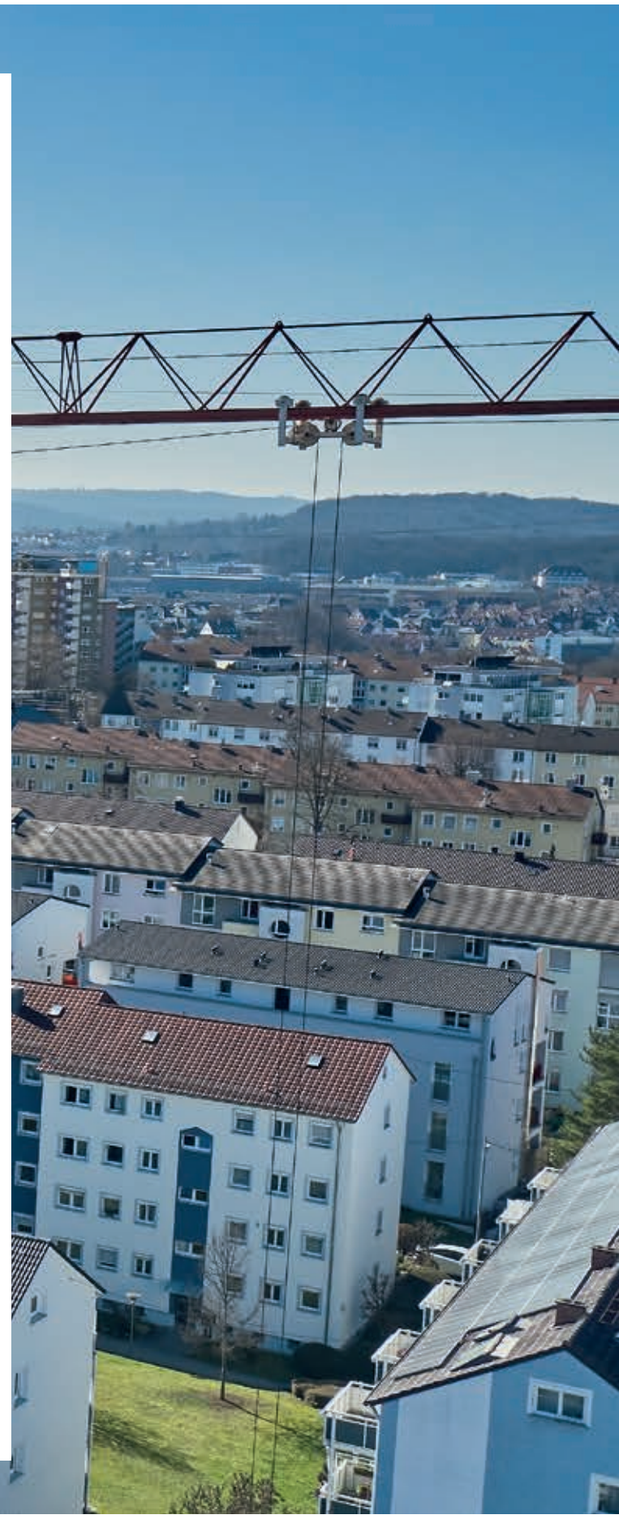
Mit Ablauf der Mitgliederversammlung 2021 werde ich altershalber aus dem Aufsichtsrat ausscheiden. Nach über 30 Jahren Tätigkeit als Aufsichtsrat, Vorstand und Aufsichtsratsvorsitzender möchte ich mich beim Vorstand, meinen AR-Kollegen, den Mitarbeitern und besonders bei Ihnen, den Mitgliedern von Neues Heim - die Baugenossenschaft eG, für die lange und vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand für die herausragende Zusammenarbeit und für die überaus erfolgreiche Geschäftsführung seine Anerkennung aus. Außerdem dankt er den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihren engagierten Einsatz. Wegen der Corona-Pandemie musste in beiden Lockdown-Phasen ein wechselseitiger Einsatz im Homeoffice durchgeführt werden. Hier die gute und fürsorgliche Betreuung der Mitglieder aufrecht zu erhalten, war eine besondere Leistung.

