

2022

Geschäftsbericht





Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG
Haldenrainstraße 185 · 70437 Stuttgart

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



Neues Heim – Immobilien GmbH
Haldenrainstraße 185 · 70437 Stuttgart

Tel.: (0711) 84 89 80-80
E-Mail: info@neuesheim-immobilien.de
Internet: www.neuesheim-immobilien.de

Inhalt

Verwaltungsorgane	4
Vorwort	6
In eigener Sache	
Verstorbene Mitglieder	8
Mitgliederversammlung 2022	9
Jubilare	10
Neubau	
Aktuelle Bautätigkeiten	12
Geplante Neubauprojekte	24
Nachhaltigkeit entwickeln	28
Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten	38
Lagebericht	
A Gegenstand des Unternehmens	44
B Geschäftsverlauf	44
C Darstellung der Lage	47
D Risiko- und Chancenbericht	52
E Prognosebericht	56
Bericht des Aufsichtsrates	58
Jahresabschluss	
Bilanz zum 31.12.2022	62
Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022	64
Anhang des Jahresabschlusses 2022	65
Mitgliedschaften	73

Verwaltungsorgane

Vorstand

Rüdiger Maier
Dipl.-Kaufmann, Vorsitzender

Gisbert Renz
Dipl.-Bauingenieur



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

Aufsichtsrat

Torsten Jans^{*)}
Versicherungskaufmann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Holger Sauter^{*)}
Dipl.-Betriebswirt (BA)
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

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

Thomas Wolf
Dipl.-Kaufmann

*) Diese Aufsichtsratsmitglieder scheiden durch Ablauf der Wahlperiode aus. Die Wiederwahl der Aufsichtsräte Torsten Jans und Holger Sauter ist durch die Mitgliederversammlung 2023 zulässig. Theresia Bay-Pfau scheidet altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. Ihr Amt wird nicht nachbesetzt.

Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

auch 2022 blieb ein herausforderndes Jahr. Die Hoffnung auf ein Ende der Coronapandemie war dem Bangen um das Schicksal der Menschen in der Ukraine gewichen. Zusätzlich prägten Naturkatastrophen das weltpolitische Geschehen.

Der Angriff Russlands auf die Ukraine hatte erhebliche Auswirkungen auf einen ohnehin schon angespannten Energiemarkt. Steigende Energiekosten, Rohstoffengpässe und Inflations Sorgen sind noch immer daraus resultierende Folgen. Deutlich höhere Baupreise und fehlende Baumaterialien begleiteten in diesem Zuge die Neubau- sowie Modernisierungs- und Instandhaltungsaufgaben unserer Genossenschaft.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen ist es dem Neuen Heim im vergangenen Jahr gelungen, drei Neubauprojekte an verschiedenen Standorten in Stuttgart fertigzustellen. Darüber hinaus haben sich die Gremien der Genossenschaft dazu entschieden, die beiden großen bereits projektierten Quartiere in Stuttgart-Feuerbach und Stuttgart-Rot in den

nächsten fünf Jahren zu erstellen und damit der Entwicklung der Genossenschaft eine neue Grundausrichtung zu geben.

Für das innovative, nachhaltige, multifunktionale und generationengerechte Quartier am Wiener Platz wurde im Oktober 2022 der offizielle Startschuss für den Bau erteilt. Die Rohbauarbeiten sind aktuell in vollem Gange. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr 2022 ebenfalls in erheblichem Umfang durchgeführt.

In solchen Zeiten gewinnen nachhaltige Entscheidungen, die das Bauen, aber auch das soziale Umfeld des Menschen betreffen, immer mehr an Bedeutung. Neben ressourcensparendem und zukunftsfähigem Bauen müssen die Bedürfnisse der Menschen erkannt werden, um durch nachhaltiges Wohnen die Lebensqualität zu verbessern und einen lebenslangen und damit den Verbleib in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

Besonders haben wir uns daher über die feierliche Eröffnung unseres Neubaus in der Prevorster Straße/ Fleiner Straße in Stuttgart-Rot im September 2022 gefreut, der dies exemplarisch aufzeigt. Einzigartige Konzepte treffen hier aufeinander: Durch ein WohnCaféPlus und eine

Tagespflege sollen die Lebensqualität und die soziale Infrastruktur für die Bewohner im Stadtteil ausgebaut werden. Im Neubau wird zudem die erste inklusive Wohngemeinschaft von Menschen mit und ohne geistige Behinderung in Stuttgart umgesetzt. Eine Eisspeicherheizung stellt das dazu passende innovative Wärmekonzept dar.

Zahlreiche Aktionen fanden 2022 auf unserer Laborbühne in Stuttgart-Rot statt: Wir durften viele Gäste aus der Wohnungswirtschaft und der Politik wie auch Fachexperten begrüßen sowie zahlreiche Interessierte aus dem Stadtteil und weit darüber hinaus an unseren Beteiligungsworkshops zum neuen Quartier „Am Rotweg“, welches Teil der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart ist.

Es steht außer Frage: Unsere Welt wandelt sich, und wir haben es mit unterschiedlichsten Herausforderungen auf verschiedenen Ebenen zu tun, die vermutlich auch in den nächsten Jahren anhalten werden. Doch an Herausforderungen kann man wachsen. Wir schauen positiv in die Zukunft und begegnen diesen Aufgaben mit Weitsicht und planvollem Handeln.

Im Sommer 2023 wird unsere Baugenossenschaft 75 Jahre alt. Für uns ein Anlass, auch dankbar auf viele Jahrzehnte des Erfolgs zurück zu schauen. Als Dankeschön an unsere Mitglieder für ihre Treue, aber auch für das Vertrauen, das sie in den letzten nicht einfachen Jahren in uns gesetzt haben, werden wir die Dividendenauszahlung in diesem Jahr einmalig auf 7,5 % anheben.

Wir danken unseren Mitgliedern, Mitarbeitenden, Geschäftspartnern sowie dem Aufsichtsrat für das Engagement, welches den Erfolg im Geschäftsjahr 2022 möglich gemacht hat.

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.

*"Was man tief in seinem Herzen besitzt,
kann man nicht durch den Tod verlieren."*

Johann Wolfgang von Goethe

Anna Eva Binder, Christine Dahm, Reiner Eckhardt,
Liselotte Esterle, Johann Finkler, Ursula Hoffmann,
Kurt Huber, Rudolf Ibrom, Sokratis Kesapidis,
Brigitte Krause, Helga Lampel, Karin Mates,
Holger Mayer, Lisa Menta, Jan Murawka, Egon Nossal,
Josef Palinkas, Heinz Pelipjak, Eva Petto, Horst Reimann,
Viktor Repp, Anna Rubin, Philipp Rummel,
Elisabeth Schäffer, Erna Scheck, Willi Schott,
Sofia Schreiber, Ilse Textor, Richard Tscherna,
Reinhold Vogl, Liese Wegner, Rosina Zimmermann,

Mitgliederversammlung 2022

**Vom Häuslebauer zum Quartiersentwickler:
Eine Genossenschaft blickt positiv in die Zukunft**

Am 29.06.2022 fand die 76. Mitgliederversammlung der Baugenossenschaft statt. Zwei Jahre lang musste die Versammlung bedingt durch die Coronapandemie im schriftlichen Umlaufverfahren stattfinden. 2022 konnten sich die Mitglieder endlich wieder im Bürgerhaus Rot einfinden. Zwar rückte das Virus ein wenig in den Hintergrund, doch der Krieg in der Ukraine und die entstandene Energiekrise warfen ihre Schatten. Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen konnten Vorstand und Aufsichtsrat von einem erfolgreichen Geschäftsjahr 2021 berichten.

Bauen oder nicht bauen? Dies schien bei der Mitgliederversammlung die entscheidende Frage zu sein. Der technische Vorstand Gisbert Renz berichtete bei der Versammlung zunächst von den sich stark verändernden Rahmenbedingungen in der Baubranche: „In einen Dreiklang von gestörten Lieferketten, steigenden Kosten für Materialien und fehlender Handwerkerverfügbarkeit gesellen sich weiter massiv steigende Grundstückskosten und inzwischen spürbar gestiegene Zinssätze und damit Darlehenskosten“. Langwierige Verfahren und eine Flut an Vorgaben würden diese negative Entwicklung noch weiter verstärken. Nicht überraschend also, dass sich in Deutschland der 2011 begonnene jährliche Anstieg der Zahl an fertiggestellten Wohnungen 2021 erstmals nicht fortsetzte.

Trotz dieses schwierigen Umfeldes ist es dem Neuen Heim gelungen, die Neubauten in Stuttgart-Freiberg, Stuttgart-Rot und Stuttgart-Giebel ungeachtet ihrer architektonischen und technischen Besonderheiten zu im Branchenvergleich äußerst geringen Baukosten erstellen zu lassen.

Der Vorstandsvorsitzende Rüdiger Maier betonte in diesem Kontext die Entwicklung der Genossenschaft vom Häuslebauer zum Quartiersentwickler. Mit den beiden geplanten Quartieren in Stuttgart-Feuerbach und Stuttgart-Rot wird die Genossenschaft über einen Zeitraum von fünf Jahren zwei prägende Quartiere für modernes und nachhaltiges Wohnen in Stuttgart umsetzen.

Rund 600 Wohnungen hat das Neue Heim in den letzten 15 Jahren neu gebaut. 2021 ist die Bilanzsumme auf rund 140 Mio. € durch diese Neubauten angewachsen und hat sich damit über diesen Zeitraum mehr als verdoppelt. Unter Hinzunahme der bereits projektierten Quartiere wird bis zum Jahr 2027 die Bilanzsumme auf deutlich über 200 Mio. € anwachsen.

Prüfungsdienstleiter und Wirtschaftsprüfer Michael Fritz erläuterte bei der Mitgliederversammlung den Bericht des Prüfungsverbandes. Er gratulierte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zu ihrer guten Arbeit und der Genossenschaft zu den gesunden und wirtschaftlichen Verhältnissen.

Einstimmig bestätigten die 112 anwesenden Mitglieder den Jahresabschluss und entlasteten Vorstand und Aufsichtsrat. Die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsräte Ralf Bohlmann, Waltraud Illner und Ferdinand Klein wurden für weitere drei Jahren in ihren Ämtern bestätigt.

Mit Nurcan Yetim ist zu Beginn des Jahres 2022 ein neues Mitglied in die Geschäftsführung der Neues Heim – Immobilien GmbH, der Tochterfirma unserer Genossenschaft, aufgerückt. Sie wird unter anderem die Grundstücksakquisition sowie die Erstellung und den Verkauf der Objekte operativ begleiten und mitverantworten.



Unsere Jubilare

Wir gratulieren!

40 Jahre Mitgliedschaft

Wolfgang Gramm, Stefan Heinrichs, Jutta Mates,
Robert Fiederer, Monika Rieger, Ingeborg Sauli,
Ljubina Ostojic, Rainer Tscherna, Milivoj Zunko,
Doris Rühle, Ulrich Döringer-Becker

50 Jahre Mitgliedschaft

Irmtraud Klinke, Manfred Grimm, Bernhard
Kabuth, Heinz Karenke, Michael Morel jun. ,
Waltraud Morel, Anton Santner, Wolfgang Stephan,
Uwe Kramer, Norbert Lambor, Peter Ludwig
Reiter, Ursula Dieterle, Brigitte Somnitz,
Waltraud Fröschle, Jutta Lüth

60 Jahre Mitgliedschaft









Anna Rothermund, Renate Zehr, Erika Gnaß,
Hildegard Steiner, Elise Rinkenburger



Im Jahr 2023 feiert auch das
Neue Heim Jubiläum. Hier geht
es zum Jubiläumsfilm.

