NeuesHeim
Die Baugenossenschaft

Nachhaltigkeitsbericht 2025

Wir gestalten Zukunft.

bgneuesheim.de

Inhaltsverzeichnis

4 **Vorwort**

6 **Strategie**
Strategische Analyse und Maßnahmen
Wesentlichkeit
Ziele
Tiefe der Wertschöpfungskette

24 **Prozessmanagement**
Verantwortung
Regeln und Prozesse
Kontrolle
Anreizsysteme
Beteiligung von Anspruchsgruppen
Innovations- und Produktmanagement

28 **Umwelt**
Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen
Ressourcenmanagement
Klimarelevante Emissionen

36 **Gesellschaft**
Arbeitnehmerrechte
Chancengleichheit
Qualifizierung
Menschenrechte
Gemeinwesen
Politische Einflussnahme
Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten (Compliance)

40 **Über diesen Bericht**

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Leserinnen und Leser,

die vergangenen Jahre haben eindrücklich gezeigt, wie eng globale Entwicklungen, politische Rahmenbedingungen und wirtschaftliche Stabilität miteinander verknüpft sind. Themen wie Energieversorgung, Klimaschutz, Inflation und Zinsniveau beeinflussen weiterhin die Wohnungswirtschaft und damit auch unsere tägliche Arbeit als Baugenossenschaft.

Gerade in diesem anspruchsvollen Umfeld bleibt unser Anspruch unverändert: Wir stehen verlässlich an der Seite unserer Mitglieder und richten unser Handeln konsequent an einer nachhaltigen, langfristig tragfähigen Entwicklung aus. Bezahlbarer Wohnraum, stabile Nachbarschaften und lebenswerte resiliente Quartiere bilden dabei das Fundament unseres Geschäftsmodells.

In den vergangenen Jahren haben wir wichtige Investitionsentscheidungen getroffen und große Neubauquartiere realisiert bzw. weiter vorangebracht. Diese Investitionen stärken nicht nur unser Wohnungsangebot, sondern leisten zugleich einen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit unserer Quartiere: ökologisch, sozial und wirtschaftlich.

Unser Klimapfad ist klar definiert. Durch die kontinuierliche energetische Weiterentwicklung unseres Gebäudebestands und anspruchsvolle Standards im Neubau richten wir unsere Maßnahmen auf eine langfristig klimafreundlichere Bewirtschaftung aus. Dass unsere Bestände bereits heute einen guten Energieeffizienzstandard aufweisen, ist Ergebnis langfristiger Investitionen und einer verantwortungsvollen Bestandsstrategie.

Als Genossenschaft verstehen wir Wohnen stets ganzheitlich. Wir bieten vielfältigen Wohnraum für unterschiedliche Bedarfe und passen unsere Wohnungen durch Neubau und Modernisierung gezielt an die Anforderungen des demografischen Wandels an. Das in unserer Satzung verankerte lebenslange Wohnrecht unterstreicht dabei unser Selbstverständnis als verlässliche und sozial verantwortliche Vermieterin.

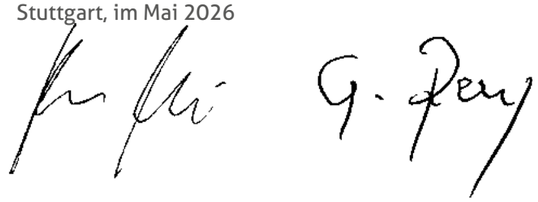
Nachhaltigkeit bedeutet für uns jedoch mehr als Klimaschutz und Bauen. Auch als Arbeitgeber übernehmen wir Verantwortung. Eine moderne Personalentwicklung, kontinuierliche Aus- und Weiterbildung sowie attraktive Arbeitsbedingungen sind feste Bestandteile unserer Unternehmenskultur.

Obwohl wir aktuell nicht unmittelbar unter die gesetzliche Nachhaltigkeits-berichtspflicht fallen, verstehen wir Transparenz und Veröffentlichung als Chance. Dieser Bericht soll unser Handeln nachvollziehbar machen, Orientierung geben und zugleich Impulse für eine nachhaltige Weiterentwicklung setzen: innerhalb unseres Unternehmens ebenso wie im Dialog mit Mitgliedern, Mietern und weiteren Stakeholdern.

Wir sind überzeugt: Nachhaltigkeit entfaltet ihre größte Wirkung, wenn sie gemeinsam gedacht und gelebt wird. Vielleicht finden Sie in diesem Bericht wertvolle Anregungen für den eigenen Alltag oder neuen Perspektiven auf verantwortungsvolles Wirtschaften. Mit diesem Dokument schreiben wir unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht fort und zeigen, wie wir unsere Ziele, Maßnahmen und Fortschritte konsequent weiterentwickeln.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre.

Stuttgart, im Mai 2026



Rüdiger Maier
Vorstandsvorsitzender

Gisbert Renz
Vorstand

1. Strategie

a) Strategische Analyse und Maßnahmen

Als eine der größeren Baugenossenschaften Stuttgarts sind wir Teil eines vielfältigen Netzwerks aus Genossenschaftsmitgliedern, Mieterinnen und Mietern, Geschäftspartnern sowie Mitarbeitenden. Gleichzeitig stehen unsere Projekte und Entscheidungen zunehmend im öffentlichen Fokus. Dies gilt insbesondere für städtebaulich prägende Entwicklungen wie das Quartier am Wiener Platz und das Quartier am Rotweg, wobei letzteres als Projekt der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) aufgenommen wurde.

Seit unserem ersten Nachhaltigkeitsbericht vor zwei Jahren haben wir diese Neubauprojekte weiter vorangetrieben. Im Jahr 2025 wurde das Quartier am Wiener Platz fertiggestellt und 2024 mit dem Bau des Quartiers am Rotweg begonnen, welches 2027 bezogen werden wird. Hier entstehen bis 2027 rund 100 neue Wohnungen, die nach modernsten ökologischen Standards geplant und gebaut werden. Diese Entwicklung zeigt: Unser Handeln ist eng mit der Stadt- und Quartiersentwicklung verbunden, sie erfordert eine konsequente Integration ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Verantwortung.

Aufgrund unseres weiterhin wachsenden Wohnungsbestands und der konsequenten Modernisierung des Bestands in der Vergangenheit und in den letzten Jahren haben wir nicht nur den Wohnkomfort erhöht, sondern auch den Energieverbrauch deutlich senken können und damit einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung von CO_2-Emissionen geleistet.

Wir verstehen Nachhaltigkeit als ganzheitliches Prinzip: Bestandsmanagement, Neubau und soziale Verantwortung gehören untrennbar zusammen. Während der Bau mit hohem Energie- und Ressourcenverbrauch verbunden ist, erzielen wir durch sorgfältige Planung, langlebige Materialien und energieeffiziente Standards einen langfristig positiven ökologischen Effekt. Parallel sichern wir durch die kontinuierliche Erhaltung und Modernisierung des Bestands die Lebensdauer unserer Gebäude.

Die genossenschaftliche Struktur unseres Unternehmens ist dabei ein entscheidender Vorteil. Sie erlaubt uns, langfristig zu denken, nicht kurzfristig zu maximieren und nachhaltige Investitionen auch bei wirtschaftlichen Schwankungen fortzuführen. Unser Fokus liegt auf bezahlbarem, zukunftsfähigem Wohnraum, lebenswerten Quartieren und einem stabilen Beitrag zur Stadtgesellschaft.

In den letzten zwei Jahren haben wir unsere Klimastrategie weiter konkretisiert: Unser Gebäudebestand wird schrittweise auf klimaneutrale Standards hin optimiert, neue Projekte berücksichtigen ökologische Kriterien über den gesamten Lebenszyklus, und der Ressourcenschutz ist integraler Bestandteil jeder Entscheidung.

Abschließend behalten wir auch Markt- sowie gesellschaftliche Entwicklungen im Blick, die den Wohnungsmarkt betreffen. Veränderungen bei Energiepreisen, Finanzierungskonditionen, gesetzlichen Vorgaben oder demografischen Trends können direkte Auswirkungen auf unsere Genossenschaft haben. Mit einer vorausschauenden Planung, kontinuierlichen Investitionen in unsere Bestände sowie Neubauten und einer nachhaltigen Quartiersentwicklung sichern wir die langfristige Resilienz unserer Genossenschaft.

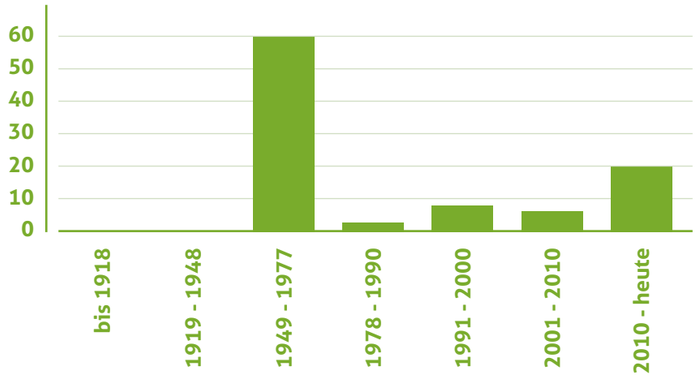
Langlebigkeit der Gebäude

Auch im aktuellen Berichtsjahr stellt die Bestandserhaltung einen zentralen Baustein unserer nachhaltigen Ausrichtung dar. Die Sanierung, energetische Erhaltung sowie der langfristige Erhalt unserer Gebäude haben weiterhin eine hohe ökologische Priorität. Dabei knüpfen wir an die verlässliche und bewährte Vorgehensweise der vergangenen Jahre an.

Im Rahmen einer nachhaltigen Portfoliobetrachtung verfolgen wir unverändert das Ziel, einer Überalterung des Bestands frühzeitig entgegenzuwirken, da Gebäude naturgemäß nicht unbegrenzt erhalten werden können. Für unsere Baugenossenschaft bedeutet dies nach wie vor, die Altersstruktur der Bestandsgebäude regelmäßig und differenziert zu analysieren.

20,8 %
Neubauanteil

Altersstruktur Bestand:



Die nebenstehende Grafik zeigt, dass die Bautätigkeit der Genossenschaft in den vergangenen 15 Jahren deutlich zugenommen hat und der satzungsgemäße Auftrag, bezahlbaren und hochwertigen Wohnraum für die Mitglieder zur Verfügung zu stellen, stetig im Blick bleibt. Der Neubauanteil in unserem Bestand, gemessen an der Gebäudezahl, liegt mittlerweile bei über 20 % und wird durch die im Bau befindlichen und geplanten Neubauprojekte in erheblichem Maß weiter anwachsen.

Welche Energieträger nutzen wir in unseren Gebäuden?

Energienutzung
Die energetische Weiterentwicklung unseres Gebäudebestands ist ein kontinuierlicher Prozess, der technische Machbarkeit und wirtschaftliche Vernunft miteinander verbindet. Dabei sind Sanierungen und Modernisierungen stets im Kontext physikalischer Rahmenbedingungen zu betrachten, etwa dort, wo bestehende Dämmstrukturen an ihre sinnvollen Grenzen stoßen.