Stuttgart,
den 26. April 2021

Für den Aufsichtsrat

Willy Raible
Vorsitzender



Jahresabschluss zum 31.12.2020

1. Bilanz zum 31.12.2020

AKTIVSEITE		2020	2019
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		16.735,71 €	24.233,81 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	95.573.802,93 €		97.531.649,89 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	38.155,20 €		39.596,44 €
Technische Anlagen und Maschinen	171,82 €		1.073,15 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	315.489,61 €		307.633,04 €
Anlagen im Bau	19.578.866,91 €		4.844.780,94 €
Bauvorbereitungskosten	584.676,19 €	116.091.162,66 €	647.559,88 €
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	850.000,00 €		850.000,00 €
Sonstige Ausleihungen	4.271,98 €		4.271,98 €
Andere Finanzanlagen	750,00 €	855.021,98 €	750,00 €
Anlagevermögen insgesamt		**116.962.920,35 €**	**104.251.549,13 €**
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.999.877,81 €		2.624.565,70 €
Andere Vorräte	11.043,49 €	3.010.921,30 €	10.130,27 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	35.841,78 €		30.123,02 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	7.162,14 €		4.771,59 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 €		4.975,41 €
Sonstige Vermögensgegenstände	600.301,08 €	643.305,00 €	569.131,20 €
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.548.247,76 €	7.695.011,32 €
BILANZSUMME		**123.165.394,41 €**	**115.190.257,64 €**

PASSIVSEITE		2020	2019
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	111.840,00 €		134.720,00 €
der verbleibenden Mitglieder	3.054.720,00 €	3.166.560,00 €	3.004.640,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		0,00 €	0,00 €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	6.595.246,33 € 210.000,00 €		6.385.246,33 € (230.000,00 €)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	51.228.446,49 € 1.600.000,00 €		49.628.446,49 € (1.800.000,00 €)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres	6.491.970,42 € 145.084,64 €	64.315.663,24 €	6.346.885,78 € (164.141,01 €)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.071.406,07 €		2.291.596,64 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.810.000,00 €	261.406,07 €	2.030.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		**67.743.629,31 €**	**65.761.535,24 €**
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.579.400,00 €		2.435.854,00 €
Sonstige Rückstellungen	458.159,38 €	3.037.559,38 €	418.700,68 €
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.002.371,64 €		42.184.454,73 €
Erhaltene Anzahlungen	3.374.916,60 €		2.918.057,38 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.715,61 €		32.181,46 €
Verbindlichkeiten gegenüber Betreuungstätigkeit	1.957,48 €		0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.943.759,58 €		1.374.048,44 €
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	31.054,35 €	52.369.775,26 € 28.031,13 €	54.250,74 € (45.110,31 €)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		14.430,46 €	11.174,97 €
BILANZSUMME		**123.165.394,41 €**	**115.190.257,64 €**

2. Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2020

		2020	2019
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.261.687,42 €		13.707.557,68 €
b) aus Betreuungstätigkeit	22.920,00 €		22.920,00 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	38.624,27 €	14.323.231,69 €	39.738,97 €
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		375.312,11 €	94.921,85 €
Sonstige betriebliche Erträge		30.131,62 €	17.432,73 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.253.272,35 €	4.920.971,88 €
ROHERGEBNIS		**9.475.403,07 €**	**8.961.599,35 €**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.849.557,60 €		1.767.919,31 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	546.574,63 €	2.396.132,23 € 182.633,02 €	536.807,34 € (201.989,49 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.750.728,89 €	2.467.796,16 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.344.411,30 €	921.498,94 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00 €		37,50 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	20,81 €	20,81 €	21,17 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		510.752,36 € 65.665,00 €	641.554,52 € (72.564,77 €)
Steuern von Einkommen und Ertrag		0,00 €	0,00 €
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.473.399,10 €	2.626.081,75 €
Sonstige Steuern		401.993,03 €	334.485,11 €
JAHRESÜBERSCHUSS		2.071.406,07 €	2.291.596,64 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.810.000,00 €	2.030.000,00 €
BILANZGEWINN		**261.406,07 €**	**261.596,64 €**

3. Anhang des Jahresabschlusses 2020

A. Allgemeine Angaben

Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG mit Sitz in der Haldenrainstraße 185 in 70437 Stuttgart ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer GnR 394 eingetragen.
Der Jahresabschluss der Genossenschaft wurde unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und aller rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie den Normen der Satzung aufgestellt.