Aktuelle Bautätigkeiten

Zeichenerklärung:

- | | | |
|--|--|---|
|  Anzahl Wohnungen |  Tiefgarage/ Garage |  Investition |
|  Fertigstellung |  WohnCafé |  Arztpraxis |
|  Tagespflege |  Kindertagesstätte | |

Stuttgart-Freiberg Balthasar-Neumann-Straße / Suttnerstraße

 53
 
 13 Mio.
  Feb. / April '22

Unser Wohnkomplex in Stuttgart-Freiberg konnte 2022 zusammen mit seinen Außenanlagen fertiggestellt werden. Während das L-Gebäude einen grünen Innenhof mit gemeinschaftlichen Freiflächen für die Bewohner ausbildet, setzt das Punkthaus einen städtebaulichen Akzent im Kreuzungsbereich. Dieses Projekt des Neuen Heims zeigt eindeutig, dass auch geförderter Wohnraum in außergewöhnlicher und hochwertige Architektur umsetzbar ist.

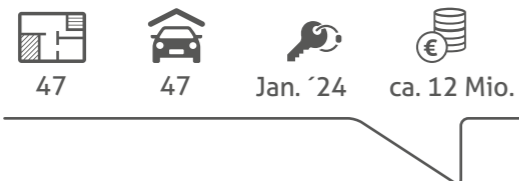


Beide Gebäude wurden als KfW 55-Häuser erstellt. Eine Thermosolaranlage sorgt für die energetische Versorgung. Die Arztpraxis und der Beratungsstützpunkt des Wohlfahrtswerks sorgen dafür, dass unser satzungsgemäßes Ziel des lebenslangen Verbleibs in einer Wohnung der Genossenschaft umgesetzt werden kann. Die Gebäude sind an das Fernwärmenetz angeschlossen.



Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstraße 28–60, Baufeld Ost

Anfang 2022 begannen die Arbeiten für den dritten und damit letzten Bauabschnitt im Baufeld Ost in Stuttgart-Giebel. Hier werden 47 weitere Wohnungen und zwei Pflege-Wohngemeinschaften für Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf entstehen.



Der letzte Bauabschnitt stellt ein Pilotprojekt des Neuen Heims zusammen mit der Gottlob Rommel Bauunternehmung GmbH & Co. KG dar. Hierbei wurde ein CO₂-reduzierter Beton eingebaut. Dadurch konnten ca. 50 % des üblichen CO₂-Verbrauchs bei der Betonherstellung eingespart werden.



Stuttgart-Rot Prevorster Str. / Fleiner Str.



Im April 2022 erfolgte planmäßig der Bezug der 40 Mietwohnungen sowie der sich im Erdgeschoss befindenden Tagespflege und des WohnCafés. Inzwischen wurden auch die Außenanlagen fertiggestellt und präsentieren das stimmige Gesamtkonzept.



Alle zwei Gebäude wurden im KfW-Standard 55 errichtet. Für das Heizungskonzept haben wir ein innovatives und nachhaltiges Eis-Energiespeichersystem als Sole-Wasser-Wärmepumpe eingebaut. Mit diesem System können die Wohnungen auch im Sommer natürlich temperiert werden.

Stuttgart-Feuerbach Quartier am Wiener Platz

 106
 

 Mitte '25
  ca. 40 Mio.

Nach intensiver Planung für das innovative, nachhaltige, multifunktionale und generationengerechte Quartier am Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach wurde im Oktober 2022 der offizielle Startschuss für den Bau gegeben. Das Neue Heim wird in den Baulosen 1, 2 und 4.3 Wohnraum für vielfältige Zielgruppen umsetzen, der mit gewerblichen und sozialen Nutzungen kombiniert wird. Unsere Tochterfirma Neues Heim – Immobilien GmbH wird in Los 3 Eigentumswohnungen erstellen. Neuartige Formen des Bauens, Zusammenlebens und der Teilhabe künftiger Bewohnerinnen und Bewohner werden im Quartier Anwendung finden. Eine Vielfalt an Wohnungstypologien hebt den besonderen Charakter des Quartiers hervor. Eine Tagespflege, eine Kita, ein Projekt gemeinschaftlichen Wohnens, eine Studierenden-WG und Clusterwohnungen sowie Wohnraum zur Unterstützung besonderer Bedarfe werden in den Losen angesiedelt sein.



Bei diesem Projekt handelt es sich um das erste klimaneutrale Quartier in Stuttgart. Das gesamte Quartier ist an ein Nahwärmenetz angeschlossen. Das Energiekonzept beruht auf der Nutzung der Abwasserwärme (Abwasserwärmetauscher im öffentlichen Kanalnetz) und einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Der Strom hierfür wird über die Photovoltaikanlage auf dem Dach bezogen. Die Stadt fördert das Neue Heim zur Umsetzung des Quartiersmanagement für das Neubaugebiet am Wiener Platz.



Reihenhausprojekte in Stuttgart-Stammheim

Im ersten Halbjahr 2023 stellte unser Tochterunternehmen, die Neues Heim – Immobilien GmbH, im Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert fünf Reihenhäuser im KfW-40 EE-Standard für den Verkauf fertig. Die Reihenhäuser in der Hedwig-Lohß-Straße verfügen über fünf Zimmer, 134 bis 137 Quadratmeter Wohnfläche, einen eigenen Garten, zwei Außenstellplätze sowie ein nachhaltiges und effizientes Energiekonzept. Alle Häuser erreichen die Energieeffizienzklasse A+.

Aktuell sind noch Häuser verfügbar und im freien Verkauf zu erwerben.

Im Jahr 2022 hat bereits die Planung für die kommenden Reihenhäuserprojekte in Stuttgart-Stammheim begonnen. In der Sofie-Reis-Straße und der Sally-Wiest-Straße in Stuttgart-Stammheim werden ebenfalls Reihenhäuser durch die Neues Heim – Immobilien GmbH entstehen.

Weitere Informationen unter www.neuesheim-immobilien.de



Klimaneutrales Energiekonzept

Alle fünf Reihenhäuser verfügen zusätzlich über ein NH-Paket: Mit der hauseigenen Photovoltaik-Anlage gewinnen die Häuser sauberen Strom zum Nulltarif. Elektrische Geräte, wie z.B. die Frischluft-Wärmetechnik, können einfach mit selbst produzierter Elektrizität betrieben werden. Nicht benötigter Strom fließt in das smarte Speichersystem.

Geplante Neubauprojekte





Quartier „Am Rotweg“

Die Planung für die innovative Neubebauung des Areals zwischen Schozacher Straße, Rotweg und Fleiner Straße ist im Geschäftsjahr 2022 weiter vorangeschritten. Durch einen breit angelegten partizipativen Prozess auf verschiedenen Ebenen wird bis 2027 ein besonderes Quartier entstehen, welches die Nachbarschaft stärken und Antworten auf ökonomische, ökologische und soziale Entwicklungen geben wird. Am Ende soll ein zukunftsfähiger Ort des Zusammenlebens geschaffen werden.



Als eines von 16 offiziellen Projekten der Internationalen Bauausstellung zeigt das Quartier „Am Rotweg“ seinen nachhaltig wertschätzenden Umgang mit Materialien und Räumen auf. Das Projekt soll weitestgehend CO₂-neutral erstellt werden. Eine Photovoltaikanlage sorgt für die Stromerzeugung. Ein Nahwärmenetz stellt die Wärmeversorgung dar. Ein autofreier Innenbereich und ein Mobility Hub werden zur Aufenthaltsqualität im Quartier beitragen. Es entsteht flächensparendes, individuelles Wohnen, ergänzt mit verschiedenen Flächen für die Gemeinschaft.

iba
IBA27.de/
Projekt



Nachhaltigkeit entwickeln



Bauen, wohnen, leben im Quartier: wie wir Nachhaltigkeit entwickeln, fördern und pflegen

Der Begriff Nachhaltigkeit umfasst unterschiedliche Facetten. Einerseits geht es darum, ressourcenschonend sowie klima- und umweltbewusst zu agieren, um den Planeten für künftige Generationen lebenswert zu erhalten. Zu den vielfältigen ökologischen Aspekten kommen die gleichermaßen wichtigen sozialen Aspekte: Wie gestalten wir unser Miteinander, wie setzen wir die Bedürfnisse und Bedarfe aller Generationen für ein gutes Leben um? Nachhaltiges Denken und Handeln strebt die bestmöglichen Bedingungen für Mensch und Umwelt an, und zwar jetzt in der Gegenwart und gleichzeitig langfristig in die Zukunft gedacht und dies als partizipativen Prozess.

Für eine Baugenossenschaft wie das Neue Heim spielt Nachhaltigkeit auf vielen Ebenen eine zentrale Rolle. Das ist nicht neu, denn schon die Menschen, die unsere Baugenossenschaft vor 75 Jahren gründeten, haben damals nachhaltig gehandelt. Zum Beispiel, indem sie ihren Familien in einer solidarischen Gemeinschaft ein sicheres, gutes und dauerhaftes Zuhause geschaffen haben. Nach der schweren Zeit von Krieg und Flucht legten sie so den Grundstein für eine bessere Zukunft für sich und die Folgegenerationen. Sehr eindrucksvoll ist diese Geschichte übrigens in unserem Film zum 75-jährigen Jubiläum „Ein Leben lang“ dokumentiert.



Hier geht's
zum Jubiläumsfilm

Nachhaltig bauen und wohnen

Mit der Gründung unserer Genossenschaft entstand ein hoher Anteil des Wohnraums, den wir heute entsprechend den zeitgemäßen Bedürfnissen unserer Mitglieder weiterentwickeln und zukunftsorientiert erneuern und erweitern. In diesem Kontext bedeutet nachhaltiges Bauen und Wohnen, dass wir bei der Errichtung neuer Gebäude ressourcen- und umweltschonend agieren und für einen energieeffizienten Gebäudebetrieb sorgen. Das hilft nicht nur dem Klima, sondern bringt vor allem in Anbetracht von Energieknappheit und steigenden Kosten spürbare ökonomische Vorteile für die Mitglieder mit sich.

Als eine Maßnahme hat das Neue Heim im Geschäftsjahr 2022 bei der Durchführung des dritten Bauabschnitts (Baufeld Ost) in Stuttgart-Giebel in Zusammenarbeit mit der ausführenden Baufirma Gottlob Rommel ein erfolgreiches Pilotprojekt mit CO₂-reduziertem Beton durch Verwendung eines geänderten Zuschlagsstoffs umgesetzt. Tatsächlich haben wir allein dadurch rund 310 Tonnen CO₂

Auf 172 Quadratmetern Aufstellfläche und mit einem Wasservolumen von 212.590 Liter dient der unterirdische Eisspeicher als Wärmequelle für Sole-Wasser-Wärmepumpen. So wird in der Prevorster Straße mit regenerativer Energie Wärme erzeugt.

eingespart, was in etwa einer Jahresleistung von 77 Pkws mit einer jährlichen Laufleistung von 20.000 km entspricht. Im Quartier „Am Rotweg“ haben wir beim Neubau, der im vergangenen Jahr in der Prevorster Straße 19 erstellt wurde, erstmals ein Eisspeichersystem in Kombination mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe und 78 Solar-Luftkollektoren umgesetzt. Im Erdreich befindet sich ein vier Meter hoher Wasserbehälter mit neun Metern Durchmesser, der in warmen Jahreszeiten Sonnenenergie in großvolumigen Wassermengen speichert. Die Solar-Luft-Kollektoren auf den Dächern nehmen die warme Umgebungsluft auf, überschüssige Energie wird im Eisspeicher eingelagert. In der kalten Jahreszeit wird die Wärme dem unterirdischen Speicher entzogen und über die Wärmepumpe dem Heizsystem zugeführt. Im Sommer können mit diesem System zudem die Wohnräume temperiert werden. Zur Absicherung bei einem Ausfall der Anlage oder im Fall einer Spitzenauslastung kann die kombinierte Gasbeheizung für Wärme im Gebäude sorgen.