Wesentliche Impulse für zusätzliche Effizienzgewinne entstehen daher vor allem auf der Seite der Energieversorgung. Der in den vergangenen Jahren eingeleitete Transformationsprozess setzt sich auch im aktuellen Berichtsjahr konsequent fort. Aufbauend auf einer stabilen Vorarbeit modernisieren wir unsere Heizungsinfrastruktur schrittweise mit dem Ziel, in möglichst vielen Objekten zukunftsfähige Technologien einzusetzen.

In keinem unserer Objekte sind Ölheizungen verbaut. Neubauten werden von Beginn an mit nachhaltigen und alternativen Heizsystemen geplant und umgesetzt. Die Besonderheiten der Quartiere in Stuttgart-Feuerbach und Stuttgart-Rot werden unter einem separaten Punkt im Bericht ausführlich beschrieben.

Unsere Maßnahmen zur Energieeinsparung machen deutlich: Um zukünftig unabhängiger von Preisschwankungen und Lieferzeiten zu sein, bemühen wir uns möglichst großflächig um die Nutzung von erneuerbaren Energien. Der Anteil von Pellets, Wärmepumpen und Solarenergie wird in den kommenden Jahren stark an Bedeutung gewinnen.

Die KfW-Standards haben sich in den letzten Jahren als Maßstab für eine energetisch nachhaltige Bauweise etabliert. Für all unsere Neubauten seit 2011 folgen wird diesen Standards und haben KfW-Fördermittel hierzu in Anspruch genommen.

Folgende Standards wurden bei den Neubauprojekten der letzten vierzehn Jahre in chronologischer Reihenfolge erreicht:

Straße	KfW-Standard
Weinapfelweg 1	KfW-70 Standard
Tulpenapfelweg 2	KfW-70 Standard
Tulpenapfelweg 1	KfW-70 Standard
Hechtstr. 75–77	KfW-70 Standard
Mittenfeldstr. 20–22	KfW-70 Standard
Mittenfeldstr. 24	KfW-70 Standard
Mittenfeldstr. 18	KfW-70 Standard
Mittenfeldstr. 14–16	KfW-70 Standard
Mittenfeldstr. 12	KfW-70 Standard
Mittenfeldstr. 8–10	KfW-70 Standard
Mittenfeldstr. 4	KfW-70 Standard
Fleiner Str. 10–16	KfW-70 Standard
Erligheimer Str. 4	KfW-55 Standard
Mittenfeldstr. 26	KfW-55 Standard
Mittenfeldstr. 28	KfW-55 Standard
Mittenfeldstr. 36	KfW-55 Standard
Mönchsbergstr. 136	KfW-55 Standard

Straße	KfW-Standard
Balthasar-Neumann-Str. 56	KfW-55 Standard
Mönchfeldstraße 134	KfW-55 Standard
Mittenfeldstr. 32–34	KfW-55 Standard
Mittenfeldstr. 38–40	KfW-55 Standard
Mittenfeldstr. 42	KfW-55 Standard
Prevorster Str. 19	KfW-55 Standard
Prevorster Str. 21	KfW-55 Standard
Prevorster Str. 23	KfW-55 Standard
Fleiner Str. 42	KfW-55 Standard
Mittenfeldstr. 44–46	KfW-55 Standard
Mittenfeldstr. 48	KfW-55 Standard
Burgenlandstr. 3	KfW-55 Standard
Pöchlarner Str. 5–7	KfW-55 Standard
Burgenlandstr. 7	KfW-55 Standard
Kremser Str. 1–5	KfW-55 Standard
Dornbirner Str. 2	KfW-55 Standard

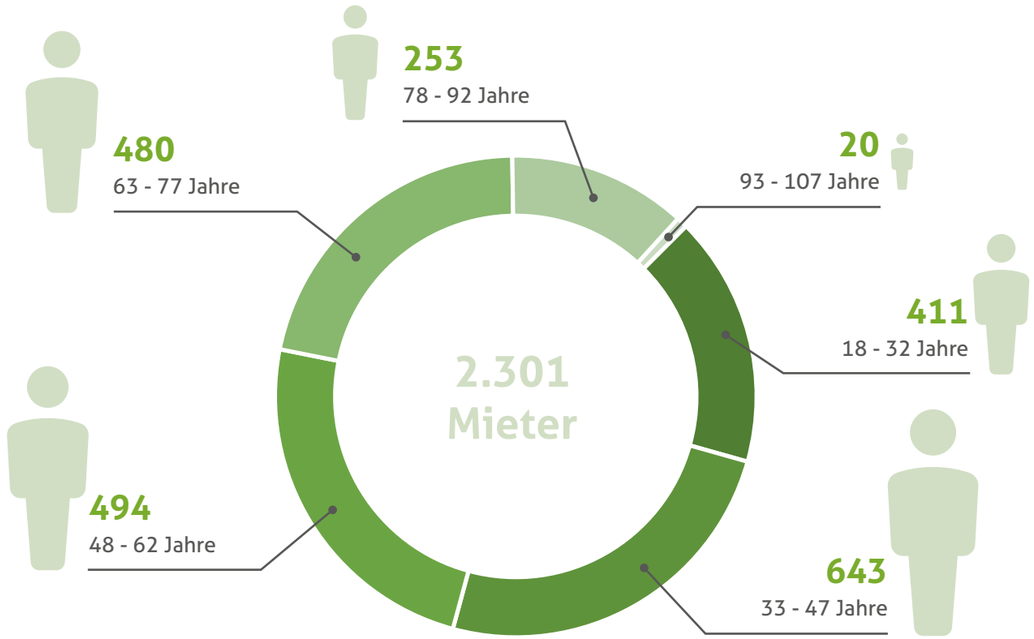
Altersstruktur der Mieter

Eine ausgewogene Altersstruktur ist ein zentraler Bestandteil unseres Verständnisses von lebendigem und sozial nachhaltigem Wohnen. Auch im aktuellen Berichtsjahr verfolgen wir im Vermietungsprozess konsequent das Ziel, Wohngebäude generationenübergreifend zu belegen und eine stabile soziale Balance zu schaffen.

Grundlage ist hierfür eine langfristig angelegte Vermietungsstrategie, die insbesondere bei Neuvermietungen und bei der Erstbelegung von Neubauten gezielt zum Tragen kommt. Die unten stehende Darstellung verdeutlicht, dass sämtliche Altersgruppen im Gesamtbestand ausgewogen vertreten sind.

Darüber hinaus wird bei der Vermietung auf eine ausgewogene Mietermischung geachtet, die zur Struktur der jeweiligen Quartiere passt. Gleichzeitig richtet sich das Wohnungsangebot an breite Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Einkommensverhältnissen.

Die Erfahrung der vergangenen Jahre bestätigt diesen Ansatz: Eine gute Durchmischung der Generationen stärkt das nachbarschaftliche Miteinander, fördert informelle Unterstützungsstrukturen und trägt wesentlich zu einem stabilen und lebenswerten Wohnumfeld bei. So entstehen Hausgemeinschaften, die sowohl Rücksichtnahme als auch gegenseitige Hilfe selbstverständlich machen.



Gewerbliche Mieter sind von der Statistik ausgenommen.

Barrierefreiheit

Barrierefreiheit ist ein wesentlicher Schlüssel für selbstbestimmtes Wohnen über alle Lebensphasen hinweg. Um eine möglichst lange Versorgungssicherheit im eigenen Zuhause zu gewährleisten, spielt sie eine zentrale Rolle in unserer Bestands- und Neubauentwicklung. Die wachsenden Anforderungen einer sich wandelnden Gesellschaft, insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, wurden beim Neuen Heim frühzeitig erkannt und fließen seit Jahren systematisch in Planung, Neubau und Modernisierung ein.

Durch die kontinuierliche Neubautätigkeit konnte der Anteil barrierearm erschlossener Wohnungen im Gebäudebestand in den vergangenen Jahren deutlich gesteigert werden. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Nachhaltigkeitsberichts verfügen 57 Objekte über eine barrierearme Erschließung, 825 Wohnungen sind barrierefrei zugänglich und 14 rollstuhlgerecht ausgeführt. Damit sind aktuell 1044 unseres Wohnungsbestands barrierearm zugänglich.

Diese Entwicklung wird konsequent fortgeführt: Mit dem Neubauquartier in Stuttgart-Rot erhöht sich der Anteil barrierefrei zugänglichen Wohnungen bis Ende 2027 weiter auf mehr als die Hälfte des Bestands. So reagieren wir vorausschauend auf den steigenden Bedarf und ermöglichen Menschen mit eingeschränkter Mobilität, möglichst lange in ihrer vertrauten Wohnumgebung zu leben.

Durch die Kooperationen mit sozialen Trägern wie dem Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg, der Diakonie Stetten oder der Evangelischen Gesellschaft Stuttgart bzw. mit Unterstützung des von uns mitgetragenen Vereins Integrative Wohnformen wird die Versorgung in den eigenen vier Wänden bei Unterstützungsbedarf oder auch bis in das hohe Alter ermöglicht.

In Bestandsgebäuden ist der Abbau baulicher Barrieren häufig mit Herausforderungen verbunden. Wo immer möglich, tragen Aufzüge zur Verbesserung der Zugänglichkeit bei. Ergänzend kommen, sofern notwendig, Treppenlifte und Rampen zum Einsatz. Diese erleichtern Menschen mit Einschränkungen den Zugang zu ihren Wohnungen deutlich.