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

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

Bei Gebäuden, deren Abriss bereits geplant ist, wird der Restbuchwert auf die sich bis zum Jahr des Abrisses ergebende Restnutzungsdauer abgeschrieben. Je nach Nutzungsart werden Wohn- und Geschäftshäuser sowie andere Bauten, zwischen 50 und 80 Jahren linear abgeschrieben.

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

Bei den Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen erfolgt die planmäßige lineare Abschreibung in 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.

Von dem Wahlrecht der degressiven AfA für bewegliche Wirtschaftsgüter § 7 Abs. 2 EStG in den Anschaffungsjahren 2020 und 2021 sowie von dem Wahlrecht der Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau nach § 7b EStG wird kein Gebraucht gemacht.

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 31.12.2020

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

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

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

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

C. Erläuterungen zu den Bilanzposten

Entwicklung des Anlagevermögens

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand zum 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)	Stand zum 31.12.2020	Stand zum 01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€	€	€	€	€	€		€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	177.389,94	0,00	0,00	0,00	177.389,94	153.156,13	7.498,10	0,00	0,00	160.654,23	16.735,71	24.233,81
Summe Immat. VG	**177.389,94**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**177.389,94**	**153.156,13**	**7.498,10**	**0,00**	**0,00**	**160.654,23**	**16.735,71**	**24.233,81**
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	145.994.437,56	696.154,71	2.421.470,71	0,00	144.269.121,56	48.462.787,67	2.644.759,45	2.412.228,49	0,00	48.695.318,63	95.573.802,93	97.531.649,89
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie Geschäfts- und andere Bauten	183.977,48	0,00	0,00	0,00	183.977,48	144.381,04	1.441,24	0,00	0,00	145.822,28	38.155,20	39.596,44
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	15.702,89	0,00	0,00	0,00	15.702,89	14.629,74	901,33	0,00	0,00	15.531,07	171,82	1.073,15
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	708.059,13	104.613,56	35.982,89	0,00	776.689,80	400.426,09	96.128,77	35.354,67	0,00	461.200,19	315.489,61	307.633,04
6. Anlagen im Bau	4.844.780,94	14.141.716,95	0,00	592.369,02	19.578.866,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.578.866,91	4.844.780,94
7. Bauvorbereitungskosten	647.559,88	529.485,33	0,00	-592.369,02	584.676,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	584.676,19	647.559,88
Summe Sachanlagen	**152.394.517,88**	**15.471.970,55**	**2.457.453,60**	**0,00**	**165.409.034,83**	**49.022.224,54**	**2.743.230,79**	**2.447.583,16**	**0,00**	**49.317.872,17**	**116.091.162,66**	**103.372.293,34**
Summe Immat. VG + Sachanlagen	**152.571.907,82**	**15.471.970,55**	**2.457.453,60**	**0,00**	**165.586.424,77**	**49.175.380,67**	**2.750.728,89**	**2.447.583,16**	**0,00**	**49.478.526,40**	**116.107.898,37**	**103.396.527,15**
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	850.000,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00	850.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	4.271,98	0,00	0,00	0,00	4.271,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.271,98	4.271,98
3. Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
Summe Finanzanlagen	**855.021,98**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**855.021,98**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**855.021,98**	**855.021,98**
Summe Anlagevermögen	**153.426.929,80**	**15.471.970,55**	**2.457.453,60**	**0,00**	**166.441.446,75**	**49.175.380,67**	**2.750.728,89**	**2.447.583,16**	**0,00**	**49.478.526,40**	**116.962.920,35**	**104.251.549,13**

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 2,34 % (Stand November 2020; Restlaufzeit 15 Jahre). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % 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.