Ein weiteres Beispiel zur Umsetzung von nachhaltigem Bauen und Wohnen zeigt ein Projekt unserer Tochterfirma Neues Heim Immobilien GmbH, die im Stadtteil Stammheim kürzlich fünf Klima-Komfort-Häuser im KfW-40 EE-Standard errichtet hat. In den Reihenhäusern mit fünf Zimmer finden auch Familien mit mehreren Kindern genügend Platz. Die Gebäude verbinden geprüfte Wohngesundheits – unter anderem mithilfe einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung – mit einem nachhaltigen Energiekonzept, das Ökologie und Ökonomie vereint.

Der Energieeffizienzstandard KfW-40 EE bedeutet: Maximal 40 % des nach EnEV (Energie-Einspar-Verordnung) zulässigen Wertes des Jahresprimärenergiebedarfs eines Gebäudes dürfen genutzt werden. Gleichzeitig sind mindestens 55 % des erforderlichen Energiebedarfs für die Klimatisierung des Hauses durch erneuerbare Energien zu decken. Weitere Klima-Komfort-Häuser sind in der Planung.

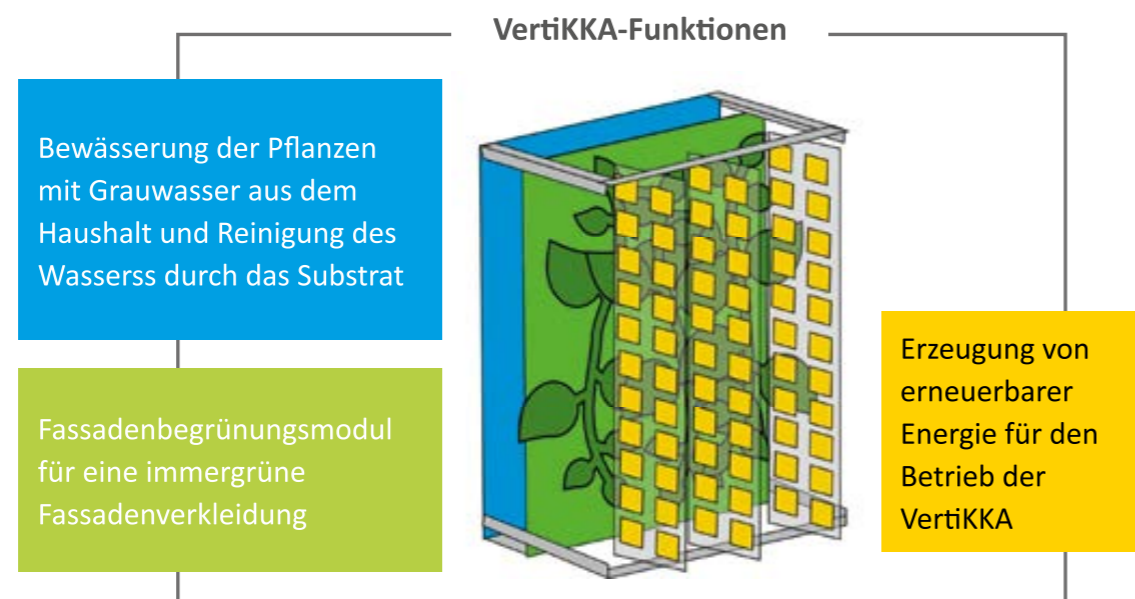


Mit der hauseigenen Photovoltaik-Anlage gewinnen die Häuser sauberen Strom zum Nulltarif.



Unsere Baugenossenschaft ist grundsätzlich offen und positiv eingestellt, wenn es um Forschungsprojekte geht, die Einfluss auf klimaangepasste Bauweisen und die langfristige ökologische Optimierung der Quartiere nehmen können. Vor diesem Hintergrund testen wir ab Frühjahr 2023 in Rot erstmals ein Fassadenmodul mit Synergie - FamoS - entwickelt am Forschungsprojekt VertiKKA (vertikale Klimakläranlage). Die FamoS bündelt eine Reihe von ökologischen Aspekten synergetisch in einem Leuchtturmprojekt. Das ambitionierte Forschungsprojekt wurde im Sommer 2022 auf der Laborbühne vorgestellt und wird an der Gebäudestirnseiten in der Fleiner Straße 13 im Praxistest erprobt.

Begrünte Fassaden mit vorgesetzten Photovoltaikmodulen sind bei FamoS mit einem ressourceneffizienten Wassermanagement verbunden, welches es ermöglicht, solch ein Konzept nicht nur im Neubau, sondern auch in Bestandsgebäuden umzusetzen. Mit einer Abwasserweiche kann Wasser in unterschiedlichen Qualitäten gesammelt werden. 80 % des leicht verschmutzten Grauwassers dienen als Brauchwasser für die begrünte Fläche der FamoS; dieses wird am Fassadenmodul durch Substrat vorgereinigt und für die weitere Verwendung nutzbar gemacht. Die vor den Pflanzen angebrachten beweglichen Photovoltaikmodule erzeugen Strom für die Pumpen und schützen die grüne Fassade gleichzeitig vor extremer Witterung (z. B. Starkregen). Die rund 20 % stark verschmutztes Schwarzwasser werden dagegen über die Abwasserweiche in einen zweistufigen Druckfermenter geführt, der sich ebenfalls am Gebäude befindet, hier kann auch Biomüll und Grünschnitt zugeführt werden. So eröffnet sich die Möglichkeit, unmittelbar vor der Haustür Biogas zur Strom- und Wärmeerzeugung für den direkten Verbrauch im Quartier zu gewinnen. Das Pilotprojekt in Rot läuft bis zum Herbst 2023 und wir sind gespannt, ob die Ergebnisse eine neue nachhaltige Technologie begründen, die als effektive energetische Kreislaufwirtschaft Einzug in die Gebäude- und Quartiersentwicklung der nächsten Jahre halten wird.



Das Forschungsprojekt setzt auf ein kreislaufgeführtes Wassermanagement mit gleichzeitiger Aufwertung des Stadtklimas.

Mobilität neu gedacht

Wie bewegen sich Menschen in Stadtquartieren und welche Alternativen gibt es zum Pkw-Individualverkehr? Auch diese Frage beschäftigt unsere Baugenossenschaft vor dem Hintergrund der nachhaltigen Quartiersentwicklung. Eine Antwort darauf ist E-Lastenbike-Sharing. Seit Mai 2023 bieten wir direkt vor unserer Geschäftsstelle in der Haldenrainstraße zwei Lastenräder an, die unsere Mitglieder, aber auch alle interessierten Quartiersbewohner gegen eine moderate Gebühr beispielsweise für den Einkauf oder kurze Transporte via App ausleihen können. Mit diesem umweltschonenden Fortbewegungsmittel möchten wir ein weiteres attraktives Angebot in Rot etablieren und zudem einen Beitrag zu nachhaltiger Mobilität leisten.



Bei der Veranstaltung „110 Meter Fleiner Zukunft“ im September 2022 waren die Bewohner von Rot eingeladen, sich vielfältig zu informieren und ihre eigenen Ideen zum Thema nachhaltige Mobilität im Quartier einzubringen.

Seit 2022 läuft das Forschungsprojekt MobiQ zur Entwicklung einer nachhaltigen Mobilität. In diesem Kontext fand im letzten September die Veranstaltung „110 Meter Fleiner Zukunft“ statt, und in diesem Sommer soll die Straße mehrere Tage für den Verkehr gesperrt und mit zahlreichen Aktionen zum Thema nachhaltige Mobilität bespielt werden. Hinter dem überregionalen Forschungsprojekt MobiQ steht das Zentrum für Nachhaltige Stadtentwicklung der Hochschule für Technik Stuttgart mit weiteren Partnern, die es sich zur Aufgabe gemacht haben, gemeinsam mit den Menschen in Rot innovative Konzepte für eine nachhaltige Mobilität im Quartier zu entwickeln. Ein Ziel ist es, die Verkehrsbelastung zu vermindern und zur Aufwertung des öffentlichen Raumes beizutragen.

MobiQ unterstützt diesen Prozess hauptsächlich in lenkender Funktion als Ideen- und Impulsgeber. Für eine sinnvolle Konkretisierung und Umsetzung sollen vor allem die Gesellschaftsgruppen eingebunden werden, die häufig ungehört und unbeachtet bleiben. Die Menschen im Quartier arbeiten gemeinsam und aktiv an Mobilitätslösungen, die ihren individuellen Bedarf decken. Nur so lässt sich Mobilität nachhaltig gestalten.

Soziale Quartiersgestaltung

Schon seit geraumer Zeit hat unsere Baugenossenschaft es sich zu Aufgabe gemacht, soziale Versorgung im Quartier mitzudenken und mit erfahrenen Projektpartnern umzusetzen. Auf diese Weise initiieren und pflegen wir eine zukunftsfähige Form der sozialen Nachhaltigkeit. Beispielhaft dafür sind unter anderem die Etablierung von Arztpraxis, Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung, ambulante Pflegewohngemeinschaften und ambulanten Unterstützungsangeboten im Rahmen des umfangreichen Quartiersumbaus in Stuttgart-Giebel, der inzwischen abgeschlossen ist. Die beiden Pflege WGs werden unterstützt durch das Ministerium für Soziales, Gesundheit und Integration aus Mitteln des Landes Baden-Württemberg. Gleiches gilt für das neue Quartier Balthasar-Neumann-Straße in Stuttgart-Freiberg, ein großes Areal der Nachverdichtung, das wir gemeinsam mit drei weiteren Wohnbaugesellschaften entwickelt haben. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir dort ein markantes Hochhaus sowie einen niedrigeren L-förmigen Gebäudekomplex fertiggestellt, bis Frühjahr 2022 wurden alle Wohnungen bezogen. Neben einem grünen Innenhof mit guter Aufenthaltsqualität und gemeinschaftlichen Freiflächen für die Bewohner befinden sich in unseren Gebäuden eine Allgemeinarztpraxis sowie ein Beratungsbüro unseres Projektpartners der Else-Heydlauf-Stiftung, einer Einrichtung des Wohlfahrtswerks. Hier finden die Bewohnerinnen und Bewohner in sozialen Bedarfsfällen vor Ort Beratung und Unterstützung.

Ganz offiziell hat unsere Baugenossenschaft – gefördert von der Landeshauptstadt Stuttgart – das soziale Quartiersmanagement für das in der Entwicklung befindliche innerstädtische „Quartier am Wiener Platz – Quartier für Alle“ in Stuttgart-Feuerbach übernommen. Das Neue Heim ist hier Ankerinvestor im Baufeld Süd, in dem unterschiedliche Wohnformen im Miet- und Eigentumssegment bis hin zu einer Mieterbaugemeinschaft geben wird. Dazu kommen Gewerbe, Gastronomie, eine Tagespflege sowie eine Kita.

Das Ziel dieser sozialen Quartiersentwicklung liegt darin, den Herausforderungen einer sich stark verändernden Gesellschaft mit innovativen Konzepten für ein gutes Zusammenleben vor Ort zu begegnen. Möglich wird dies durch die moderierte Beteiligung und Vernetzung aller Akteure, die hier wohnen, leben und arbeiten werden. Durch die frühzeitige Einbindung der unterschiedlichen Gruppen kann und soll eine gemeinsame Identität entstehen. Alle Beteiligten können sich frühzeitig in Gestaltungsprozesse einbringen und eine sorgende Nachbarschaft entwickeln.