Barrierefreie Wohnungen	Objekte mit Aufzug	barrierefrei erschlossen	WE barrierefrei	WE rollstuhlgerecht	barrierefrei insgesamt
Stand Mai 2026	57	825	148	14	**1044**
Insgesamt zum 31.12.2027	65	880	187	14	**1081**
%		*42,19%*	*8,96%*	*0,67%*	*51,82%*

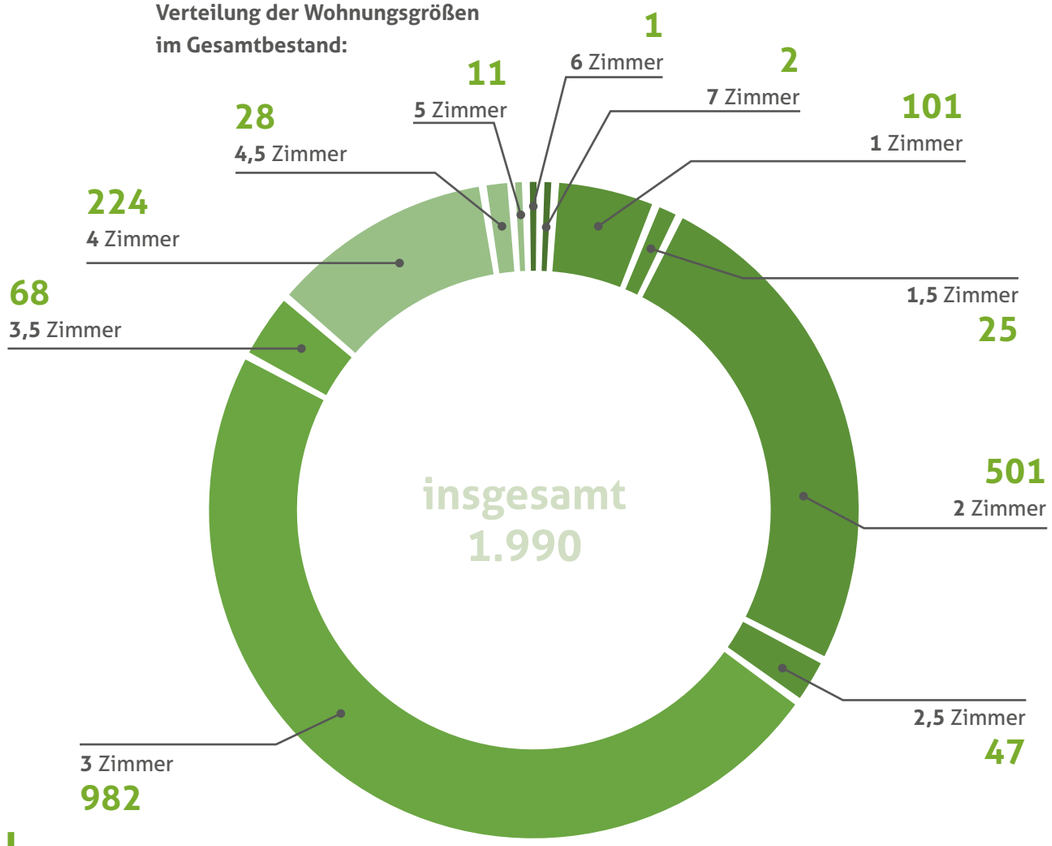
Wohnraumbedarf

Der demografische Wandel, veränderte Haushaltsstrukturen sowie steigende Bau- und Unterhaltskosten führen zu einem wachsenden Bedarf an gut geschnittenen, kompakten und flächenoptimierten Wohnungen, sodass insbesondere 2-Zimmer-Wohnungen im Neubau besondere Nachfrage erfahren.

Den größten Anteil unseres Wohnungsbestands bilden weiterhin 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Rund 25 % entfallen auf 2-Zimmer-Wohnungen, etwa 50 % auf 3-Zimmer-Wohnungen. Durch flächenoptimierte Grundrisse mit vergleichsweise geringem Flächenverbrauch wird bezahlbarer Wohnraum auch für Haushalte mit niedrigerem Einkommen ermöglicht.

Gleichzeitig werden insbesondere im Neubau bedarfsgerechte Angebote für Familien geschaffen. Die 4- bis 6-Zimmer-Wohnungen sind ebenfalls flächenoptimiert konzipiert und ermöglichen bezahlbares Wohnen für größere Haushalte. Ergänzend trägt der Anteil geförderter Wohnungen dazu bei, ein ausgewogenes und sozial durchmischtes Wohnungsangebot sicherzustellen.

Verteilung der Wohnungsgrößen im Gesamtbestand:



Miethöhe

Den genossenschaftlichen und satzungsgemäßen Auftrag wahrend sind die Mieten der Baugenossenschaft trotz steigender Kosten weiterhin moderat und liegen im Durchschnitt deutlich unter dem Mietspiegel. So beträgt die Durchschnittsmiete des Gesamtwohnungsbestands zum 31.12.2025 9,33 € pro Quadratmeter.

Durchschnittsmieten	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Durchschnittliche Sollmiete €/m² *	9,33	9,29	9,00	8,53

** Wohnungen und Gewerbeeinheiten ohne Garagen, Stellplätze und sonstige Räume*
Durchschnittsmiete berechnet nach Stichtagsbetrachtung und nicht nach prozentualem Einzugstermin.

Eine nachhaltige Bestandsbewirtschaftung umfasst auch die kontinuierliche und verantwortungsvolle Beobachtung der Mietentwicklung. Vor dem Hintergrund steigender Betriebs-, Instandhaltungs- und Finanzierungskosten erfolgen Mietanpassungen maßvoll und unter Berücksichtigung der genossenschaftlich orientierten Grundsätze.

Bei Neuvermietung bildet weiterhin der jeweilige qualifizierte Mietspiegel die maßgebliche Grundlage. Die vereinbarten Mieten liegen dabei nach wie vor unter dem durchschnittlichen Marktniveau vergleichbarer Wohnungen. Auf diese Weise kommen wir unserem Auftrag nach, langfristig bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und genossenschaftliches Wohnen auch in einem angespannten Wohnungsmarkt zu sichern.

Öffentlich geförderter Wohnraum

Die Baugenossenschaft Neues Heim wurde in einer Zeit akuten Wohnraummangels nach dem Zweiten Weltkrieg gegründet.

Seit der Umsetzung umfangreicher Neubauprojekte ab dem Jahr 2011 steigt der Anteil öffentlich geförderter Wohnungen wieder kontinuierlich. Aktuell sind 283 Wohnungen belegungsgebunden, was einem Anteil am Gesamtbestand von 14,2 % entspricht. Öffentlich gefördert sind hiervon 240 Wohnungen, 175 in der direkten wohnungsbezogenen, 65 in Form der mittelbaren Belegung. Durch die Entwicklung des Quartiers am Wiener Platz entstanden weitere geförderte Wohnungen, welche auch mittelbar im Bestand abgebildet werden.

Zu den Grundprinzipien unserer Quartiersentwicklung gehört zwischenzeitlich auch die ausgeglichene Mischung unserer Objekte. Geförderter Wohnraum wird deshalb auch in Zukunft ein Teil unserer Wohnraumversorgung sein.

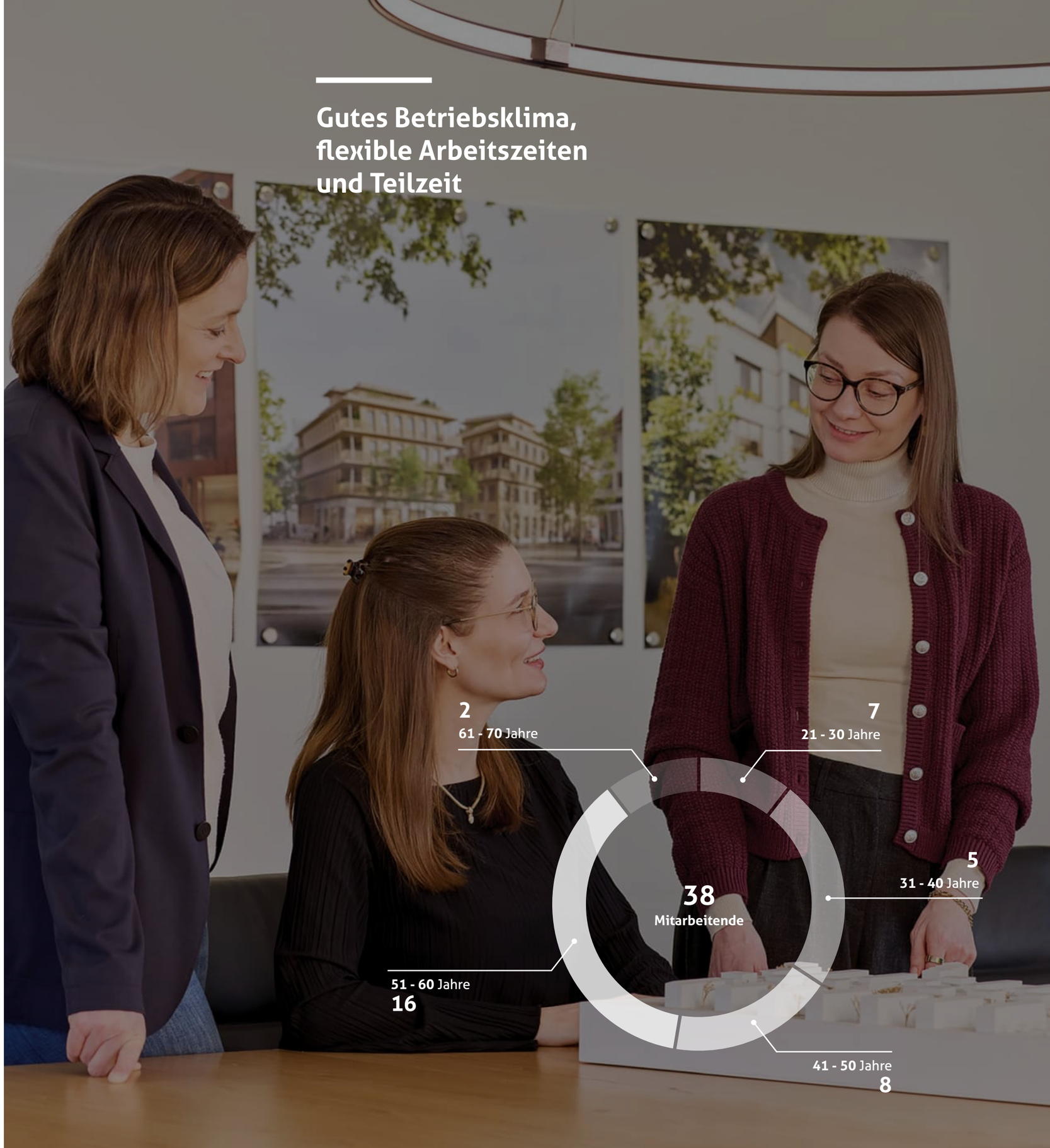
Stand heute		240 Wohnungen
2027	+33 Wohnungen	273 Wohnungen

Altersstruktur der Mitarbeitenden

Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG beschäftigt zum Stichtag 31.12.2025 neben den beiden Vorständen 31 Mitarbeitende in Vollzeit, drei in Teilzeit sowie zwei Studierende/Azubis. (einen geringfügig Beschäftigten)

Das nebenstehende Diagramm zeigt, dass mit 16 Mitarbeitenden die größte Altersgruppe zwischen 51 und 60 Jahren alt ist. Mit sieben Mitarbeitenden zwischen 21 und 30 Jahren und fünf Mitarbeitenden zwischen 31 und 40 Jahren steigt der Anteil der jüngeren Mitarbeitenden in den letzten Jahren kontinuierlich an.

Gutes Betriebsklima, flexible Arbeitszeiten und Teilzeit



b) Wesentlichkeit

Als Baugenossenschaft ist das Neue Heim wirtschaftlich dem Immobiliensektor und hier insbesondere der Wohnungswirtschaft zuzuordnen. Die Bereitstellung von Wohnraum zählt zu den grundlegenden gesellschaftlichen Aufgaben und begründet eine besondere Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern sowie der Stadtgesellschaft in Stuttgart. Mit dem kontinuierlichen Wachstum unseres Wohnungsbestands geht zugleich eine steigende ökologische Verantwortung einher, insbesondere im Hinblick auf Ressourcenverbrauch, Energieeffizienz und Klimaschutz.

Ökonomie

Die nachhaltige Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestands sowie dessen kontinuierliche energetische Weiterentwicklung sind seit jeher feste Bestandteile unserer täglichen Arbeit. Unabhängig von aktuellen Nachhaltigkeitsdebatten investieren wir seit vielen Jahren gezielt in Instandhaltung und Modernisierung.

