

# 2009

# GESCHÄFTSBERICHT



**Baugenossenschaft  
Neues Heim eG**



Ihr zuverlässiger Partner



Baugenossenschaft

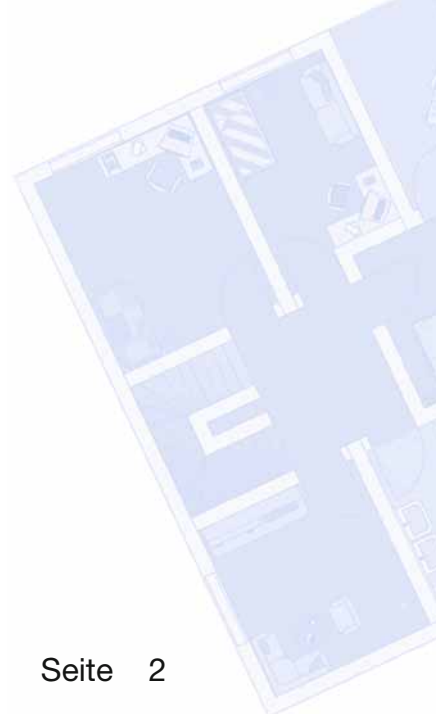
## **Neues Heim eG**

Haldenrainstraße 185, 70437 Stuttgart  
Telefon (07 11) 84 89 80 - 0, Fax (07 11) 84 89 80 - 99  
Internet: [www.bgneuesheim.de](http://www.bgneuesheim.de)

Neues Heim  
**Immobilien GmbH**  
Tochterunternehmen der  
Baugenossenschaft Neues Heim eG



# Inhaltsverzeichnis



Vorwort Seite 2

---

Verwaltungsorgane Seite 3

---

Verstorbene Mitglieder Seite 4

---

In eigener Sache Seite 5

---

Lagebericht Seite 20

---

Bericht des Aufsichtsrates Seite 30

---

Jahresabschluss 2009 Seite 32



## Vorwort

Die deutsche Wirtschaft befand sich im Jahr 2009 in der tiefsten Rezession der Nachkriegsgeschichte. Als Folge der Zuspitzung der internationalen Finanzkrise kam es zu einem weltweiten Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Produktion. Aufgrund der starken Exportorientierung ist die deutsche Wirtschaft von diesem Konjunkturereinbruch besonders betroffen.

Die Politik in Deutschland hat auf die Krise mit einer expansiven Finanzpolitik reagiert. So hat die Bundesregierung zur Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage bislang zwei Konjunkturpakete auf den Weg gebracht. Beide Maßnahmenpakete sollen in den nächsten beiden Jahren Investitionen in Höhe von rund 100 Milliarden EUR anstoßen. Insbesondere öffentliche Investitionen und Investitionen für die energetische Gebäudesanierung werden verstärkt gefördert.



*Herr Dipl.-Kfm. Rüdiger Maier  
- Geschäftsführender Vorstand -*

Für den Wohnungsbau wird aufgrund der gesunkenen Auftrags-eingänge und der ebenfalls weiter abnehmenden Zahl der Baugenehmigungen mit einem spürbaren Rückgang im Jahr 2009 gerechnet. Die im Konjunkturpaket I beschlossene Ausweitung der Maßnahmen zur Gebäudesanierung sowie die niedrigen Hypothekenzinsen wirkten hier zwar stabilisierend, konnten den Rückgang aber nicht völlig ausgleichen. Hinzu kommt, dass auch die rückläufigen real verfügbaren Einkommen ab 2010 dämpfend auf die Wohnungsbauinvestitionen wirken werden.

In diesem wirtschaftlich schwierigen Umfeld kann die Baugenossenschaft Neues Heim eG wieder auf ein sehr gutes Jahresergebnis 2009 zurückblicken. Der Jahresüberschuss von rd. 2,3 Mio. € ermöglicht die weitere Stärkung der Rücklagen sowie die Ausschüttung einer Dividende. Auf dieser wirtschaftlich starken Basis ist die Genossenschaft auch künftig ein stabiler und zuverlässiger Partner, welcher die schwierigen Aufgaben des Wohnungsmarktes bewältigen wird.