Praktisch funktioniert das unter anderem durch Nachbarschafts-Stammtische, Workshops und Netzwerktreffen zum Thema Gewerbeflächen, Abstimmungen mit sozialen Trägern, Austauschtreffen der künftigen Bewohnerschaft sowie Veranstaltungen und Mitmachaktionen rund um den Neubau. Mit all diesen Aktivitäten baut die soziale Quartiersentwicklung Barrieren ab und schafft Akzeptanz innerhalb des Quartiers sowie im gesamten Stadtbezirk Feuerbach. Inzwischen haben die Akteure für das „Quartier für Alle“ gemeinsam ein Leitbild mit Leitzielen formuliert und einen lebendigen sozialen Entwicklungsprozess etabliert. Dieser positive Prozess soll sich während der gesamten Bauphase und darüber hinaus fortsetzen.



Die Akteurinnen eines Beteiligungsworkshops zur Erarbeitung eines gemeinsamen Quartier-Leitbildes präsentieren das Ergebnis am Wiener Platz in Feuerbach.

Gelebte Beteiligungskultur im Quartier

Partizipation auf allen Ebenen ist auch bei der Entwicklung des Quartiers „Am Rotweg“ eine grundlegende Voraussetzung. Bei diesem großangelegten Quartiersumbau zum WohnquartierPlus, den wir mit weiteren Genossenschaften und zahlreichen Projektpartnern sukzessive gestalten und umsetzen, geht es neben der architektonischen und energetischen Erneuerung vor allem auch darum, vorhandene Strukturen sinnvoll mit neuen Ideen und Konzepten zu verknüpfen, wie das bereits geschilderte Beispiel Mobilität zeigt. Den nachhaltigen Beteiligungsprozess, der genauer betrachtet schon zu den Gründungsprinzipien unserer Baugenossenschaft gehört, praktizieren wir im Quartier „Am Rotweg“ unter anderem mit dem Projekt „Reallabor Wohnen – resilient und generationengerecht für Alle in Stuttgart-Rot“. Ein zentraler Ort dafür ist die seit 2021 etablierte Laborbühne inmitten unserer Gründungsgebäude. Im Rahmen des Transformationsprozesses finden hier seither von der Fachtagung bis zum Quartierstreff für Bewohner vielfältige Veranstaltungen statt. Ein an die jetzige und künftige Bewohnerschaft des Quartiers gerichtetes Projekt im Rahmen des Reallabors ist das Modellwohnen in der Fleiner Straße 9. Dort haben die mit der Planung beauftragten Architekturbüros Modelle der geplanten Gebäude und Wohnmöglichkeiten ausgestellt. Die Miniaturmodelle im Maßstab 1:33 zeigen die Qualitäten des künftigen genossenschaftlichen Wohnens, laden aber die Besucher gleichzeitig ein, mit Miniaturbauteilen und Möbeln nach eigenem Gusto zu experimentieren. Im Juni 2023 folgt das Modellwohnen 1:1, welches die Qualitäten des geplanten Quartiers mit seinen Gebäuden und Freiflächen schon in der Planungsphase an Details im Originalmaßstab erlebbar machen soll.



Die Qualitäten des geplanten Quartiers können Besucher bereits in der Ausstellung Modellwohnen erleben und mitgestalten.

Bereits im September 2022 wurde ein weiterer Nachhaltigkeitsbaustein im Quartier „Am Rotweg“ eingeweiht. Mit dem WohnCaféPlus im Neubau Prevorster Straße 21 entstand ein zentraler Ort der Begegnung und des intergenerationellen Austauschs mit einem breitgefächerten nachbarschaftlichen Angebot für die Menschen im Quartier. Betrieben wird das Café sowie die benachbarte Tagespflege vom Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg. Die Räumlichkeiten beider Einrichtungen können bei Bedarf – je nach Art der Veranstaltung – verbunden und gemeinsam genutzt werden. Über die aktuellen, in der Regel frei zugänglichen Aktivitäten unterschiedlicher Akteure im WohnCaféPlus informiert die Projektwebseite quartier-am-rotweg.de.

Eine weitere Besonderheit in diesem Gebäude ist die erste inklusive Wohngemeinschaft für Menschen mit und ohne geistiger Behinderung in Stuttgart, die von der Diakonie Stetten begleitet wird. Drei junge Männer mit Downsyndrom und zwei Studierende teilen sich eine Wohnung, ein wichtiger Schritt in Richtung eines inklusiven Wohnquartiers.

Eines der jüngsten Projekte, das im Quartier „Am Rotweg“ im Wortsinne wachsen soll, sind Gemeinschaftsgärten für die Mieterschaft im Quartier. Diese „Urban Farming“-Aktion wird von dem deutschlandweit vertretenen Anbieter „Ackerpause“ begleitet, die gärtnernden Menschen werden von der Aussaat bis zur Ernte von erfahrenen Gartenexperten gecoacht. Das Projekt startete im März dieses Jahres, rund 150 Quadratmeter Rasenfläche wurden aufgebrochen und unter fachkundiger Leitung in Gartenparzellen umgewandelt. Der Nutzgarten soll zu einem weiteren verbindenden Element für Bestands- und Neubewohner werden, denn neben Obst, Gemüse und Blumen wächst so auch die nachbarschaftliche Gemeinschaft im Quartier.



Das WohnCaféPlus ist ein Treffpunkt für alle im Quartier mit vielfältigen Möglichkeiten des sozialen Miteinanders.

Fazit

Die Nachhaltigkeit im Handeln einer Baugenossenschaft hat zahlreiche Aspekte – wie die aufgeführte Auswahl an Beispielen – die bei weitem nicht vollständig ist – zeigt. Nachhaltigkeit in Bezug auf Bauen, Wohnen und Quartiersentwicklung verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz. Es geht dabei gleichermaßen um ressourcenschonendes Bauen, einen energieeffizienten Gebäudebetrieb, bezahlbares Wohnen, ein für alle Generationen lebenswertes Umfeld, soziale Versorgung und nachbarschaftliches Miteinander. Letztendlich sind heute integrative und identitätsstiftende Quartiere für Menschen aller Altersgruppen zu schaffen, die auch morgen Bestand haben können.

Für diese Mammutaufgabe braucht es viele gut vernetzte Akteure, die Entwicklungen vorantreiben und begleiten, aber auch eine ergebnisoffene Experimentierfreude, die immer wieder Neues zulässt und bereit ist, Altes loszulassen.

Genauso gehört eine aktive Beteiligungskultur der Menschen dazu, die im Wohnquartier leben. Als Baugenossenschaft wollen wir die bestmöglichen Rahmenbedingungen für diese nachhaltige Entwicklung schaffen.



Modernisierungs- & Sanierungsarbeiten



Durch umfangreiche Instandhaltung und Modernisierung von Gebäuden und Wohnungen nach aktuellen energetischen und gesellschaftlichen Anforderungen haben wir in den vergangenen Jahren eine Basis geschaffen, mit der wir den Herausforderungen der Zukunft begegnen können. Auch im Geschäftsjahr 2022 hat die Baugenossenschaft wieder in diesen Bereich investiert.



Rosswager Str. 4 und 6–10
in Stuttgart-Rot

→  ca. 130 T€



Falbenhennenstr. 12 in
70180 Stuttgart-Stadtmitte

→  ca. 200 T€



Hechtstr. 13–19 und
Seezungenweg 2–8
in Stuttgart-Mönchfeld

→  ca. 260 T€

Sanierungsmaßnahmen 2023

Die Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für das Jahr 2023 beziehen sich hauptsächlich auf unser Gebäude im Max-Brod-Weg 16 in Stuttgart-Freiberg. Die vorhandenen Holzfenster werden durch neue dreifach-verglaste Kunststofffenster energetisch modernisiert. In diesem Zuge werden auch die veralteten Rollläden erneuert. In den Eingangsbereichen werden neue Aluminium-Tür-Briefkastenelemente eingebaut. In diesem Zuge werden Reparaturarbeiten an der Flachdachabdichtung ausgeführt und an der Außenfassade ein zeitgemäßes Farbkonzept in Anlehnung an den Bestand aufgebracht. In letzter Zeit kam es zu zahlreichen Störungen bei der Aufzugsanlage des Gebäudes im Max-Brod-Weg 16, sodass auch ein Komplettmodernisierung des in die Jahre gekommenen Aufzugs erforderlich wird.

Lagebericht

Geringfügig gekürzte Fassung



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 31.12.2022 insgesamt 1.908 Wohn- und 18 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtwohn- und -nutzfläche von 130.559,77 m² sowie 1.063 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen und 245 Außenstellplätzen. Im Jahr 2022 ergab sich die Bestandsveränderung durch die Fertigstellung dreier Neubauten.

Das Hauptgeschäftsfeld der Genossenschaft ist die Bewirtschaftung, Modernisierung 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 nach wie vor 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

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 + 24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate (2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg erhöhte sich der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarter des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6. Die Bundesregierung versucht Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas).

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10-jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 Prozent, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

II. Bestand / Bau- und Instandhaltungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2022 wurden die drei Neubauten in der Mittenfeldstr. 38–40, Stuttgart-Giebel, Balthasar-Neumannstr.-Str. 56/Möchfeldstr. 134–136, Stuttgart-Freiberg und Prevorster Str. 19–23/Fleiner Str. 42 mit einer Tagespflege sowie einem WohnCafé in Stuttgart-Rot mit insgesamt 127 Wohnungen und vier Gewerbeeinheiten fertiggestellt.

2022 wurde mit dem Bauprojekt Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach begonnen. Mit einer Fertigstellung ist voraussichtlich Ende 2025 zu rechnen. Die weitere voraussichtliche Planung sieht den Abriss von 68 Wohnungen und den Neubau von rund 100 Wohnung im Quartier „Am Rotweg“ vor.

Das Neue Heim arbeitet kontinuierlich daran, auch den älteren Gebäudebestand auf einem zeitgemäßen Niveau zu halten. Seit Jahren wird deshalb der Modernisierung der Gebäude ein 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. Seit diesem Zeitraum wurden rund 570 Neubauwohnungen erstellt.

III. Bestandsbewirtschaftung

Die kontinuierlichen Neubauaktivitäten führen im Betrachtungszeitraum erneut zu einer Erhöhung des Anteiles an gebundenen Wohnungen. 2022 sind 214 Wohneinheiten mit einer Bindung belegt, dies bedeutet einen Anstieg von 42 Einheiten oder eine Steigerung von 24 %. Öffentlich gefördert sind hiervon 171 Wohnungen, 135 hiervon in der direkten wohnungsbezogenen und 36 in Form der mittelbaren Belegung. Die hohe Anzahl in der mittelbaren Belegung ist dem Umstand einer in der Konzeptvergabe der Landeshauptstadt gewünschten ausgeglichenen Vermietungsstruktur im Neubau des Quartiers am Wiener Platz geschuldet und erfolgt im Vorgriff auf die für 2025 vorgesehenen Fertigstellung dieser Gebäude im Los 1 und Los 2 in Feuerbach. Erstmals wurden auch sechs geförderte Wohnungen im Rahmen der Förderung der Landeshauptstadt Stuttgart mit Zielgruppe mittlere Einkommensbezieher im Neubau in Stuttgart-Freiberg umgesetzt. 25 Einheiten sind nach Auslaufen der Förderung noch bis 2025 mit einem Belegungsrecht für die

Landeshauptstadt versehen. Der Anteil an gebunden Wohnungen hat sich auf 11,2 % erhöht, der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen liegt mittlerweile bei 9,0 %.

Weiterhin zeigt sich, dass eine sorgfältige und wohl abgewogene Belegungspolitik mit dem Augenmerk auf eine sehr gute Passung von Mieter und angebotenen Wohnraum mit Blick auf Nachbarschaft und Wohnumfeld trotz externer Einflüsse durch Pandemie und Ukrainekrieg zu einer guten Zahlungsmoral der Mieter führt. Die endgültig abzuschreibenden Mietforderungen sind mit rund 12 T€ als geringfügig anzusehen.