Die zunehmende Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte spiegelt sich auch im Investitionsvolumen wider.

Die Entwicklung der Investitionen in Instandhaltung und Modernisierung stellt sich wie folgt dar:

	2025	2024	2023	2022
Instandhaltung / Modernisierung	3.055 T€	2.739 T€	3.271 T€	2.943 T€

Nachhaltigkeit bedeutet für uns in ökonomischer Hinsicht auch Verlässlichkeit und Verantwortung. Wir verstehen uns als verlässlicher Partner und legen besonderen Wert auf stabile Geschäftsbeziehungen, insbesondere mit Unternehmen aus der Region Stuttgart. Damit stärken wir nicht nur die regionale Wirtschaft, sondern sichern auch Qualität und Kontinuität in unseren Projekten.

Mit einem Eigenkapital von über 78,6 Mio. € verfügen wir über eine solide finanzielle Basis, die wir durch positive Jahresergebnisse kontinuierlich stärken und über die jährliche Dividendenausschüttung verzinsen.

Weitere wohnungswirtschaftliche Kennzahlen sind dem Geschäftsbericht 2025 zu entnehmen.

Ökologie

Der Gebäudesektor zählt weiterhin zu den zentralen Stellhebeln der nationalen und europäischen Klimaschutzziele. Rund 25 bis 40 % der jährlichen CO_2-Emissionen entfallen auf Bau, Betrieb und Nutzung von Immobilien. Neben der energetischen Qualität der Gebäudehülle und der eingesetzten Energieträger gewinnt dabei das Zusammenspiel von technischer Ausstattung, Baustoffwahl und Nutzerverhalten zunehmend an Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund verfolgen wir beim Neuen Heim seit Jahren eine konsequent ökologische Ausrichtung unseres Handelns. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf der energetischen Modernisierung unseres Bestands. Durch kontinuierliche Sanierungsmaßnahmen verbessern wir die Energieeffizienz unserer Gebäude, reduzieren Emissionen und leisten zugleich einen Beitrag zur langfristigen Sicherung bezahlbaren Wohnraums.

Ein besonderer Fokus liegt auf dem Einsatz nachhaltiger Baustoffe. In den Quartieren am Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach sowie am Rotweg in Stuttgart-Rot kommt dem Baustoff Holz eine zentrale Bedeutung zu. Holz als nachwachsender Rohstoff leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, da er CO_2 speichert, energiearm herzustellen ist und sich positiv auf das Raumklima auswirkt.

Mit dem Bau des Quartiers am Rotweg wird erstmals vollständig auf die Holz-Hybrid-Bauweise gesetzt. Diese Bauweise vereint ökologische Vorteile mit hohen Anforderungen an Statik, Brandschutz und Dauerhaftigkeit und stellt damit eine zukunftsfähige Lösung für den mehrgeschossigen Wohnungsbau dar.

Durch den Einsatz von Holz-Hybrid-Konstruktionen reduzieren wir den Anteil energieintensiver Baustoffe, senken graue Emissionen in der Bauphase und leisten einen aktiven Beitrag zur Ressourcenschonung. Gleichzeitig sammeln wir wertvolle Erfahrungen für zukünftige Projekte, um den Einsatz nachhaltiger Bauweisen im Neubau weiter auszubauen.

Auch die Gestaltung der Quartiere selbst folgt ökologischen Leitlinien. Im Quartier am Wiener Platz entsteht ein begrünter Innenhof, der nicht nur als sozialer Treffpunkt dient, sondern auch zur Reduzierung versiegelter Flächen, zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Förderung der Biodiversität beiträgt.

Konzepte wie Urban Gardening, die bereits im Bestand erprobt wurden, stärken die Identifikation der Bewohnerschaft mit ihrem Wohnumfeld und fördern ein nachhaltiges Bewusstsein im Alltag. Im Quartier am Wiener Platz startet aktuell ein wissenschaftlich begleitetes Projekt, im Quartier am Rotweg entsteht Urban Gardening zudem auf den Dachflächen und leistet so einen zusätzlichen Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Quartiers.

Nachhaltige Mobilität ist ein weiterer wesentlicher Baustein unserer ökologischen Verantwortung. Die verkehrsgünstige Lage des Quartiers am Wiener Platz in unmittelbarer Nähe zum Feuerbacher Bahnhof unterstützt eine autoarme Lebensweise. Im Quartier am Rotweg bündelt ein zentraler Mobility Hub Angebote wie Fahrräder, E-Bikes, Lastenräder und Carsharing und schafft attraktive Alternativen zum eigenen Pkw.

Auch im eigenen Geschäftsbetrieb treiben wir ökologische Maßnahmen voran. Unser Fuhrpark wurde größtenteils auf Hybrid- und vollelektrische Fahrzeuge umgestellt. Zusätzlich fördern wir eine nachhaltige Mobilität unserer Mitarbeitenden durch Angebote von BusinessBike, wobei die Nutzung von Fahrrädern und E-Bikes sowohl für den Arbeitsweg als auch privat ermöglicht wird. Die Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs unterstützen wir durch einen Zuschuss zum Deutschlandticket.

Soziales

Die Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum ist ein zentraler Bestandteil unseres genossenschaftlichen Auftrags und prägt unser unternehmerisches Handeln in besonderem Maße. Dabei betrachten wir unseren Gebäudebestand nicht als Summe einzelner Objekte, sondern als langfristig zu entwickelnden Lebensraum innerhalb gewachsener Quartiere. Vor dem Hintergrund lokaler Rahmenbedingungen sowie gesamtgesellschaftlicher Entwicklungen, insbesondere des demografischen Wandelns, veränderter Haushaltsstrukturen und zunehmender sozialer Herausforderungen, verfolgen wir einen ganzheitlichen Ansatz des Wohnens.

Bei der Planung von Neubauprojekten legen wir großen Wert auf bedarfsgerechte Wohnungsangebote für unterschiedliche Haushaltstypen, Lebensphasen und Einkommensgruppen. Unser Ziel ist es, unseren Mitgliedern ein möglichst lebenslanges Wohnen im genossenschaftlichen Bestand zu ermöglichen. Dies umfasst sowohl die Anpassungsfähigkeit von Wohnraum während des gesamten Lebensverlaufs als auch eine verlässliche Versorgungssicherheit, die wir in enger Zusammenarbeit mit sozialen Trägern, Kommunen und weiteren Kooperationspartnern sicherstellen.

Unser Wohnungsbestand umfasst familiengerechte Wohnungen ebenso wie barrierefreie und barrierearme Wohnungsangebote sowie spezielle Wohnformen wie Clusterwohnen. Vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft gewinnt die Weiterentwicklung entsprechender Wohnkonzepte zunehmend an Bedeutung. In Kooperation mit sozialen Trägern haben wir zudem mehrere Wohnungen für den Inklusionsbedarf geschaffen. Die ambulant betreuten Wohngemeinschaften, darunter auch die erste inklusive Wohngemeinschaft in Stuttgart, die wir gemeinsam mit der Diakonie Stetten realisiert haben, sind Ausdruck unseres Verständnisses von sozialer Teilhabe und gelebter Verantwortung.

Als Baugenossenschaft stehen wir für dauerhaft bezahlbaren Wohnraum. Dazu zählen insbesondere die Vermietung und Neuausweisung öffentlich geförderter Wohnungen. Bei der Entwicklung unserer Bestandsmieten orientieren wir uns am Mittelwert des Stuttgarter Mietspiegel, wobei unsere Häuser und Wohnungen in aller Regel in einem Ausbauzustand sind, der über dem Durchschnitt des Mietspiegels liegt.

Unser wirtschaftliches Handeln ist insgesamt auf eine ausgewogene Balance zwischen wirtschaftlicher Tragfähigkeit sowie ökologischer Verantwortung ausgerichtet. Die nachhaltige Entwicklung unseres Wohnungsbestands verstehen wir als fortlaufenden Prozess, der ökonomische Stabilität, Klimaschutz, Ressourceneffizienz und soziale Verantwortung miteinander verbindet und langfristig den Mehrwert für unsere Mitglieder und Quartiere sichert.

Umwelt und Klima
Klimaneutralität und nachhaltiges Bauen

Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung
Quartiere für die Zukunft

Wohnraum und Mitglieder
Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen

Unternehmenskultur und Mitarbeitende
Vielfalt, Teamgeist und Innovation

Nachhaltige Unternehmensführung
Verantwortungsvolles Wirtschaften

c) Ziele

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie basiert auf einer bewussten Schwerpunktsetzung. Aus der Vielzahl relevanter Themen haben wir fünf zentrale Handlungsfelder abgeleitet, die unser nachhaltiges Handeln strukturieren und zugleich den Rahmen für unsere Berichterstattung bilden.

Im Handlungsfeld Umwelt und Klima konzentrieren wir uns auf die Reduktion von CO_2-Emissionen in unserem Wohnungsbestand sowie auf ressourcenschonenden und zukunftsfähigen Neu- und Umbau. Damit leisten wir einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz und zur langfristigen Werterhaltung unserer Gebäude.

Das Handlungsfeld Gesellschaft und Beitrag zur Stadtentwicklung ist geprägt von dem Ziel, lebenswerte Quartiere zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei stehen soziale Stabilität, ein gutes nachbarschaftliches Miteinander und die nachhaltige Gestaltung des Wohnumfelds im Vordergrund.

Im Mittelpunkt des Handlungsfeldes Wohnraum und Mitglieder steht unser Anspruch, unseren Mitgliedern sowie Mieterinnen und Mietern attraktiven, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und diesen kontinuierlich weiterzuentwickeln.

Unsere Ziele können nur durch engagierte und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erreicht werden. Deshalb berücksichtigen wir im Handlungsfeld Unternehmenskultur und Mitarbeitende deren Bedürfnisse, fördern Entwicklungsmöglichkeiten und schaffen ein zukunftsorientiertes Arbeitsumfeld.

Im Handlungsfeld nachhaltige Unternehmensführung und verantwortungsvolles Wirtschaften legen wir die Leitlinien und Grundsätze unseres genossenschaftlichen Handelns fest. Ziel ist es, wirtschaftliche Stabilität mit ökologischer und sozialer Verantwortung zu verbinden und unseren langfristigen Erfolg am Wohnungsmarkt zu sichern.

Mit der stetigen Weiterentwicklung dieses Nachhaltigkeitsberichts verfolgen wir das Ziel, Fortschritte in den einzelnen Handlungsfeldern darzustellen, Entwicklungen zu überprüfen und Handlungsbedarfe frühzeitig zu erkennen. Nachhaltigkeit stellt für uns einen fortlaufenden Prozess dar: für eine lebenswerte Gegenwart und eine verantwortungsvoll gestaltete Zukunft kommender Generationen.