Das Bauvolumen in Deutschland liegt gegenwärtig sowohl bei Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau unter dem auf lange Sicht prognostizierten Bedarf. Insbesondere ist diese niedrige Bautätigkeit als Ergebnis veränderter steuerlicher Rahmenbedingungen, wie der Abschaffung der degressiven Abschreibungsregeln für den Mietwohnungsbau sowie immer weiterer Verschärfungen der Anforderungen an das energiesparende Bauen, zu betrachten.

Die Baugenossenschaft Neues Heim eG setzt vor diesem Hintergrund mit dem Bau von rd. 100 Mietwohnungen im Zeitraum von 2008 bis 2010 ein Zeichen. Zielsetzung ist es, auch unserer Mieterschaft in Rot, Freiberg und Mönchfeld sowie vor allen Dingen unseren älteren Mietern komfortable und zentrumsnahe Wohnungen anbieten zu können. Im Gebäude Haldenrainstraße 181-183 wird darüber hinaus eine Arztpraxis an zentraler Stelle entstehen.

Unsere Genossenschaft wird auch weiterhin die Förderung der Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung, in den Vordergrund stellen. Somit bleiben wir auch künftig ein verlässlicher Partner für Mieter, Handwerker und Banken unter Berücksichtigung unserer satzungsmäßigen Aufgaben.



# Verwaltungsorgane

## Vorstand

### **Rüdiger Maier**

Dipl.-Kaufmann  
Geschäftsführer  
Vorsitzender

### **Peter Schmidt**

Technischer Oberlehrer  
stellvertretender Vorsitzender

### **Rolf Lipsky**

Dipl.-Sparkassenbetriebswirt  
Vorsitzender  
- bis 31.10.2009 -



*Herr Rolf Lipsky ist zum 31.10.2009  
aus dem Vorstand ausgeschieden*

## Aufsichtsrat

### **Richard Kramer**

Industriekaufmann i. R.  
Vorsitzender

### **Wolfgang Stephan\*)**

Dipl.-Verwaltungswirt (FH)  
stellvertretender Vorsitzender und  
Vorsitzender des Prüfungsausschusses

### **Theresia Bay-Pfau**

Friseurmeisterin

### **Helmut Halter**

Industriekaufmann

### **Waltraud Illner\*)**

Sparkassenangestellte

### **Ferdinand Klein\*)**

Dipl.-Ingenieur

### **Willy Raible**

Sozialversicherungsfachangestellter  
Vorsitzender des Bauausschusses

### **Anja Ruzicka**

Dipl.-Ingenieur (FH)

### **Holger Sauter**

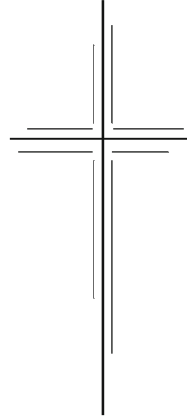
Dipl.-Betriebswirt (BA)

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

## Durch den Tod haben wir verloren

Asprion, Hildegard  
Beck, Ulrich  
Beni, Elisabeth  
Brandewinder, Gisela  
Brenner, Stefan  
Dahlke, Martin  
Donth-Hofmann, Lydia  
Ellenberg, Gerhard  
Fanselau, Edeltraut  
Fritzowski, Hildegard  
Gasch, Heinrich  
Grüning, Erwin  
Hartmann, Viktor  
Hauck, Peter  
Hefner, Theresia  
Heinrichs, Matthias  
Kalusche, Johannes  
Kless, Johann  
Kless, Karl  
Krämer, Lore  
Kuehbauch, Johann  
Kuenzl, Horst  
Liebhard, Michael  
Maiwald, Josef  
Marquart, Herbert  
Menner, Roland  
Munk, Uwe  
Pelipjak, Barbara  
Petto, Josef  
Pialek, Wenzel  
Reiche, Karl  
Ruff, Josef  
Sadzik, Paul  
Schaupp, Sylvia

Schubert, Waltraud  
Schumacher, Anna  
Siegel, Maria Grazia  
Weiler, Katharina  
Wiechmann, Erika  
Wurtz, Mathias



Wir werden Ihrer in Ehren gedenken





## In eigener Sache

### Mitgliederversammlung 2009

Am 22.06.2009 fand im Bürgerhaus Rot in der Auricher Straße in Stuttgart-Rot die Mitgliederversammlung statt, die über das Geschäftsjahr 2008 zu beraten und zu beschließen hatte.