Im Berichtsjahr kam es zu 126 Kündigungen von Mietwohnungen und einer Kündigung bei den Gewerbeflächen. Auch das Jahr 2022 war nochmals etwas von der Umsetzung von Mietern wegen Abbruch und Neubau in Stuttgart-Rot geprägt. Sieben Kündigungen sind aus diesem Grunde erfolgt, sieben Verträge wurden wegen Tod des Vertragspartners und Umschreibung auf den Ehepartner angepasst und weitere 17 Kündigungen gingen in die Zwischenvermietung vor Abbruch. Seit 2019 betreibt das Neue Heim mit seinem Modell Zwischenvermietung die aktive Leerstandvermeidung in Gebäuden, die vor dem Abbruch stehen. Zur Risikominimierung erfolgt diese Vermietung zur Weitervermietung überwiegend an Einrichtungen wie dem örtlichen Studierendenwerk, lokalen sozialen Trägern oder an die Landeshauptstadt zur Unterbringung von Geflüchteten. Von diesem Modell sind Wohnungen in Gebäuden betroffen, die kurz oder mittelfristig für eine Neubebauung vorgesehen sind. Hierzu gehören das Quartier „Am Rotweg“, das die Gebäude an der Schozacher Straße und das Areal in der Böckinger Straße umfasst. Aufgrund der besonderen Bedarfsanforderung der Bewohner und der rechtlichen Form der Unterbringung bleibt sichergestellt, dass dieser Wohnraum rechtzeitig vor Abbruch freigemacht werden kann.

Unter den oben geschilderten Einflüssen ist die Fluktuationsrate differenziert zu betrachten. Sie beträgt für Wohnraum unbereinigt 6,66 %. Die bereinigte Fluktuation, die dem tatsächlich auf dem freien Markt zur Verfügung stehenden Potenzial entspricht, liegt demgegenüber bei 5,03 %.

Die Durchschnittsmiete des Gesamtbestandes aller Wohn- und Gewerbeeinheiten der Baugenossenschaft liegt bei 8,53 €/m² (ohne Erlöse aus Garagen und Stellplätzen) und entspricht der Prognose.

Alle drei Jahre wird der Wohnungsbestand auf ein mögliches Mieterhöhungspotenzial untersucht. Jedes Jahr wird ein Teilbestand in diese Betrachtung einbezogen. Entsprechend der allgemeinen Preisentwicklung und im Hinblick auf eine solidarische Gleichbehandlung innerhalb der Genossenschaft wurde 2022 im Rahmen dieser zyklischen Betrachtung für 446 Wohneinheiten in Stuttgart und Weil der Stadt dieses Potenzial untersucht. In der Folge wurde für 364 Wohnungen eine Mietenanpassung umgesetzt.

Zum Stichtag 31.12.2022 betrug der Leerstand 20 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit. Dieser Leerstand ist ausschließlich durch Mieterwechsel beziehungsweise die hierauf folgenden Modernisierungsmaßnahmen ausgelöst worden. Da die Verfügbarkeit von Handwerkern in den vergangenen Jahren zunehmend schwieriger wird, verlängert sich die Modernisierungsdauer. Ergänzt um den gewollten Leerstand betrug die Leerstandsquote zum Jahresende 1,1% Strukturellen Leerstand hatte die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2022 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:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderung T€
VERMÖGENSSTRUKTUR			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	8	15	-7
Sachanlagen	139.405	131.304	8.101
Finanzanlagen	851	855	-4
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und Vorräte	3.373	3.098	275
Flüssige Mittel	4.299	3.728	571
Übriges Umlaufvermögen	978	928	50
Gesamtvermögen	148.914	139.928	8.986
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital	72.491	70.229	2.262
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	2.841	2.710	131
Sonstige Rückstellungen	523	499	24
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.342	61.734	5.608
Erhaltene Anzahlungen	3.822	3.286	536
Übrige Verbindlichkeiten	1.678	1.449	229
Rechnungsabgrenzungsposten	217	21	196
Gesamtkapital	148.914	139.928	8.986

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2022 um 8.986 T€ erhöht. Der Anstieg des Anlagevermögens wird durch die Neubautätigkeit mit 11.446 T€ bestimmt. Gegenläufig wirken sich die planmäßigen gestiegenen Abschreibungen in Höhe von 3.351 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 wie erwartet aufgrund der deutlichen Erhöhung der Bilanzsumme auf 49 % gesunken (Vj. 50 %).

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 9.607 T€ aufgenommen. Es wurden weniger Fremdmittel abgerufen als ursprünglich geplant waren. Zurückzuführen ist dies im Wesentlichen auf die zeitliche Verschiebung des Bauprojektes Quartier am Wiener Platz in Feuerbach sowie auf den nicht erfolgten Grundstückskauf dieses Projektes. Den Valutierungen stehen im Wesentlichen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 3.053 T€ und einen Tilgungszuschuss für das Objekt Balthasar-Neumann-Str. 56/Mönchfeldstr. 134-136 in Höhe von 954 T€ entgegen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft wird als geordnet beurteilt.



II. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

KAPITALFLUSSRECHNUNG	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	2.239	2.479
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.351	2.733
Zunahme der Rückstellungen	155	172
Abnahme kurzfristiger Aktiva/Passiva	644	-988
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	15	1
Zinsaufwendungen	643	640
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.047	5.037
Auszahlungen für Investitionen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-11.446	-17.939
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
Erhaltene Zinsen	0	0
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.446	-17.939
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	9.607	17.380
Auszahlung aus der Tilgung	-4.007	-2.659
Gezahlte Zinsen	-643	-640
Veränderung der Geschäftsguthaben	146	127
Gezahlte Dividenden	-122	-120
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	4.981	14.088
= Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	571	1.180
Finanzmittelfonds zum 01.01.2022	3.728	2.548
Finanzmittelfonds zum 31.12.2022	4.299	3.728
darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	0	0

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 7.047 T€ (Vj. 5.037 T€). Aus dem positiven Cashflow kann ein Anteil der im Geschäftsjahr getätigten Investitionen finanziert werden. Der verbleibende Teil der Investitionen wurde fremdfinanziert.

Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen betreffen folgende Positionen: Grundstücke mit Wohnbauten (816 T€), Betriebs-/Geschäftsausstattung (129 T€), Anlagen im Bau (7.948 T€) und Bauvorbereitungskosten (2.553 T€).

Die Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten betreffen folgende Objekte: Balthasar-Neumann-Str. 56/Mönchfeldstr. 134-136 Stuttgart-Freiberg (2.807 T€), Mittenfeldstr. 32-34, 38-42 Stuttgart-Giebel (2.700 T€), Prevorster Str. 19-23/Fleiner Str. 42 Stuttgart-Rot (1.500 T€) sowie Wiener Platz Stuttgart-Feuerbach (2.600 T€).

Der Genossenschaft stehen auch im Geschäftsjahr 2022 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 2022 erzielte die Baugenossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.238 T€ (Vj. 2.478 T€). Das Jahresergebnis teilt sich auf die einzelnen Leistungsbereiche wie folgt auf:

ERTRAGSLAGE	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Betriebsfunktionen			
- Hausbewirtschaftung	6.450	5.825	625
- Betreuungstätigkeit	56	27	29
- Kapitaldienst	-48	-59	11
Summe Deckungsbeiträge	6.458	5.793	665
Verwaltungsaufwand	-3.686	-3.234	-452
Betriebsergebnis	2.772	2.559	213
Übrige Rechnung	-534	-81	-453
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.238	2.478	-240
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	2.238	2.478	-240

Die Erlöse sind zum Vorjahr weiter angestiegen (2.188 T€). Dies resultiert aus der Vollausswirkung der Ende 2021 bezogenen Neubauwohnungen sowie der im Jahr 2022 fertiggestellten Neubauten und den erhöhten Kosten der abgerechneten Umlagen. Den Erlösen stehen die geplanten angefallenen Abrisskosten (404 T€) sowie die jeweils gestiegenen Kosten in der Abschreibung (619 T€), Instandhaltung (416 T€) und in den Betriebskosten (377 T€) gegenüber.

Das erzielte Jahresergebnis in Höhe von 2.238 T€ liegt unter der prognostizierten Planung (3.317 T€) für das Geschäftsjahr 2022. Dies resultiert aus den gegenüber dem Plan gestiegenen Modernisierungskosten (594 T€), da mehr Wohnungen als erwartet modernisiert werden mussten. Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (525 T€) stiegen an. Zusätzlich kam es zu Kostensteigerungen und Einmaleffekten im sonstigen betrieblichen Aufwand (349 T€). Gegenteilig wirken sich die niedrigeren Zinsen (116 T€) und die gestiegenen Umsatzerlöse (155 T€) aus.

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:

	2022	2021	2020	2019	2018
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN					
Jahresüberschuss	2.238 T€	2.478 T€	2.071 T€	2.292 T€	2.761 T€
Eigenkapitalquote	48,7%	50,2%	55,0%	57,1%	61,2%
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN					
Durchschnittliche Sollmiete €/m ² *	8,53	8,12	7,81	7,33	7,31
Instandhaltung/Modernisierung	2.943 T€	2.527 T€	2.530 T€	2.170 T€	2.026 T€

* Wohnungen und Gewerbeeinheiten ohne Garagen, Stellplätze und sonstige Räume

Die gegenüber den Vorjahren geringere Eigenkapitalquote resultiert aus dem geplanten Anstieg der Bilanzsumme durch die verstärkten Neubautätigkeiten in den letzten Jahren. Die Eigenkapitalrentabilität ist zum Vorjahr mit 3,1 % leicht gesunken und entspricht den getroffenen Prognosen des Vorstandes.

Die Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist in der Finanzlage dargestellt. 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 von 22,68 €/m² für das Jahr 2022 sind leicht angestiegen, was den Kostensteigerungen und dem höheren Sanierungsaufwand bei Wohnungen geschuldet ist.



D. Risiko- und Chancenbericht

I. Risiken der künftigen Entwicklung

In unserer Baugenossenschaft arbeiten wir mit einem EDV-gestützten Risikomanagementsystem (RMS). Dazu zählen weiterhin eine Auswertung von Kennzahlen sowie eine detaillierte Berichterstattung an den Vorstand. Das RMS simuliert wesentliche Risikoentwicklungen und deren Auswirkungen auf die Unternehmensplanung und -ziele. Dieses Reportingsystem stellt sicher, dass sowohl Führungs- als auch Kontrollgremien umfassend informiert sind. Auf diese Weise können Fehlentwicklungen rechtzeitig erkannt und Gegenmaßnahmen frühzeitig initiiert werden. Sollten bedeutsame Risiken unvermittelt auftreten, werden diese ad hoc direkt an den Vorstand berichtet.

Die Ergebnisse des Risikomanagementprozesses dokumentiert der Risikobericht. Die Leitung Controlling koordiniert und überwacht das Gesamtsystem, organisiert die Ablaufprozesse sowie die methodische Vorgehensweise. Ihr obliegt auch die Verantwortung für das eingesetzte RMS. Mit dieser nachhaltig implementierten Organisationsstruktur und durch die fortlaufende Abstimmung mit den internen Bereichen Wohnungsverwaltung, Rechnungswesen und Technik ermöglicht das Neue Heim ein einheitliches, nachvollziehbares, systematisches und kontinuierliches Vorgehen. Die Voraussetzungen zur Identifikation, Analyse, Bewertung, Steuerung, Dokumentation, Kommunikation und Historisierung von Risiken sind somit erfüllt.