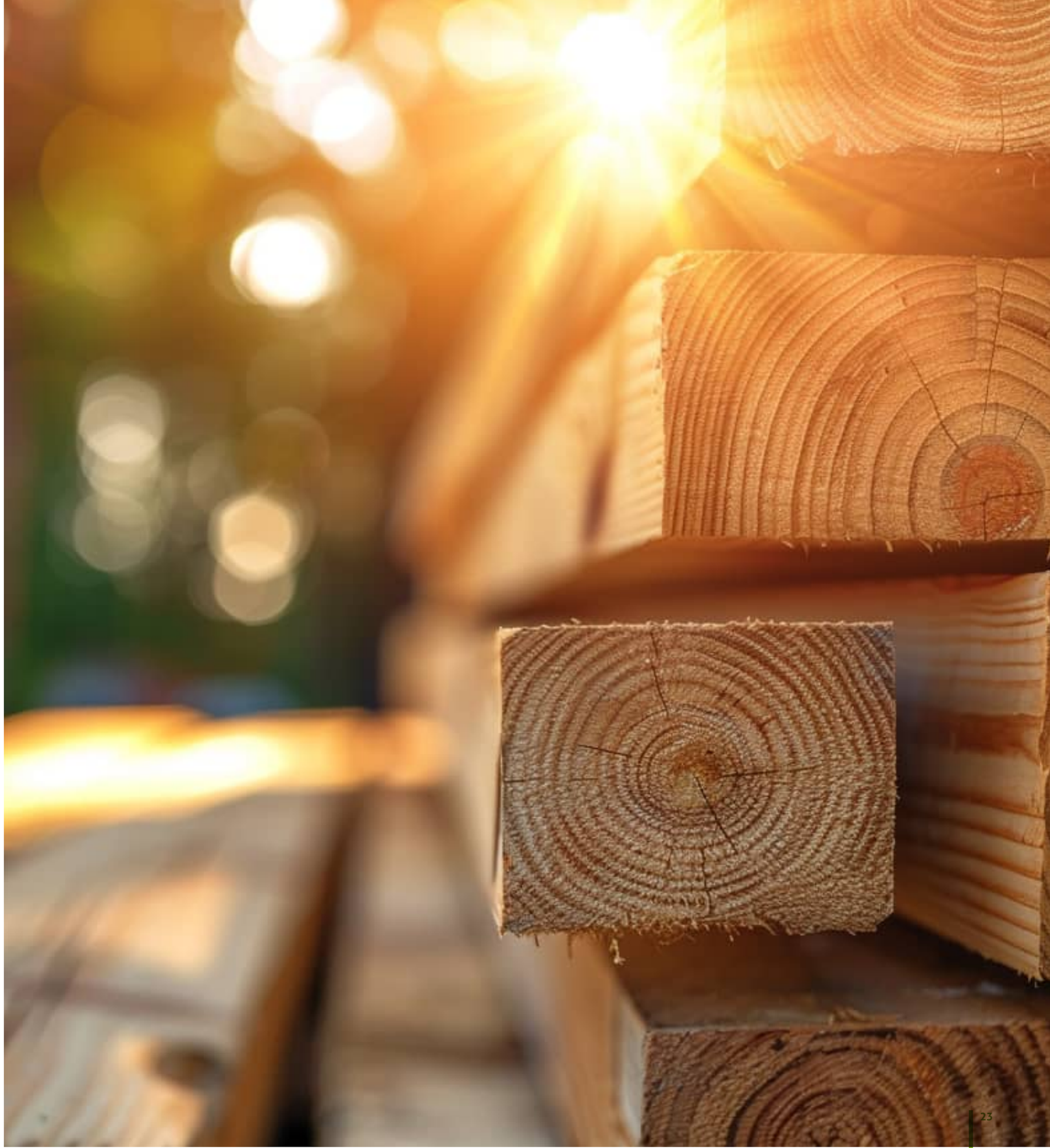
d) Tiefe der Wertschöpfungskette

Die zentrale Grundlage der Wertschöpfung von Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG bildet die Bestandsbewirtschaftung sowie die Planung und Umsetzung von Neubau- und Modernisierungsvorhaben. Auch wenn wir kein Unternehmen des produzierenden Gewerbes oder des Handels sind, bestehen insbesondere im Rahmen unserer Bautätigkeit relevante Schnittstellen zu vorgelagerten Wertschöpfungsstufen.

Als Auftraggeberin nehmen wir Einfluss auf die Auswahl von Materialien, Bauweisen und Dienstleistungen, die in unseren Gebäuden eingesetzt werden. Dabei berücksichtigen wir Aspekte der ökologischen Nachhaltigkeit, insbesondere im Hinblick auf Ressourcenschonung und Klimawirkung. Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf dem verstärkten Einsatz des nachwachsenden Rohstoffs Holz. Holz gewinnt im Bauwesen zunehmend an Bedeutung, da es durch seine CO_2-speichernden Eigenschaften einen Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen leisten kann.

Vor diesem Hintergrund werden zukünftige Bauvorhaben gezielt mit nachhaltigen Baustoffen realisiert. Das sich im Bau befindliche Quartier am Rotweg wird in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet. Im bereits fertiggestellten Quartier am Wiener Platz wurde das Los 2 in Holz-Hybrid-Bauweise hergestellt.

Bei der Vergabe von Bau- und Handwerksleistungen wird zudem auf eine möglichst regionale Wertschöpfung geachtet. Die Zusammenarbeit mit regionalen Unternehmen ist fester Bestandteil unserer Beschaffungs- und Vergabepraxis und trägt zur Stärkung der lokalen Wirtschaft sowie zur Reduzierung von Transportwegen bei. Auf diese Weise gestalten wir die Tiefe unserer Wertschöpfungskette verantwortungsvoll und im Einklang mit unseren genossenschaftlichen Grundsätzen.



2. Prozessmanagement

a) Verantwortung

Die Sicherung der langfristigen Zukunftsfähigkeit unseres Unternehmens ist untrennbar mit einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Unternehmensführung verbunden. Vor diesem Hintergrund ist die strategische Bedeutung von Nachhaltigkeit auf Vorstandsebene klar verankert.

Die Gesamtverantwortung für die nachhaltige Entwicklung sowie für die Nachhaltigkeitsberichterstattung liegt beim Vorstand und wird von diesem aktiv gesteuert und überwacht.

Nachhaltigkeit verstehen wir dabei nicht als einzelnes Projekt oder eine Aufgabe, die ausschließlich von wenigen Personen bearbeitet wird. Vielmehr soll sie in den alltäglichen Arbeitsabläufen und Entscheidungsprozessen im Unternehmen mitgedacht werden. Deshalb werden nachhaltigkeitsbezogene Themen nicht isoliert behandelt, sondern gemeinsam von Vorstand, Abteilungsleitungen und Prokuristen abgestimmt. Auf diese Weise stellen wir sicher, dass Verantwortlichkeiten klar geregelt sind sowie Maßnahmen realistisch und umsetzbar bleiben.

Der Aufsichtsrat nimmt seine Rolle als Kontroll- und Beratungsgremium wahr und wird regelmäßig über die Ausrichtung des Unternehmens, den Stand der Zielerreichung sowie über geplante und umgesetzte Maßnahmen informiert. Auf diese Weise ist die Nachhaltigkeitsthematik in die Unternehmensüberwachung eingebunden und wird in strategische Entscheidungen einbezogen. Durch diese klare Zuordnung von Verantwortung und die Steuerung operativer Umsetzung schaffen wir die organisatorischen Voraussetzungen, um Nachhaltigkeit langfristig und wirksam im Unternehmen zu verankern.

b) Regeln und Prozesse

Die Umsetzung nachhaltigkeitsberichtsrelevanter Themen ist bei der Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG fest in der täglichen Arbeit verankert. Sie erfolgt über einen kontinuierlichen Informations-, Abstimmungs- und Entscheidungsprozess zwischen Vorstand, Führungskräften und Mitarbeitenden. Nachhaltigkeit wird dabei nicht als isoliertes Projekt verstanden, sondern als integraler Bestandteil der bestehenden Regeln, Strukturen und Arbeitsabläufe.

Eine Auswahl zentraler, bereits etablierter Regelungen und Prozesse ist nachfolgend dargestellt:

- Schriftliche Ausformulierung des Leitbilds und der Unternehmenswerte sowie deren Veröffentlichung auf der Homepage
- Durchführung detaillierter Investitionsrechnungen für Neubau-, Modernisierungs- und größere Instandhaltungsmaßnahmen auf Basis einer vollständigen Finanzplanung
- Jährliche Erstellung einer CO_2-Bilanz mit Unterstützung des Programms „mevivoECO", das den technischen Zustand und die energetische Qualität des Gebäudebestands abbildet
- Erstellung eines Nachhaltigkeitsberichts im zweijährigen Rhythmus als Instrument für Transparenz, Steuerung und Selbstkontrolle
- Umsetzung der Compliance-Richtlinie sowie deren Überwachung durch den Compliance-Beauftragten
- Regelmäßige Inanspruchnahme der Betriebsärztin sowie des Arbeitssicherheitsbeauftragten
- Anwendung von Ausschreibungs- und Vergaberichtlinien bei Bau- und Modernisierungsmaßnahmen

Die Weiterentwicklung und schrittweise Integration der Nachhaltigkeitsziele in die bestehenden Regeln und Prozesse des operativen Geschäfts wird durch die Geschäftsleitung koordiniert und kontinuierlich überprüft.

c) Kontrolle

Als Genossenschaft unterliegen wir einer klar geregelten und umfassenden Offenlegungspflicht. Die Ordnungsmäßigkeit unserer Geschäftsführung sowie die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens werden im Rahmen der jährlichen Pflichtprüfung durch den Verband baden-württembergischer Wohnungsunternehmen e. V. geprüft.

Da auch die meisten Aspekte der Nachhaltigkeit eine betriebswirtschaftliche Komponente beinhalten, bieten sich hier vielfältige Möglichkeiten, die Einhaltung der Nachhaltigkeitsziele regelmäßig zu überprüfen. Diese strukturierte und umfassende Zahlenbasis nutzen wir für ein effektives Risikomanagement sowie als Frühwarnsystem für zukünftige Entwicklungen. Die wesentlichen Kennzahlen sind dem aktuellen Geschäftsbericht 2025 zu entnehmen.

Zur systematischen Erfassung und Bewertung klimarelevanter Kennzahlen überprüfen wir seit 2023 den CO_2-Fußabdruck unseres Gebäudebestands mithilfe des Programms „mevivoECO". Auf dieser Grundlage analysieren wir unter anderem die Entwicklung der Energieeffizienzklassen, die Emissionen differenziert nach Energieträgern sowie die Veränderungen der Energieverbräuche im Zeitverlauf. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in die Priorisierung von Modernisierungsmaßnahmen ein und unterstützen eine faktenbasierte Steuerung unseres Klimapfads.

d) Anreizsysteme

Nachhaltiges Handeln ist in unserem Werteverständnis fest verankert, daher schließen wir monetäre Anreize aus. Die Vergütung unserer Mitarbeitenden orientiert sich am Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft. Die Vergütung der außertariflich Beschäftigten (Vorstand und Abteilungsleitungen/Prokuristen) erfolgt in individueller Vereinbarung außertariflich.