Finanzanlagevermögen

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

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

Geschäftsjahr	2020	2019
Jahresüberschuss	102,99	-131,16
Gewinnvortrag	111.542,30	111.673,46
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn	**111.645,29**	**111.542,30**

Danach stellt sich das Eigenkapital dieser Tochtergesellschaft per 31.12.2020 wie folgt dar:

Stammkapital der Gesellschaft	100.000,00 €
Kapitalrücklagen der Gesellschaft	750.000,00 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	12.456,00 €
Bilanzgewinn	**111.645,29 €**

Unfertige Leistungen
Als unfertige Leistungen werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.999.877,81 € (im Vorjahr 2.624.565,70 €) geführt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
Forderungen gegenüber dem verbundenen Unternehmen „Neues Heim - Immobilien GmbH" bestehen zum Sichttag keine. In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Instandhaltungsrücklagen für eigene Wohnungen in Wohnungseigentümergemeinschaften in Höhe von 291.921,09 € (im Vorjahr 288.928,36 €) 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 257.897,00 € (im Vorjahr 262.079,00 €). Dieser Betrag steht zur Ausschüttung nicht zur Verfügung.

In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für noch nicht aufgeteilte Wohngelder in einem nicht unerheblichen Umfang in Höhe von 266.068,59 € (im Vorjahr 259.903,40 €) enthalten.

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

	Verbindlichkeiten				
	insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahr	gesicherte GPR
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.002.371,64 € *(42.184.454,73 €)*	2.853.814,77 € *(2.837.511,88 €)*	11.771.737,53 € *(10.668.956,63 €)*	32.376.819,34 € *(28.677.986,22 €)*	47.002.371,64 € *(42.184.454,73 €)*
Erhaltene Anzahlungen	3.374.916,60 € *(2.918.057,38 €)*	3.374.916,60 € *(2.918.057,38 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.715,61 € *(32.181,46 €)*	7.322,46 € *(19.312,85 €)*	8.393,15 € *(12.868,61 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*
Verbindlichkeiten aus aus Betreuungstätigkeit	1.957,48 € *(0,00 €)*	1.957,48 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*
Verbindlichkeiten aus aus Lieferungen und Leistungen	1.943.759,58 € *(1.374.048,44 €)*	1.809.836,29 € *(1.042.808,03 €)*	133.923,29 € *(331.240,41 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*
Sonstige Verbindlichkeiten	31.054,35 € *(54.250,74 €)*	31.054,35 € *(54.250,74 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*
Summe Verbindlichkeiten	**52.369.775,26 €**	**8.078.901,95 €**	**11.914.053,97 €**	**32.376.819,34 €**	**47.002.371,64 €**

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlust-Rechnung

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

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich im laufenden Geschäftsjahr Zinsaufwendungen in Höhe von 65.665,00 € (im Vorjahr 72.534,11 €).

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 29.933 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 T€.

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres	2.072
Zugang	136
Abgang	93
Ende des Geschäftsjahres	2.115

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 50.080,00 € erhöht. Auf die Geschäftsanteile rückständige, fällige Mindestzahlungen betragen am Schluss des Geschäftsjahres 0,00 €.

Anzahl der Mitarbeiter
Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer (ohne Geschäftsführung/Vorstände) betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	*Teilzeitbeschäftigte*
Kaufmännische Mitarbeiter	12	1
Technische Mitarbeiter	5	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb/ Hausmeister	10	0

Weiterhin sind eine Auszubildende und drei geringfügig Beschäftigte tätig.

Mitglieder des Aufsichtsrates
Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

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

Mitglieder des Vorstandes
Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

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

Prüfungsverband
Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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

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

Jahresüberschuss	2.071.406,07 €
Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage gem. § 39 der Satzung	210.000,00 €
Vorwegzuweisung Bauerneuerungsrücklage	1.600.000,00 €
Bilanzgewinn	**261.406,07 €**

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

Dividendenausschüttung 4 %	120.185,60 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklage	141.220,47 €

Stuttgart, den 26. April 2021

Der Vorstand Rüdiger Maier Gisbert Renz

Mitgliedschaften

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

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

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

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

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

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

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

Impressum

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

Bilder:
Juergen Pollak – Photographie & Film
Archiv, Adobe Stock, Shutterstock, LAZI + LAZI

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

Konzeption & Design:
Ehnes GmbH

Druck:
Schirmer Medien GmbH & Co. KG

NeuesHeim
Die Baugenossenschaft

Neues Heim -
Die Baugenossenschaft eG
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

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