Das Risikomanagementsystem unterliegt der regelmäßigen Aktualisierung und Weiterentwicklung sowie der Anpassung an Veränderungen im Unternehmen. Die Wirksamkeit des Risikomanagementsystems wird regelmäßig analysiert.

Organisatorisch ist das Risikomanagement unmittelbar beim Vorstand angesiedelt. Der Vorstand trägt die Gesamtverantwortung. Er entscheidet über die Aufbau- und Ablauforganisation des Risikomanagements und die Ausstattung mit Ressourcen. Er verabschiedet die dokumentierten Ergebnisse des Risikomanagements und berücksichtigt diese bei der Unternehmenssteuerung.

Zum Internen Kontrollsystem (IKS) des Unternehmens gehören organisatorische Regelungen und Maßnahmen zur Einhaltung gesetzlicher, untergesetzlicher und unternehmerischer Vorgaben sowie Anweisungen zur Steuerung und Sicherstellung der betrieblichen Abläufe und der Erfüllung compliance-relevanter Erfordernisse.

Wir haben eine Geschäfts- und Risikostrategie festgelegt, die die Grundlage für unseren mehrjährigen, jährlich aktualisierten Wirtschafts- und Finanzplan bildet. Die Steuerung und Überwachung erfolgt kennzahlenbasiert und orientiert sich an der handelsrechtlichen Gewinn- und Verlustrechnung (GuV). Für die GuV-orientierte Steuerung steht das im Wirtschaftsplan vorausberechnete Jahresergebnis im Mittelpunkt. Auf Basis der technischen Bestandsanalyse wird der Investitionsbedarf in den vorhandenen Wohnungsbestand festgelegt. Ein Soll-Ist-Vergleich wird monatlich für die festgelegten Budgets, insbesondere für die Ausgaben für Investitionen und Instandhaltungen vorgenommen. Gleichzeitig werden die in Auftrag gegebenen Entwicklungen der baulichen Maßnahmen (Neubau, Modernisierung und Instandhaltungen) bei der weiteren Analyse berücksichtigt.

Bei der Planung unserer Investitionen werden entsprechende Wirtschaftlichkeits- und Rentabilitätsberechnungen vorgenommen sowie deren Finanzierbarkeit geprüft.

Regulatorische und rechtliche Risiken

Geplante Änderungen von rechtlichen Rahmenbedingungen vor allem im Miet-, Bau- und Umweltrecht werden verfolgt, um auf verbindliche Änderungen reagieren zu können. Jede Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen, die für unsere Geschäftstätigkeit relevant sind, wie etwa Regelungen zu Mieten,

Betriebs- und Nebenkosten, könnte sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit auswirken. Potenzielle Auswirkungen wären wesentlich. Wir sehen die Eintrittswahrscheinlichkeiten derzeit als gering an.

Umfeld- und marktbezogene Risiken

Die Reputation ist von entscheidender Bedeutung. Ein schlechtes Ansehen entspricht nicht unserem Leitbild und kann unsere Geschäftstätigkeit im lokalen Markt erschweren. Daher streben wir jederzeit eine frühzeitige und offene Kommunikation sowie einen direkten Dialog mit allen Gruppen an, die ein berechtigtes Interesse haben, wenn es um Konflikte wie z. B. die Bezahlbarkeit von Wohnraum oder um Modernisierungs-, Abriss- oder Neubauvorhaben in unseren Immobilienquartieren geht. Auf berechnigte Einwände reagieren wir entsprechend.

Für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung sind die erwarteten Unsicherheiten im Vergleich zum Geschäftsjahr 2022 gestiegen. Aktuell können wir nicht konkret einschätzen, wie sich die geopolitische Auseinandersetzung und etwaige wirtschaftliche Sanktionen auf die allgemeine europäische und globale Konjunktur auswirken können.

Personalrisiken

Der demografische und technologische Wandel sowie der Wertewandel in den jüngeren Generationen stellt das Personalmanagement vor besondere strategische Herausforderungen. Diesen begegnen wir jetzt und in Zukunft vor allem durch eine lebensphasenorientierte Personalentwicklung. Dazu gestalten wir Maßnahmen und Aktionen, die sich an den Bedürfnissen der Mitarbeitenden ausrichten und die auf das Employer Branding des Neuen Heims sowie auf die Work-Life-Balance der Beschäftigten abzielt. Das Personalmanagement der Baugenossenschaft manifestiert ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit als Arbeitgeberin und entwickelt diese im Sinne des gesellschaftlichen Wandels weiter. Das Ziel unserer vielfältigen Arbeitgebermaßnahmen liegt darin, qualifizierte Mitarbeitende und Führungskräfte langfristig zu motivieren und an das Unternehmen zu binden. Dazu tragen eine moderne, angenehme Arbeitsumgebung, eine attraktive Vergütung sowie die Möglichkeit der persönlichen Weiterentwicklung bei.

Risiken aus der Geschäftstätigkeit

Im Rahmen von Bestandsanalysen und unserer Investitionstätigkeit werden bei Investitionsrechnungen und Bewertungen unserer Bestände Annahmen zugrunde gelegt, die sich abweichend von unserer derzeitigen Erwartung entwickeln können. Hierdurch und durch äußere Einflussfaktoren könnten die Ergebnisse einzelner Bestandsimmobilien oder Neubauprojekte nicht erzielt werden.

Für die Baugenossenschaft bestehen zwei wesentliche Risiken aufgrund Materialkostensteigerungen für Investitionen in Bestandsobjekten sowie für Investitionen im Neubau. Mögliche Folgen sind sinkende Erträge, ein erschwerter Preis- und Qualitätswettbewerb bei Ausschreibung und Vergabe, erhöhte Kosten bei Baudurchführung, Abnahme und Gewährleistungsverfolgung sowie Verzögerung von Investitionen. Die Kostensteigerungen resultieren aus der aktuellen Situation auf dem Weltmarkt, bedingt durch den Ukraine-Krieg, die Coronapandemie, Handelsrestriktionen und Naturereignisse. Es werden projektindividuell Maßnahmen geprüft (zum Beispiel Anwendung von Materialpreisklauseln). Grundsätzlich unterliegen komplexe Investitionsmaßnahmen immer einem Kostenrisiko, einem Projektrisiko und einem zeitlichen Risiko.

Finanzielle Risiken

Der Bereich Finanzierung und Grundbuchmanagement setzt verschiedene Instrumente zur Steuerung der finanzwirtschaftlichen Risiken ein, z. B. Liquiditäts- und Dispositionsplanung, Kredit- und Beleihungsmanagement, sowie Analysen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen zu Zinsänderungsrisiken. Durch ihre Geschäftstätigkeit ist die Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG verschiedenen Risiken finanzieller

Natur ausgesetzt, vor allem Liquiditäts- und Zinsrisiken. Zur Liquiditätsplanung und Liquiditätskontrolle, sowohl im kurz- als auch im mittelfristigen Bereich, werden folgende Instrumente zum Reporting an den Vorstand eingesetzt und die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt: wöchentlicher Liquiditätsreport mit der Zusammenfassung aller Konten, monatliche Liquiditätsplanung für die nächsten zwölf Monate sowie quartalsweise und mittelfristige Liquiditätsplanung für die nächsten sechs Jahre. Regelmäßige positive Cashflows aus unserem Kerngeschäft lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen.

Zinsänderungsrisiko

Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Finanzierungen in Bezug auf neue Kredite aus weiteren Bauvorhaben. Steigende Finanzierungskostensätze, insbesondere in dem für die Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG relevanten langfristigen Bereich, würden die Rentabilität von Neubauinvestitionen und die zukünftigen Ergebnisse und Cashflows der Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG negativ beeinflussen, sodass die grundsätzliche Ausprägung des Zinsänderungsrisikos momentan als hoch angesehen wird. Dem aktuellen Marktumfeld mit steigenden Zinsen trägt die Abteilung Controlling zudem durch ein laufendes Monitoring der Kapitalmarktentwicklung Rechnung und berücksichtigt die zu erwartenden Zinsänderungen im Rahmen der Wirtschaftsplanung und des Risikomanagements.

Prolongationsrisiko

Das Prolongationsrisiko beschreibt das Risiko, dass Finanzierungen bei Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit nicht oder nicht zu den erwarteten Konditionen verlängert werden können und eine Rückführung der Finanzierung erfolgen muss. Aufgrund der auf Langfristigkeit angelegten Finanzierungsstruktur und der zeitlichen Diversifikation der Fälligkeiten über einen mehrjährigen Zeitraum ist dieses Risiko für die Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG begrenzt. Durch regelmäßige Überprüfung bestehender Finanzierungen und entsprechender frühzeitiger Refinanzierungen, sofern sinnvoll, kann das Prolongationsrisiko minimiert werden. Auch im Jahr 2022 konnten noch vor der Phase signifikanter Zinssteigerungen Finanzierungsverträge abgeschlossen sowie Finanzinstrumente emittiert werden, die ein künftiges Prolongationsrisiko minimieren. Für die nächsten drei Jahre sind keine Refinanzierungen fällig.

Insgesamt geht die Geschäftsleitung von keinen bestandsgefährdenden Risiken aus.

II. Chancen der künftigen Entwicklung

Digitalisierung als Chance

Seit etlichen Jahren ist die Digitalisierung in vielen Arbeitsbereichen das Zukunftsthema Nummer 1. Mithilfe digitaler Techniken sollen Prozesse optimiert, angepasst und in der Summe effizient gestaltet werden. Das gilt so auch für die Baugenossenschaft und deren Mitarbeitende, die sich zukunfts- und wettbewerbsfähig aufstellen müssen.

Ein Fokus liegt auf neuen Kommunikationsstrategien, ein weiterer auf der Steigerung der Prozesseffizienz. Dabei gilt es, alle bestehenden Prozesse zu prüfen und diese, falls noch nicht geschehen, elektronisch abzubilden. Im Idealfall führt dies im Ergebnis zum „papierlosen Büro“. Primäres Ziel des digitalisierten Wandels ist jedoch eine Qualitätsoptimierung bei gleichzeitiger Ressourceneinsparung und einer Reduzierung des Arbeitsaufwands. Ein entscheidender Vorteil ist die weitaus höhere Transparenz über alle Geschäftsfelder hinweg. Diese ermöglicht neben einer anschaulichen Vergleichbarkeit eine fundierte Bewertung, welche letztendlich weitere Optimierungspotenziale offenlegt. Kontinuierlich treibt die Baugenossenschaft die Digitalisierung ihrer unternehmerischen Prozesse voran und nutzt die sich daraus ergebenden Chancen. Die Möglichkeit digitaler Vermietungsprozesse hatten wir bereits vor der Covid-19-Pandemie im Blick, mittlerweile sind digitale Vermietungsprozesse Realität.

Wir stellen uns den nach wie vor großen Herausforderungen der rasant fortschreitenden Digitalisierung und beschäftigen zur Unterstützung und Begleitung der vielfältigen Prozesse einen IT-Administrator. Zu seinen Aufgaben zählt die Initiierung sowie die kontinuierliche Optimierung der Geschäftsprozesse und das Transformationsmanagement des Unternehmens mit Blick auf digitale Trends und Anforderungen.

Finanzielle Chancen

Aufgrund der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung der Region Stuttgart entsteht eine immer größere Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG widmet sich der Aufgabe sicheres, gutes und preiswertes Wohnen zu ermöglichen. Die Bedarfsdeckung nach bezahlbarem Wohnraum setzt eine langfristige, zielgerichtete und wirkungsvolle Investitionsstrategie voraus. Gleichzeitig sichert es aber auch den nachhaltigen wohnungspolitischen und gesellschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Der langfristige Unternehmenserfolg gewährleistet eine dauerhafte Bonität und damit die Möglichkeit zur günstigen Refinanzierung des Unternehmens aufgrund guter Ratings. Die langfristige, solide finanzwirtschaftliche Ausstattung des Unternehmens eröffnet darüber hinaus den Spielraum für wohnungspolitische Strategemaßnahmen, wie z. B. die Einführung einer zusätzlichen Mietpreisbegrenzung für unsere Umsetzer zur Erfüllung des sozialen Unternehmensauftrags.