Die Beurteilung der Vorstandsarbeit umfasst auch die Nachhaltigkeitsstrategie und deren Fortschritte und erfolgt durch den Aufsichtsrat. Dieser trifft sich mindestens viermal jährlich mit dem Vorstand zu Sitzungen sowie zusätzlich zu Objektbegehungen des Technikausschusses.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates erhalten eine angemessene Aufwandsentschädigung, die ihren Beitrag zur Steuerung und Kontrolle des Unternehmens widerspiegelt.

e) Beteiligung von Anspruchsgruppen

In unserer Baugenossenschaft haben Beteiligung und Partizipation einen hohen Stellenwert. Wir entwickeln und planen Quartiere gemeinsam mit unseren Mietern, Mitgliedern und Interessierten, und das schon lange, bevor der erste Spatenstich erfolgt. So können Bedarfe frühzeitig eingebracht und zielgerichtet berücksichtigt werden.

Mitwirkung ist für uns ein Schlüssel zum Erfolg. In den vergangenen Jahren und auch zukünftig initiieren und begleiten wir immer mehr Projekte, die Partizipation ermöglichen und erfordern. Beispiele hierfür sind das gemeinsame Entwickeln eines Quartierskonzepts am Wiener Platz, Urban Gardening in Stuttgart-Rot oder Mieterfeste innerhalb unserer Bestände.

Kurze und direkte Kommunikationswege fördern die Mitwirkung zusätzlich. Bewährte und unterstützende Instrumente sind unter anderem:

- Geschäftsbericht
- Mietermagazin Weitblick
- Internetauftritt
- Social Media, insbesondere Instagram und LinkedIn
- Mitgliederportal myHeim

f) Innovations- und Produktmanagement

Ein wesentlicher Teil unserer Nachhaltigkeitsstrategie ist es, uns stets auf dem neusten Stand der Technik zu halten und unsere Erfahrungen regelmäßig zu erweitern. Ziel ist es, neue Erkenntnisse und Technologien systematisch zu prüfen, zu erproben und - bei nachgewiesenem Nutzen - dauerhaft in unsere Prozesse und Projekte zu integrieren. Ein Beispiel hierfür ist der verstärkte Einsatz von Dachbegrünungen, deren Bewirtschaftung in Teilen von Mieterinnen und Mietern erfolgt.

Mit der Fertigstellung des Quartiers am Wiener Platz im Jahr 2025 wurde das erste klimaneutrale Neubauquartier in Stuttgart realisiert.* Der Verzicht auf fossile Brennstoffe stellt dabei einen wichtigen Meilenstein unserer klimaorientierten Entwicklung dar. Ein weiterer Schwerpunkt bleibt weiterhin der kontinuierliche Erfahrungsaustausch innerhalb der Wohnungswirtschaft. Durch aktive Beteiligung in Netzwerken und Fachformaten bringen wir eigene Erfahrungen ein und nutzen den aktiven Austausch mit anderen Wohnungsunternehmen.

Auch die fortschreitende Digitalisierung unserer internen Prozesse leistet einen wesentlichen Beitrag zur Ressourcenschonung und Effizienzsteigerung. Die Einführung einer digitalisierten Rechnungsbearbeitung oder die Durchführung von Wohnungsabnahmen und -übergaben mittels Tablets haben bereits zu einer deutlichen Reduktion des Papierverbrauchs geführt. Mit dem im Jahr 2024 eingeführten Mitgliederportal „myHeim" wird zudem die digitale Bereitstellung von Mietverträgen, Verbrauchsdaten und weiteren Informationen ermöglicht. Durch die Nutzung von Docusign zur Unterzeichnung von Mietverträgen wird die Digitalisierung vorangetrieben, Verwaltungsprozesse werden vereinfacht und nachhaltiger gestaltet.

*https://www.stadtwerke-stuttgart.de/partner-der-energiewende/wiener-platz/
*https://www.stadtwerke-stuttgart.de/aktuelles-presse/news/2025/jul/22/gruene-waerme-fuer-das-quartier-am-rotweg/
Entnahmedatum 01.05.2026

Unser Beitrag zur grünen Zukunft

3. Umwelt

Inanspruchnahme von natürlichen Ressourcen – Ressourcenmanagement – Klimarelevante Emissionen

Ein wesentlicher Teil unseres heutigen Wohnungsbestandes ist in den ersten Jahren nach Gründung unserer Genossenschaft entstanden. Diese Bestände entwickeln wir entsprechend den zeitgemäßen Bedürfnissen unserer Mitglieder weiter. In Teilen erneuern wir unsere Bestandsimmobilien, um den aktuellen Anforderungen an nachhaltiges, energieeffizientes und ressourcenschonendes Wohnen gerecht zu werden.

Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften bedeutet für uns, nachhaltige Ressourcen verantwortungsvoll einzusetzen, Energieverbräuche zu reduzieren und den Gebäudebetrieb langfristig effizient auszurichten. Neben dem Beitrag zum Klimaschutz ergeben sich daraus zudem wirtschaftliche Vorteile für unsere Mitglieder, insbesondere vor dem Hintergrund der Energiepreise und der begrenzten Ressourcen.

Zur Steuerung unserer Klimaziele und als Grundlage für strategische Entscheidungen wird der Energieverbrauch unseres Immobilienbestands regelmäßig ausgewertet. Die vorliegenden Kennzahlen zeigen den Gesamtenergieverbrauch für Wärme (Heizung und Warmwasser) in den Jahren 2022 bis 2024.

Der absolute Energieverbrauch des Bestandes ist von 14.169,7 MWh im Jahr 2022 auf 12.606,8 MWh im Jahr 2023 gesunken (-11,0 %). Im Jahr 2024 lag der Gesamtenergieverbrauch bei 12.772,6 MWh und damit leicht über dem Vorjahreswert (+1,3 %). Bezogen auf die Mietfläche reduzierte sich der Energieverbrauch von 108,8 kWh/m² (2022) auf 97,7 kWh/m² (2023). Im Jahr 2024 stieg der Wert moderat auf 100,8 kWh/m² an, liegt damit jedoch weiterhin deutlich unter dem Ausgangsniveau von 2022.

Die differenzierte Betrachtung zeigt insbesondere bei der Heizenergie einen rückläufigen Trend. Der Heizenergieverbrauch sank von 81,3 kWh/m² im Jahr 2022 auf 71,4 kWh/m² im Jahr 2023 und lag 2024 bei 73,4 kWh/m². Auch der Warmwasserenergieverbrauch verringerte sich im Vergleich zu 2022, während es 2024 zu einem leichten Anstieg kam. Diese Entwicklungen verdeutlichen sowohl die Wirksamkeit bereits umgesetzter Maßnahmen als auch die Abhängigkeit der Verbräuche von Nutzungsverhalten und externen Einflüssen.

Die ausgewiesenen Energieverbräuche sind klimabereinigt und berücksichtigen mithilfe von Klimakorrekturfaktoren die jeweilige Witterung der Jahre. Dadurch wird eine vergleichbare Bewertung der Verbrauchsentwicklung ermöglicht. Der durchschnittliche Klimakorrekturfaktor der letzten drei Jahre liegt bei 1,25.

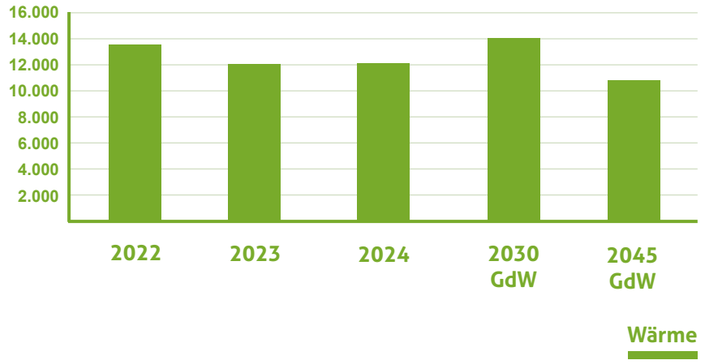
Im Vergleich zu den vom GdW definierten Benchmarks liegt der Energieverbrauch unseres Bestandes bereits heute unter dem Zielwert für das Jahr 2030 von 110,0 kWh/m². Damit sehen wir uns auf einem realistischen Pfad, auch den langfristigen Zielwert von 85,0 kWh/m² bis 2045 schrittweise zu erreichen. Durch weitere energetische Optimierungen, den Ausbau erneuerbarer Energien und den sukzessiven Verzicht auf fossile Energieträger leisten wir einen kontinuierlichen Beitrag zur Reduzierung klimarelevanter Emissionen.

	Einheit	2022	2023		2024	
Energieverbrauch	MWh	14.169,7	12.606,8	- 11,0 %	12.772,6	+1,3 %
Energieintensität						
Bezugsgröße Mietfläche	**kWh/m²**	**108,8**	**97,7**	**- 10,2 %**	**100,8**	**+3,2 %**
Heizenergie	kWh/m²	81,3	71,4	- 12,1 %	73,4	+2,8 %
Warmwasserenergie	kWh/m²	22,5	20,9	- 7,2 %	22,0	+5,4 %

Die Tabelle zeigt den heizwertbezogenen und klimabereinigten Gesamtenergieverbrauch für Wärme- (Heiz- und Warmwasserenergie). Die Entwicklung wird anhand aufeinanderfolgender Abrechnungsperioden dargestellt, einschließlich der prozentualen Veränderung. Die dargestellten Zahlen zeigen den heizwertbezogenen und klimabereinigten Energieverbrauch des Immobilienbestands, aufgeschlüsselt nach den wesentlichen Verbrauchsbereichen, sowohl absolut als auch in Relation zur Mietfläche und den Wohneinheiten.

	MWh-Wärme	Klimakorrekturfaktor
2022	13.518,4	1,23
2023	11.913,1	1,27
2024	12.089,8	1,24
2030 GdW	13.936,2	
2045 GdW	10.768,9	

Die Tabelle und das Diagramm zeigen den heizwertbezogenen und klimabereinigten Energieverbrauch in Megawattstunden für Wärme (Heiz- und Warmwasserenergie). Dabei wurde der jeweilige Klimakorrekturfaktor des Bezugsjahres berücksichtigt.

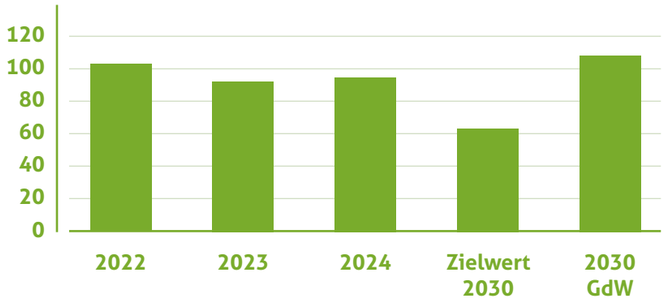


Benchmarks GdW:
Zielwert Energieverbrauch 2030:
110,0 kWh/Quadratmeter

Zielwert Energieverbrauch 2045:
85,0 kWh/Quadratmeter

Entwicklung Energieverbrauch	2022	2023	2024	2030 GEG	2030 GdW
kWh-Wärme/m²	103,82	92,32	95,43	62,00	110,00

Jährliche Reduzierung von Wärmeenergie (pro Quadratmeter):



An unseren Bestandsobjekten wurden in den vergangenen Jahren umfassende Sanierungs- und energetische Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt. Zum Zeitpunkt der Berichtsveröffentlichung verfügen alle Gebäude, die gemäß unserer Portfoliostrategie langfristig im Bestand verbleiben, über einen vollumfänglichen Wärmeschutz. Dieser umfasst die Dämmung der Außenfassade, der Dachgeschossdecken sowie Kellerdecken und bildet die bauliche Grundlage für die nachhaltige Reduktion des Energieverbrauchs.