Nachdem zwischenzeitlich die Zahl der zu ehrenden Jubilare ständig steigt, wurde die sonst übliche Ehrung dieser langjährigen Mieter und Mitglieder in einer gesonderten Veranstaltung vorgenommen.

Die Versammlung selbst handelte die Tagesordnungspunkte in bewährter Harmonie und Sachlichkeit ab. So wurden die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Bericht des Prüfungsverbandes zum Jahresabschluss 2008 wurde von Herrn Wirtschaftsprüfer Emme bekannt gegeben. In sämtlichen Berichten wurden die korrekte und erfolgreiche Tätigkeit der Organe sowie die guten wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft hervorgehoben.

Mit großer Mehrheit beschloss die Versammlung die Ausschüttung der Bruttodividende von vier Prozent und entlastete Vorstand und Aufsichtsrat antragsgemäß. Die Aufsichtsratsmitglieder Helmut Halter und Willy Raible wurden von der Versammlung in ihren Ämtern bestätigt. Für das altershalber ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Harald Walker wurde Anja Ruzicka neu in den Aufsichtsrat gewählt.



*Bericht des geschäftsführenden Vorstandes  
Herrn Rüdiger Maier*



*Mitglieder bei der Abstimmung*



*Frau Anja Ruzicka bei der Vorstellung ihrer Person*



## Mieter und Mitglieder

In einer Jubilarfeier am 27.05.2009 im Cafe Siegel in Zuffenhausen konnte der Vorstand 13 der insgesamt 33 Mieter und Mitglieder ehren, die auf eine 40-, 50- oder 60-jährige Zugehörigkeit zur Genossenschaft zurückblicken durften. Bei Kaffee und Kuchen hatten unsere Jubilare die Möglichkeit, über vergangene Zeiten und gegenwärtige Probleme zu plaudern.

Auch in diesem Jahr können wieder viele Mieter und Mitglieder eine langjährige Zugehörigkeit zur Baugenossenschaft aufweisen. Wir gratulieren deshalb den nachstehenden Damen und Herren:

### Zum 60-jährigen Jubiläum:

Elsa Hoffmann, Ferdinand Kaiser, Jakob Lechner, Ludwig Maurer, Johann Monigl, Eva Petto, Magdalena Pfeiffer, Erich Sanden, Hans Schuster

### Zum 50-jährigen Jubiläum:

Dieter Becker, Johann Becker, Franz Dreher, Franz Herzog, Erika Hoffmann, Katharina Hollub, Josef Hutwagner, Josef Lautenbach, Wilhelm Layer, Anton Luttenberger, Franz Macho, Theresia Maurer, Eleonore Mayer, Eva Paukner, Edith Petto, Eva Pill, Bernd Piotrowski, Johann Pittmann, Herbert Rathmann, Karl Schaffer, Sonja Torlutter

### Zum 40-jährigen Jubiläum:

Hilde Börner, Guenter Glodeck, Heinz Keinath, Anneliese Kirschberger, Werner Kraft, Helga Mundinger, Inge Rouvas, Elfriede Schlienz, Siegfried Schlienz, Gertrud Schneider, Werner Schneider.

Allen Jubilaren danken wir sehr herzlich für ihre Treue zur Genossenschaft. Wir wünschen ihnen für die Zukunft alles Gute und viel Gesundheit und weiterhin ein angenehmes Wohnen in unserer Genossenschaft.