Die Wahrung dieser Chancen ist umso wichtiger, als der langfristige Unternehmenserfolg die langfristige Bonität und damit die Möglichkeit zur günstigen Refinanzierung des Unternehmens aufgrund guter Ratings sicherstellt. Die derzeitige Finanzsituation ermöglicht die Finanzierung zur Beschaffung von Grundstücken und den Neubau für die Erweiterung des Wohnungsbestandes.

Chancen aus der Geschäftstätigkeit

Von einer günstigen Vermietungssituation gehen wir auch künftig aus. Unsere innovativen Neubauten sowie die energetischen Modernisierungen bringen weitere Chancen mit sich. Gezielte Modernisierungsmaßnahmen in eigenen Wohnungen geben uns die Möglichkeit, die Zufriedenheit unserer Mieter zu erhöhen und sie länger an uns zu binden. Zudem können wir hierdurch die Qualität auch unter dem Gesichtspunkt der energetischen Optimierung des von uns angebotenen Wohnraums weiter steigern, den CO₂-Ausstoß verringern und somit die Nachhaltigkeit des Bestandes sichern.

In den kommenden Jahren werden verstärkt der Ausbau von wohnbegleitenden Dienstleistungen, vielfältige Beratungs- und Unterstützungsangebote, die Entwicklung von bedarfsgerechten Wohnformen sowie die Beteiligung der Mitglieder in diesen Prozessen die Lebensqualität in den Quartieren steigern und ausgewogene, sich selbst stützende Nachbarschaftsstrukturen fördern. Das Neue Heim plant eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Angeboten. Aufgrund der aktuellen Lage und mit Blick auf Prognosen für den Wohnungsmarkt in Stuttgart und Umgebung sehen wir in den nächsten Jahren deutlich mehr Chancen als Risiken für die weiterhin positive Entwicklung, nicht zuletzt dank unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells und unserer überlegten, nachhaltigen Unternehmenspolitik.

Insgesamt sind für die Genossenschaft derzeit keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

E. Prognosebericht

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den allgemeinen Wohnungsbau in Deutschland aber deutlich bremsen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Für den deutschen Wohnungsmarkt insgesamt wird das von der Bundesregierung gesetzte Ziel von 400.000 neu gebauten Wohnungen pro Jahr in den kommenden Jahren nicht erreicht werden. Nach Schätzungen des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen wird sich die Anzahl der Neubauten im Jahr 2023 nur auf 242.000 Wohnungen und im Jahr 2024 auf 214.000 Wohnungen belaufen. Gleichzeitig erwartet die Bundesbank eine Nettoeinwanderung von etwa 350.000 Personen im Jahr 2023 sowie von 300.000 Personen ab dem Jahr 2024. Hinsichtlich der Einkommenssituation der Haushalte geht die Bundesbank davon aus, dass durch die Energiekrise die Inflation zunächst weiter hoch bleiben wird und die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte beeinträchtigt. Ab der zweiten Jahreshälfte 2023 erwartet die Bundesbank jedoch eine allmähliche Erholung der deutschen Wirtschaft.

Auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt wird auch zukünftig ein Nachfrageüberhang erwartet, insbesondere in dem von der Baugenossenschaft bewirtschafteten bezahlbaren Segment. Die bereits bestehende hohe Nachfrage wird durch Zustrom von Kriegsflüchtigen verstärkt. Wir gehen deshalb davon aus, dass wir auch weiterhin nahezu Vollvermietung gewährleisten können. Unsere aktuellen Bauvorhaben im Quartier am Wiener Platz sowie der 3. Bauabschnitt Ost in Stuttgart-Giebel mit einem gesamten Investitionsvolumen von rund 55 Mio. € für 148 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten erhöhen in den nächsten Jahren das Angebot und somit die indizierte Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand.

Das Bestandsinvestitionsprogramm wird auch in den kommenden Jahren auf hohem Niveau fortgesetzt und ausgeweitet. Im Jahr 2023 sind Fremdkosten für Instandhaltung in Höhe von 1,95 Mio. € und Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von 820.000 € für ca. 40 Wohnungen geplant. Die Investitionen werden den Ausstattungs- sowie Energiestandard unserer Wohnungen und damit deren Vermietbarkeit weiter verbessern. Die Konkurrenzfähigkeit der Baugenossenschaft und deren wirtschaftliche Stabilität werden hierdurch gesichert. Flankiert werden die baulichen Erneuerungsinvestitionen durch Maßnahmen der sozialen Stabilisierung der Siedlungsstrukturen im Rahmen von Quartiersentwicklungen.



Die stark steigende Nachfrage trifft auf ein gleichzeitig ungünstig werdendes Investitionsumfeld, das sich aus steigenden Bau- und Grundstückskosten, sinkender Förderung, fehlenden Fachkräften sowie überproportional gestiegenen Zinsen ergibt.

Auf Basis der derzeitigen beschlossenen Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen ist für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Umsatz in Höhe von rund 18,7 Mio. € sowie mit einem Jahresüberschuss von rund 2,4 Mio. € zu rechnen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2023 planmäßig um rund 7,7 % beziehungsweise 1.321 T€ steigen, was auf die Vollausswirkung der Vermietung von neu erstellten Mietwohnungen in Stuttgart-Freiberg und Stuttgart-Rot zurückzuführen ist. Wir erwarten einen Anstieg der durchschnittlichen Netto-Sollmiete um rd. 3,4 % auf 8,82 €/m². Die EK-Quote für 2023 wird sich zwischen 48 und 49 % bewegen. Die Ausgaben in die Bestandserhaltung bewegen sich weiterhin auf gleich hohem Niveau. Für Instandhaltungen und Modernisierungen sind im Geschäftsjahr 2023 Kosten in Höhe von rund 2,77 Mio. € im Wirtschaftsplan angesetzt.

Der Vorstand erwartet auch für die Zukunft eine nachhaltig positive Entwicklung und Positionierung der Baugenossenschaft im Markt. Für die Baugenossenschaft ist von hoher Bedeutung, möglichst vielen Menschen eine langfristige, bezahlbare Wohnperspektive anzubieten. Die Herausforderung in den nächsten Jahren besteht somit darin, auch unter erschwerten Rahmenbedingungen ein breites Angebot an Wohnungen zu fairen, genossenschaftlichen Preisen bei einer gleichzeitigen Realisierung eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestands bereitstellen zu können.

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte
Genossenschaftsmitglieder,

hinter der Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG liegt erneut ein herausforderndes und erfolgreiches Jahr, welches mit einem guten Ergebnis abgeschlossen werden konnte. Der Aufsichtsrat und seine beiden Fachausschüsse haben im Geschäftsjahr 2022 die gesetzlichen und satzungsmäßigen Aufgaben in vollem Umfang und mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes überzeugt, diese pflichtgemäß überwacht sowie die Vorstände bei der Leitung der Genossenschaft regelmäßig beraten. 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 und konnten so denen im Rahmen der Zuständigkeit des Aufsichtsrates obliegenden Entscheidungen und Beschlüssen zustimmen.

Insgesamt fanden im Jahr 2022 fünf turnusmäßige sowie eine außerordentliche Sitzung des Aufsichtsratsgremiums statt. In diesem Jahr fanden bis auf die erste Sitzung alle folgenden wieder in Präsenz statt. Die erste Sitzung wurde aufgrund der anhaltenden Covid-19-Pandemie in digitalem Format durchgeführt. Als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich darüber hinaus mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und informierte mich zeitnah über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle.

Durch die anhaltende Covid-19-Pandemie konnten erneut keine Objektbegehungen vom Technikausschuss durchgeführt werden. Der Aufsichtsrat wurde ausführlich in den gemeinsamen Sitzungen mittels Fotos über die Neubautätigkeit und die durchgeführten Modernisierungen informiert.

Unsere Baugenossenschaft betreibt nach wie vor intensiven Mietwohnungsbau. Bereits zu Beginn 2022 wurden die letzten Wohnungen des zweiten Bauabschnitts in Stuttgart-Giebel Ost an die Mieter übergeben. Im Frühjahr 2022 wurde der Neubau in der Balthasar-Neumann-Straße in Stuttgart-Freiberg mit 53 Wohnungen und einer Arztpraxis fertiggestellt und von unseren Mietern bezogen. Kurz darauf folgte die Fertigstellung der Prevorster Straße/Fleiner Straße in Stuttgart-Rot. Auf dem Grundstück, auf welchem sich vor dem Abriss unter anderem auch die ehemalige Geschäftsstelle der Neues Heim – Die Baugenossenschaft

eG befand, wurden im April 40 Wohnungen zuzüglich einer Tagespflege und einem WohnCafé fertiggestellt und bezogen.

Im Jahr 2022 wurden zudem weitere wesentliche Schritte für die künftigen Bauprojekte „Quartier am Wiener Platz“ in Stuttgart-Feuerbach und Quartier „Am Rotweg“ in Stuttgart-Rot gegangen. Die Genossenschaft stellt sich mit diesen beiden Großprojekten neuen Herausforderungen und dies in einem derzeit schwierigen wirtschaftlichen Umfeld. Die Gremien der Genossenschaft halten die Realisierung der beiden projektierten Neubauvorhaben im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft für wesentlich.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2021 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 2022 mit allen Anlagen durchgeführt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat billigt den Geschäftsbericht unseres Vorstandes mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2022 samt Lagebericht und Anhang und empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen Jahresabschluss festzustellen und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die bei der letzten Mitgliederversammlung am 29.06.2022 turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Ralf Bohlmann, Waltraud Illner und Ferdinand Klein wurden jeweils für eine weitere Wahlperiode von drei Jahren wiedergewählt.

Bei der Konstituierung des Aufsichtsrates am 29.06.2022 wurde meine Person erneut zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Als Vorsitzender des Personalausschusses wurde Herr Holger Sauter bestätigt. Herr Moriz Maedebach wurde als Vorsitzender des Technikausschusses bestätigt. Auch die übrigen AR-Mitglieder wurden in ihren bisherigen Ämtern erneut bestätigt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand für die überaus gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie für die sehr erfolgreiche Geschäftsführung seine Anerkennung aus. Im Rahmen von gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden die beiden Vorstände jeweils für eine weitere Amtszeit von fünf Jahren wiederbestellt. Weiterhin dankt der Aufsichtsrat den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihren engagierten Einsatz und die aufmerksame und fürsorgliche Betreuung unserer Mitglieder.