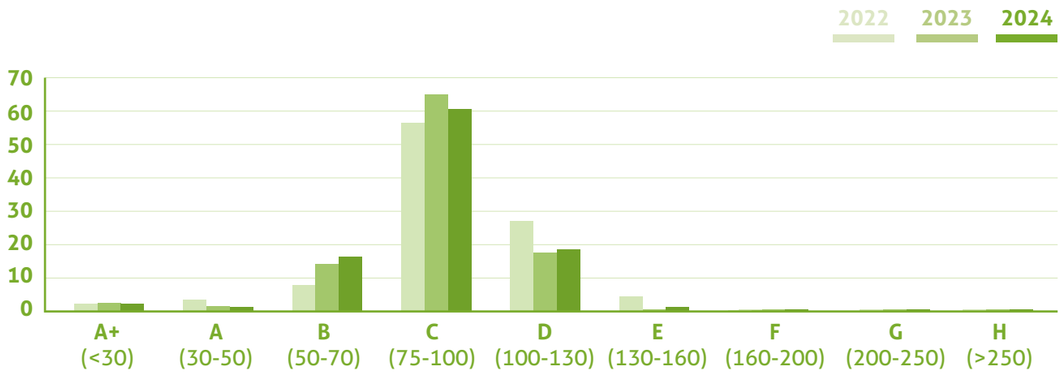
Mit Blick auf die langfristige Dekarbonisierung unseres Bestandes steht nun die Transformation der Wärmeversorgung im Mittelpunkt. Der Austausch fossil betriebener Heizsysteme wird weiter fortgeführt. In unserem Bestand sind fossile Energieträger ausschließlich noch in Form von Gasheizungen vorhanden. Diese werden sukzessive durch zukunftsfähige, klimafreundlichere Alternativen ersetzt.

Dies wird auch in der folgenden Tabelle deutlich: Der Anteil an Erdgas als Energieträger nimmt stetig ab.

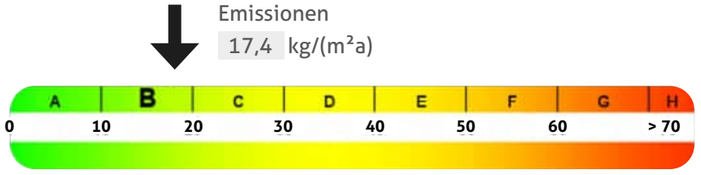
Parallel dazu steigt der Anteil erneuerbarer Energien kontinuierlich. Dies wird sowohl durch den systematischen Austausch bestehender Gasheizungen als auch durch den Neubau energieeffizienter, klimaneutral konzipierter Gebäude erreicht. Neue Gebäude werden bevorzugt an Fernwärmenetze angeschlossen oder mit innovativen Systemen wie Wärmepumpen, Pelletanlagen oder Eisspeichersystemen ausgestattet.

Die Entwicklung ist auch in der grafischen Darstellung nachvollziehbar: Der Anteil regenerativer bzw. CO_2-armer Wärmeversorgung wächst stetig, während der Einsatz fossiler Energieträger kontinuierlich zurückgeht. Damit schaffen wir die strukturelle Grundlage, um die in den Energiekennzahlen erkennbare Verbrauchsreduktion langfristig abzusichern.

Anteil Energieträger	2022		2023		2024	
Erdgas	%	67,4	68,0	+ 0,6%	63,0	- 5,0 %
Heizöl	%	0,0	0,0	+ 0,0 %	0,0	+ 0,0 %
Kohle	%	0,0	0,0	+ 0,0 %	0,0	+ 0,0 %
Holz / Pellets	%	20,3	19,2	- 1,2 %	22,3	+ 3,2 %
Biogene Brennstoffe	%	0,0	0,0	+ 0,0 %	0,0	+ 0,0 %
Fernwärme	%	7,5	9,0	+ 1,5 %	11,0	+ 2,1 %
Erdwärme, Geothermie, Solarthermie, Umgebungswärme, Wasserstoff	%	4,8	3,9	- 0,9 %	3,7	- 0,2 %
Strom	%	0,0	0,0	+ 0,0 %	0,0	+ 0,0 %
Sonstige	%	0,0	0,0	+ 0,0 %	0,0	+ 0,0 %

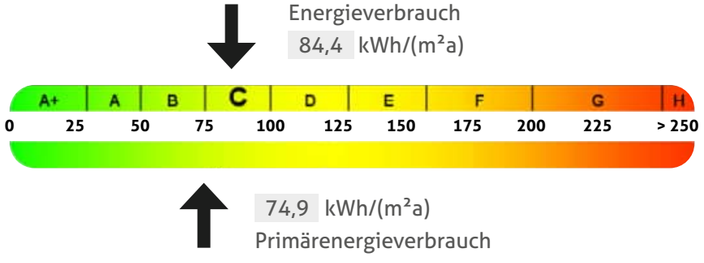


Das Balkendiagramm zeigt die Entwicklung der Energieeffizienzklassen über den Verbrauchszeitraum von drei Jahren.



Die Grafik zeigt den durchschnittlichen Emissionswert in Kilogramm CO_2e pro Quadratmeter und Jahr für den Bestand.

Im Gebäudebereich fallen direkte und indirekte Kohlendioxid-Emissionen infolge des Energieverbrauchs an. Direkte Emissionen entstehen durch den unmittelbaren Einsatz von Energie für Heizung und Warmwasserbereitung, indirekte Emissionen bei der Energiebereitstellung für die privaten Haushalte.



Die Grafik zeigt sowohl den durchschnittlichen Endenergieverbrauch als auch den Primärenergieverbrauch des Bestandes in Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr.

Die Emissionen unseres Gebäudebestandes sind weiterhin der Kategorie B zuzuordnen und liegen damit auf einem insgesamt guten Niveau. Die spezifischen Verbräuche unserer Bewohnerinnen und Bewohner bewegen sich im effizienten Bereich. Vor dem Hintergrund der aktuellen Verbrauchsentwicklung und der fortschreitenden Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien gehen wir davon aus, dass sich die Emissionskennwerte in den kommenden Jahren weiter verbessern werden.

CO_2-Äquivalente

CO_2-Äquivalente (CO_2e) sind eine Maßeinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung der unterschiedlichen Treibhausgase.

	Einheit	2022	2023		2024	
Emissionen Gesamtbestand	t CO_2e	2.565,7	2.255,0	- 12,1 %	2.207,5	- 2,1 %
Emissionsintensität						
Bezugsgröße Mietfläche	**kg CO_2e/m²**	**19,7**	**17,5**	**- 11,3 %**	**17,4**	**- 0,3 %**
Heizenergie	kg CO_2e/m²	13,0	11,3	- 13,0 %	11,,1	- 1,9 %
Warmwasserenergie	kg CO_2e/m²	4,9	4,3	- 12,7 %	4,4	+ 3,7 %

In der Vergangenheit hat das Neue Heim zahlreiche Maßnahmen zur Klimaverbesserung umgesetzt, darunter

- CO_2-reduzierter Beton beim dritten Bauabschnitt in Stuttgart-Giebel mit einer Einsparung von rund 310 Tonnen CO_2.
- Eisspeichersystem mit Wärmepumpe und Solar-Luftkollektoren im Neubau Prevorster Straße / Fleiner Straße in Stuttgart-Rot, zur effizienten Heiz- und Kühlunterstützung
- Forschungsprojekt FamoS/VertiKKA: Fassadenmodule mit Photovoltaik, Grauwasseraufbereitung und Biogas-Potenzial zur lokalen Energiegewinnung
- Verbrauchsabhängige Müllentsorgung im Neubauprojekt in Stuttgart-Freiberg zur Förderung von Umweltbewusstsein und Ressourcenschonung

Neu hinzugekommen sind zwei weitere Quartiere mit nachhaltigen Konzepten:

Das Quartier am Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach wurde im Jahr 2025 bezogen. Alle Gebäude sind im KfW-55 EE-Standard errichtet. Die thermische Energie wird überwiegend aus dem städtischen Abwasser mittels Wärmetauscher gewonnen und über Wärmepumpen nutzbar gemacht, ergänzt durch Pufferspeicher und Photovoltaikstrom von den Quartiersdächern. Dadurch können über 90 % des Wärme- und Warmwasserbedarfs CO_2-frei gedeckt werden, ohne fossile Brennstoffe einzusetzen. Der benötigte Strom stammt direkt aus den Photovoltaikanlagen auf den Dächern des Quartiers, die jährlich etwa 250.000 kWh Ökostrom erzeugen.*

Im Quartier am Rotweg entstehen auf einem rund zwei Hektar großen Areal zwischen Rotweg, Schozacher Straße und Fleiner Straße gemeinsam mit der Baugenossenschaft Zuffenhausen eG bis 2026/2027 ca. 220 Wohnungen, inklusive gewerblicher, sozialer und gemeinschaftlicher Nutzungen sowie einer inklusiven Kindertagesstätte.

Ein zentraler Nachhaltigkeitsaspekt ist die Integration eines klimaneutralen Nahwärmenetzes in Kooperation mit den Stadtwerken Stuttgart: Durch den Einsatz eines nachhaltigen Energiekonzepts – inklusive Holz-Hybrid-Bauweise für die Gebäude und einem CO_2-freien Nahwärmenetz – soll langfristig eine sichere und klimafreundliche Wärmeversorgung für das Quartier gewährleistet werden.*

Freiräume, begrünte Innenhöfe, Dachterrassen und ein Quartiersplatz schaffen Aufenthaltsqualität und Mikroklima-Vorteile, fördern Begegnungen und reduzieren städtische Hitzeeffekte. Die Planung setzt zudem auf kurze Wege und die Mischung von Nutzungen, um motorisierte Mobilität zu minimieren und die lokale Gemeinschaft zu stärken.

Die ersten Bauzaunbanner, die aufgrund der Entwicklung eines neuen Quartierslogos und -konzepts ersetzt wurden, sind großflächig recycelt worden. Der Kreisdiakonieverband Ludwigsburg hat unsere Bauzaunbanner zu nachhaltigen Taschen verarbeitet und diesen damit ein neues Leben geschenkt.

Auch in der Geschäftsstelle des Neuen Heims wird der CO_2-Fußabdruck durch Digitalisierung konsequent reduziert: mit dem 2024 eingeführten Mitgliederportal myHeim können Mieterinformationen, Dokumente und Mietvertragsunterlagen papierlos bereitgestellt werden. Zudem wird angestrebt, das Büro schrittweise weiter papierlos zu gestalten. Einige Maßnahmen in diese Richtung sind bereits umgesetzt wie beispielsweise das digitale Rechnungseingangsbuch, welches den Verzicht auf Papierrechnungen ermöglicht.

** https://www.stadtwerke-stuttgart.de/partner-der-energiewende/wiener-platz/*
** https://www.stadtwerke-stuttgart.de/aktuelles-presse/news/2025/jul/22/gruene-waerme-fuer-das-quartier-am-rotweg/ Entnahmedatum 01.05.2026*

4. Gesellschaft

a) Arbeitnehmerrechte

Die Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG richtet sich nach dem Tarifvertrag der Wohnungswirtschaft. Grundsätze für respektvolles und verantwortungsbewusstes Handeln sind im Unternehmen verankert und dienen unseren Mitarbeitenden als Orientierung im Arbeitsalltag. Der Austausch zwischen Mitarbeitenden und Führungskräften findet regelmäßig im Rahmen der Zusammenarbeit statt. Dabei werden Aufgaben, Ziele und Entwicklungsmöglichkeiten ebenso besprochen wie Fragen der gemeinschaftlichen Arbeit. Als Genossenschaft legen wir besonderen Wert auf ein vertrauensvolles Miteinander, kurze Wege und eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe.

b) Chancengleichheit

Die Vergütung unserer Mitarbeitenden erfolgt auf Basis des Tarifvertrags der Wohnungswirtschaft.
Bei einer überschaubaren Zahl an Mitarbeitenden sind Prozentangaben nur bedingt aussagekräftig. Führungspositionen sind in der Baugenossenschaft als auch in unserer 100%igen Tochtergesellschaft Neues Heim – Immobilien GmbH ausgewogen mit Frauen und Männern besetzt. Für mehr Chancengleichheit und Flexibilität im Arbeitsalltag sorgen unser Gleitzeitmodell sowie die Möglichkeit zum Homeoffice.

c) Qualifizierung

Bei Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG fördern wir die berufliche Fort- und Weiterbildung unserer Mitarbeitenden aktiv. Jede Mitarbeiterin und jeder Mitarbeiter hat die Möglichkeit, sich fachlich weiterzuentwickeln. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Fort- und Weiterbildungen in unterschiedlichsten Fachbereichen erfolgreich abgeschlossen, darunter mehrere Abschlüsse als Immobilienfachwirt/-in sowie ein Bachelorabschluss.

Zum Wintersemester 2023/2024 haben wir erstmals eine duale Studentin eingestellt. Ergänzend bildet die Baugenossenschaft derzeit auch eine Auszubildende im Bereich Immobilienwesen aus. Damit setzen wir bewusst auf praxisnahe Ausbildung und berufliche Qualifizierung und stärken gleichzeitig den eigenen Nachwuchs innerhalb der Genossenschaft.

d) Menschenrechte

Unsere Aktivitäten sind aufgrund unseres Tätigkeitsfeldes regional begrenzt. Wir achten in unserem Umfeld, sei es im Blick auf unsere Mitglieder oder in Zusammenarbeit mit Dienstleistern, auf die Einhaltung ethischer Prinzipien. Diskriminierung, Rassismus oder Ausgrenzung in jeglicher Form gebieten wir geschlossen Einhalt.

Alle Auftragnehmenden müssen gemäß den „Allgemeinen Geschäftsbedingungen" gesetzeskonform die allgemeinen Mindeststandards gewährleisten.

e) Gemeinwesen

Auch im Berichtsjahr 2025 bleibt die Stärkung und Förderung des Gemeinwesens ein zentrales Anliegen unserer Baugenossenschaft. Soziales Miteinander, kulturelle Teilhabe und tragfähige Nachbarschaften sind eine wesentliche Grundlage für lebenswerte Quartiere und damit für eine nachhaltige Bestandsentwicklung.

Unser Engagement in den Quartieren wird kontinuierlich weitergeführt und -entwickelt. Das professionelle Quartiersmanagement ist inzwischen fest etabliert und unterstützt Bewohnerinnen und Bewohner.
Die Zusammenarbeit mit sozialen Einrichtungen, Vereinen und ehrenamtlichen Strukturen wurde im Berichtszeitraum weiter vertieft. Ziel ist es, verlässliche Netzwerke zu schaffen, die auch langfristig tragfähig sind.

Die bereits initiierten sozialen Angebote in unseren Quartieren, darunter Arztpraxen, Tagespflegen, Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung sowie ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften, leisten einen wichtigen Beitrag zur wohnortnahen Versorgung. Damit verbinden wir Wohnraum mit sozialer Infrastruktur und stärken die Selbstständigkeit der Bewohnerschaft bis ins hohe Alter. Ergänzend dazu haben wir im Quartier am Wiener Platz eine Kindertagesstätte realisiert, während sich eine Kita im Quartier am Rotweg aktuell im Bau befindet und das Angebot für Familien weiter ergänzt. Darüber hinaus tragen auch die in den Quartieren vorhandenen Gewerbeflächen wesentlich zur Lebensqualität bei, da sie kurze Wege ermöglichen, die Nahversorgung stärken und lebendige Nachbarschaft fördern.

Die Beteiligung der Bewohnerschaft bleibt ein tragendes Element. Die im Rahmen des Projekts Reallabor Wohnen in Stuttgart-Rot gewonnenen Erfahrungen fließen weiterhin in die Quartiersentwicklung ein. Beteiligungsformate wie Informationsveranstaltungen, Workshops und Austauschrunden für das Quartier am Rotweg wurden fortgeführt.

Darüber hinaus hat unsere Baugenossenschaft, gefördert durch die Landeshauptstadt Stuttgart, das soziale Quartiersmanagement für das innerstädtische Quartier am Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach übernommen. Auch nach Auslaufen der Förderung fühlen wir uns dieser Aufgabe weiterhin verpflichtet. Das Quartier wurde im Jahr 2025 bezogen und befindet sich nun in der Phase des Zusammenwachsens und der aktiven Nachbarschaftsentwicklung.

Mit dem Bezug der Gebäude hat sich der Schwerpunkt des Quartiersmanagements von der vorbereitenden Beteiligung hin zur konkreten Begleitung des Zusammenlebens verlagert. Ziel bleibt es, den Herausforderungen einer sich verändernden Gesellschaft mit tragfähigen Konzepten für ein gutes Miteinander zu begegnen.

So wird aus einem Neubauprojekt Schritt für Schritt ein lebendiges Stadtquartier, in dem unterschiedliche Lebensentwürfe, Generationen und Nutzungen ihren Platz finden.

f) Politische Einflussnahme

Als Wohnungsgenossenschaft verstehen wir politische Interessensvertretung als Beitrag zur Schaffung verlässlicher, sozial ausgewogener und ökologisch tragfähiger Rahmenbedingungen für bezahlbares Wohnen.

Wir sind Mitglied im Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) sowie im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW).

Unser Vorstandsvorsitzender Rüdiger Maier engagiert sich als Aufsichtsrat im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., als Mitglied im Verbandsrat des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, als Mitglied im Verbandsausschuss des Arbeitgeberverbandes der Deutschen Immobilienwirtschaft e. V. sowie in verschiedenen Kundenbeiräten. Unser technischer Vorstand Gisbert Renz engagiert sich in der Arbeitsgemeinschaft Wohngebäude für das Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Stuttgart. Darüber hinaus ist unser Leiter der Wohnungsverwaltung und strategischen Quartiersentwicklung, Martin Gebler, Vorsitzender im Fachausschuss „Leben und Wohnen" des vbw sowie Mitglied im Fachausschuss „Stadtentwicklung" des GdW. Durch diese Funktionen bringen wir unsere praktischen Erfahrungen aus der Bestandsbewirtschaftung, der Quartiersentwicklung und der energetischen Modernisierung in fachliche Diskussionen ein.

Die für uns relevanten Gesetzgebungsverfahren liegen im Zivilrecht, insbesondere im Mietrecht sowie im öffentlichen Recht, hier vor allem im Bau- und Bauplanungsrecht. Auf diese Verfahren haben einzelne Unternehmen keinen direkten Einfluss. Die Belange und Interessen der Wohnungsunternehmen werden durch regelmäßige Stellungnahmen und Anhörungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände auf Landes- und Bundesebene vertreten.

g) Gesetzes- und richtlinienkonformes Verhalten (Compliance)

Als Baugenossenschaft tragen wir Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern, Mietern, Geschäftspartnern und Mitarbeitenden. Deshalb achten wir konsequent auf die Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben und internen Richtlinien.

Grundlage hierfür ist unsere Compliance-Richtlinie. Sie legt klare Verhaltensregelungen fest, insbesondere zur Vermeidung von Korruption, zum Umgang mit Geschenken und Einladungen sowie zur Vermeidung von Interessenskonflikten. Alle Mitarbeitenden verpflichten sich schriftlich zur Einhaltung dieser Regelungen.

Einmal jährlich nehmen alle Mitarbeitenden an einer verbindlichen Schulung teil. Diese erfolgt über eine digitale Lernkontrolle. Ziel ist es, für Risiken zu sensibilisieren und ein sicheres und verantwortungsbewusstes Handeln im Arbeitsalltag zu gewährleisten.

Über diesen Bericht

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht 2025 ist die Fortschreibung des ersten Nachhaltigkeitsberichts der Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG. Er baut inhaltlich auf den bisherigen Erkenntnissen auf und dokumentiert die Weiterentwicklung unserer nachhaltigen Ausrichtung.

Der Berichtszeitraum konzentriert sich im Wesentlichen auf das Geschäftsjahr 2025. Auswertungen aus dem Programm „mevivoECO" beziehen sich auf die Verbrauchsjahre 2022–2024. Die im Bericht enthaltenden Daten umfassen das gesamte Unternehmen.

Bei der Berichterstellung müssen zur vollständigen Darstellung des Erhebungszeitraums teilweise sachgerechte Schätzungen und Hochrechnungen vorgenommen werden, die intern dokumentiert werden. Durch das Runden von Beträgen und Prozentangaben können Differenzen auftreten. Der Nachhaltigkeitsbericht erscheint weiterhin alle zwei Jahre.

Der Vorstand beauftragte die Erstellung des Berichts und hat diesen freigegeben. Eine externe Prüfung durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erfolgte nicht. Die dargestellten Nachhaltigkeitsziele und Maßnahmen beruhen auf dem aktuellen Planungs- und Erkenntnisstand. Entwicklungen regulatorischer, technischer oder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen können Anpassungen erforderlich machen.

Impressum

Herausgeber
Neues Heim - Die Baugenossenschaft eG
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

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

Text
Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG
fabula.rasa Rita Falkenburg

Illustration & Gestaltung
EHNES GmbH

NeuesHeim
Die Baugenossenschaft

Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG
Haldenrainstraße 185 · 70437 Stuttgart

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

NeuesHeim
Immobilien GmbH

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