Stuttgart, den 26.04.2023

Für den Aufsichtsrat

Torsten Jans
Vorsitzender

Jahresabschluss zum 31.12.2022

Geringfügig gekürzte Fassung



1. Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVSEITE	2022		2021
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände	8.386,46 €		14.921,01 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.573.171,17 €		106.694.417,39 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	35.272,72 €		36.713,96 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	312.729,56 €		279.474,40 €
Anlagen im Bau	5.940.427,59 €		22.253.896,00 €
Bauvorbereitungskosten	2.543.497,89 €	139.405.098,93 €	2.039.727,44 €
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	850.000,00 €		850.000,00 €
Sonstige Ausleihungen	0,00 €		4.271,98 €
Andere Finanzanlagen	750,00 €	850.750,00 €	750,00 €
Anlagevermögen insgesamt	140.264.235,39 €		132.174.172,18 €
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.353.468,34 €		3.087.781,41 €
Andere Vorräte	19.078,26 €	3.372.546,60 €	10.098,12 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	69.836,00 €		43.920,76 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.504,76 €		135.727,45 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.899,68 €		3.735,37 €
Sonstige Vermögensgegenstände	799.931,29 €	978.171,73 €	745.016,60 €
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.298.863,73 €		3.727.941,45 €
BILANZSUMME	148.913.817,45 €		139.928.393,34 €

PASSIVSEITE	2022		2021
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	137.600,00 €		129.120,00 €
der verbleibenden Mitglieder	3.302.240,00 €	3.439.840,00 €	3.164.480,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 €		0,00 €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	7.075.246,33 €		6.845.246,33 €
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	230.000,00 €		(250.000,00 €)
Bauerneuerungsrücklage	54.828.446,49 €		53.178.446,49 €
davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	1.650.000,00 €		(1.950.000,00 €)
Andere Ergebnisrücklagen	6.789.461,32 €		6.633.190,89 €
davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres	156.270,43 €		(141.220,47 €)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.238.499,71 €		2.478.459,23 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.880.000,00 €		358.499,71 €
Eigenkapital insgesamt	72.491.493,85 €		70.228.942,94 €
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.841.418,00 €		2.710.047,00 €
Sonstige Rückstellungen	522.658,78 €	3.364.076,78 €	499.367,96 €
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	67.342.336,85 €		61.733.500,12 €
Erhaltene Anzahlungen	3.821.979,05 €		3.286.377,35 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.505,26 €		8.838,57 €
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 €		861,72 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.605.162,52 €		1.397.009,37 €
Sonstige Verbindlichkeiten	60.331,59 €		42.774,92 €
davon aus Steuern	72.841.315,27 €		(40.130,05 €)
	57.490,29 €		
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	216.931,55 €		20.673,39 €
BILANZSUMME	148.913.817,45 €		139.928.393,34 €

2. Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022		2021
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.081.763,29 €		15.283.944,78 €
b) aus Betreuungstätigkeit	48.602,32 €		22.920,00 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	35.922,60 €	17.166.288,21 €	40.597,57 €
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		265.686,93 €	87.903,60 €
Sonstige betriebliche Erträge		43.322,28 €	29.251,23 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.346.692,07 €	5.651.331,63 €
c) Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen		12.314,63 €	0,00 €
ROHERGEBNIS		11.116.290,72 €	9.813.285,55 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.222.032,25 €		2.077.104,36 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	599.050,07 €	2.821.082,32 € 174.173,63 €	556.069,81 € (164.061,99 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.351.295,69 €	2.733.309,07 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.631.822,16 €	898.463,23 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	26,25 €		52,50 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	110,00 €	136,25 €	0,00 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		643.212,21 € 47.701,00 €	640.432,37 € (59.368,00 €)
Steuern von Einkommen und Ertrag		0,00 €	0,00 €
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.669.014,59 €	2.907.959,21 €
Sonstige Steuern		430.514,88 €	429.499,98 €
JAHRESÜBERSCHUSS		2.238.499,71 €	2.478.459,23 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		1.880.000,00 €	2.200.000,00 €
BILANZGEWINN		358.499,71 €	278.459,23 €

3. Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 wird 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) wird angewandt.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz sowie der Gewinn-und-Verlust-Rechnung werden 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.

Die Abschreibungen auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sowie

auf Geschäfts- und andere Bauten werden nach der Restwert-Methode entsprechend ihrer Nutzungsdauer mit 50 Jahre abgeschrieben. Bei Gebäuden, deren Abriss bereits geplant ist, wird der Restbuchwert auf die sich bis zum Jahr des Abrisses ergebende Restnutzungsdauer 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 €, die bis zum Jahr 2021 angeschafft wurden, wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten geführt und im Wirtschaftsjahr der Bildung und den folgenden vier Wirtschaftsjahren zu jeweils 20 % p. a. linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter, welche ab dem Geschäftsjahr 2022 mit Anschaffungskosten zwischen 250 € bis 800 € entstanden sind, wurden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe 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 31.12.2022

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.

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgen 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 1,78 % (Stand November 2022; Restlaufzeit 15 Jahre). Gehaltssteigerungen werden in Höhe von 2,5 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 2 % p. a. berücksichtigt; eine Fluktuationsannahme wird nicht getroffen.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgt 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.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als passive Rechnungsabgrenzungsposten sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Die Rechnungsabgrenzungsposten bestehen aus vorausbezahlten Mieten und einem Zuschuss für Miet-/Belegungsbindung in Höhe von 194 T€.

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 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)	Stand zum 31.12.2022	Stand zum 01.01.2022	Abschrei- bungen	Abgänge	Zuschrei- bungen	Stand zum 31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	184.116,20	1.943,27	12.665,31	0,00	173.394,16	169.195,19	6.526,01	10.713,50	0,00	165.007,70	8.386,46	14.921,01
Summe Immat. VG	184.116,20	1.943,27	12.665,31	0,00	173.394,16	169.195,19	6.526,01	10.713,50	0,00	165.007,70	8.386,46	14.921,01
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	156.585.687,24	816.338,58	0,00	26.309.676,84	183.711.702,66	49.891.269,85	3.247.261,64	0,00	0,00	53.138.531,49	130.573.171,17	106.694.417,39
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie Geschäfts- und andere Bauten	183.977,48	0,00	0,00	0,00	183.977,48	147.263,52	1.441,24	0,00	0,00	148.704,76	35.272,72	36.713,96
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	814.585,61	129.321,96	12.739,99	0,00	931.167,58	535.111,21	96.066,80	12.739,99	0,00	618.438,02	312.729,56	279.474,40
6. Anlagen im Bau	22.253.896,00	7.947.544,07	0,00	-24.261.012,48	5.940.427,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.940.427,59	22.253.896,00
7. Bauvorbereitungskosten	2.039.727,44	2.552.434,81	0,00	-2.048.664,36	2.543.497,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.543.497,89	2.039.727,44
Summe Sachanlagen	181.877.873,77	11.445.639,42	12.739,99	0,00	193.310.773,20	50.573.644,58	3.344.769,68	12.739,99	0,00	53.905.674,27	139.405.098,93	131.304.229,19
Summe Immat. VG + Sachanlagen	182.061.989,97	11.447.582,69	25.405,30	0,00	193.484.167,36	50.742.839,77	3.351.295,69	23.453,49	0,00	54.070.681,97	139.413.485,39	131.319.150,20
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	4.271,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	4.271,98	0,00	850.750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.750,00	855.021,98
Summe Anlagevermögen	182.917.011,95	11.447.582,69	29.677,28	0,00	194.334.917,36	50.742.839,77	3.351.295,69	23.453,49	0,00	54.070.681,97	140.264.235,39	132.174.172,18

Finanzanlagevermögen

Die Genossenschaft besitzt nach wie vor 100 % des Stammkapitals in Höhe von 100 T€ an der im Jahr 2002 gegründeten Tochtergesellschaft „Neues Heim - Immobilien GmbH“ mit Sitz in Stuttgart. Zudem hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2007 weitere 750 T€ in die Kapitalrücklage dieser Tochtergesellschaft eingestellt. Die vorliegende Handels- bzw. Steuerbilanz der „Neues Heim - Immobilien GmbH“ weist folgendes Ergebnis aus:

Geschäftsjahr	2022	2021
Jahresfehlbetrag	71.506,82	-20.312,76
Gewinnvortrag	91.332,53	111.645,29
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn	19.825,71	91.332,53

Danach stellt sich das Eigenkapital dieser Tochtergesellschaft per 31.12.2022 wie folgt dar:

Stammkapital der Gesellschaft	100.000,00 €
Kapitalrücklagen der Gesellschaft	750.000,00 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	12.456,00 €
Bilanzgewinn	19.825,71

Unfertige Leistungen

Als unfertige Leistungen werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 3.353 T€ (Vj. 3.088 T€) geführt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen gegenüber dem verbundenen Unternehmen „Neues Heim - Immobilien GmbH“ bestehen zum Stichtag in Höhe von 4 T€ (Vj. 4 T€). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Instandhaltungsrücklagen für eigene Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 432 T€ (Vj. 363 T€) 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-Jahresdurchschnitt-Zinssatz und der Bewertung mit dem 10-Jahresdurchschnitt-Zinssatz beträgt 138 T€ (Vj. 208 T€).

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 277 T€ (Vj. 276 T€) 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	67.342.336,85 (61.733.500,12)	3.228.859,24 (3.195.949,21)	11.481.196,61 (26.980.519,59)	52.632.281,00 (31.557.031,32)	67.342.336,85 (61.733.500,12)
Erhaltene Anzahlungen	3.821.979,05 (3.286.377,35)	3.821.979,05 (3.286.377,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.505,26 (8.838,57)	11.505,26 (7.610,71)	0,00 (1.227,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus aus Lieferungen und Leistungen	1.605.162,52 (1.397.009,37)	1.361.206,56 (1.204.271,90)	243.955,96 (192.737,47)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten verb. Unternehmen	0,00 (861,72)	0,00 (861,72)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	60.331,59 (42.774,92)	60.331,59 (42.774,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Summe Verbindlichkeiten	72.841.315,27	8.483.881,70	11.725.152,57	52.632.281,00	67.342.336,85

D. Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

In den Posten der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sind periodenfremden Erträge für die Baubetreuung der Immobilien GmbH in Höhe von 25 T€ und Aufwendungen für Abrisskosten in Höhe von 404 T€ enthalten. Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergeben sich im laufenden Geschäftsjahr Zinsaufwendungen in Höhe von 48 T€ (Vj. 59 T€).

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 34.624 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 25 T€.

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres	2.216
Zugang	251
Abgang	113
Ende des Geschäftsjahres	2.354

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 138 T€ 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) beträgt:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte	geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	14	1	
Technische Mitarbeiter	6	0	
Mitarbeiter im Regiebetrieb/Hausmeister	10	0	3

Mitglieder des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

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

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 einschließlich Vorwegzuweisungen zu den Ergebnisrücklagen aufgestellt.

Jahresüberschuss	2.238.499,71€
Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage gem. § 39 der Satzung	230.000,00 €
Vorwegzuweisung Bauerneuerungsrücklage	1.650.000,00 €
Bilanzgewinn	358.499,71 €

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

Dividendenausschüttung 7,5 %	237.336,00 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklage	121.163,71 €

Stuttgart, den 26. April 2023

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/



IBA'27 FRIENDS e.V.

Wie wohnen, leben und arbeiten wir im 21. Jahrhundert? Diese Frage steht im Mittelpunkt der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27). Die IBA'27 ist ein offenes und dialogorientiertes Format. Schon jetzt identifizieren sich die Menschen der Region Stuttgart mit der IBA und engagieren sich im IBA'27-Forum, bei Bürgerbeteiligungsprozessen und Veranstaltungen. Seit Juni 2021 gibt es eine weitere Möglichkeit sich für die Stadtregion Stuttgart als lebenswerten, zukunftsfähigen Raum einzubringen: durch eine Mitgliedschaft im Verein »IBA'27 Friends e.V.«! Ziel des Vereins ist es, gemeinsam mit der IBA'27 Lebensqualität für eine sich verändernde Region zu sichern und die Baukultur zu stärken. IBA'27 Friends e.V. fördert und initiiert Veranstaltungen und Projekte in den unterschiedlichsten Bereichen – von Architektur und Stadtplanung über Kunst und Kultur bis hin zur beruflichen Bildung.
www.friends.iba27.de

Impressum

Herausgeber:

Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

Bilder:

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

Text:

Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG
fabula.rasa Rita Falkenburg

Konzeption & Design:

EHNES GmbH

Druck:

Schirmer Medien GmbH & Co. KG



**Neues Heim –
Die Baugenossenschaft eG**
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

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