Jubilarfeier am 27.05.2009



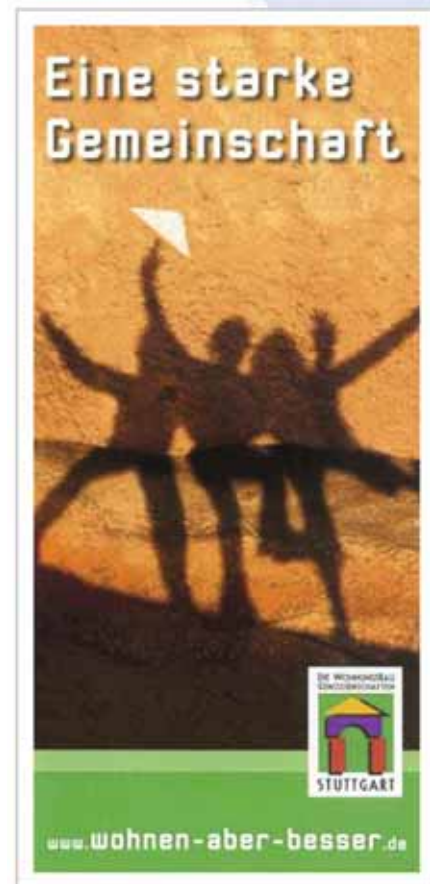
## Marketinginitiative Stuttgart

Die Baugenossenschaft Neues Heim eG gründete im Jahr 2007 zusammen mit 14 weiteren Genossenschaften die Marketinginitiative Stuttgart.

Zielsetzung der gemeinsamen Zusammenarbeit ist dabei, das breite Leistungsspektrum der Wohnungsbaugenossenschaften stärker in das Blickfeld der Öffentlichkeit zu rücken.

Dies soll durch gezielte Marketingmaßnahmen, wie Anzeigen in diversen regionalen Zeitungen und Zeitschriften sowie durch eine konsequente Ausrichtung auf das Online-Marketing, erreicht werden. Gestützt wird das Online-Marketing über die Massenmedien Kino und Radio und natürlich über das Internet.

Bereits im Jahr 2007 wurde die gemeinsame Homepage [www.wohnen-aber-besser.de](http://www.wohnen-aber-besser.de) ins Leben gerufen. Über diese Plattform soll die Marktstellung verbessert sowie der Bekanntheitsgrad der Wohnungsbaugenossenschaften gesteigert werden.



## Verein „Integrative Wohnformen“

Umfangreiche Untersuchungen zeigen dauerhaft den Wunsch von älteren Menschen und Menschen mit Behinderung auf, so lange wie möglich trotz bestehender Hilfsbedürftigkeit in der eigenen Wohnung verbleiben zu können. Eine zielführende Entscheidung in der Vielfalt der Dienstleistungsangebote zu treffen, fällt den Betroffenen oft nicht leicht.

Auch aus diesem Grund haben 13 Stuttgarter Wohnungsunternehmen den Verein „Integrative Wohnformen“ gegründet, um zum einen das gemeinschaftliche generationsübergreifende Wohnen unter den Mietern zu fördern und zum anderen ihren Mietern bei Pflege- und Assistenzbedarf eine optimale sowie kostengünstige Versorgung zukommen zu lassen.

Der Verein konzipiert neue integrative Wohnprojekte, in welchen Menschen mit und ohne Assistenzbedarf leben sollen. Es wird dabei auf eine lebendige Mischung und Vielfalt von Mietern Wert gelegt. Wohncafés bieten dabei Raum für das gemeinschaftliche Miteinander und Kooperationspartner im Bereich ambulante Dienstleistung sorgen für eine 24-stündige Versorgungssicherheit. Die umliegenden Nachbarschaften sollen ebenfalls von den Wohnprojekten profitieren. Dies führt zu einer dauerhaften Verbesserung der Wohngebiete sowie zu einer Vernetzung der Projekte mit dem jeweiligen Stadtteil.



## Personalwesen

Im letzten Geschäftsbericht haben wir bereits umfassend über den Wechsel in der Unternehmensleitung der Genossenschaft berichtet. Nach dem planmäßigen Ausscheiden von Herrn Lipsky mit Wirkung zum 31.10.2009 setzt sich der Vorstand nun aus Herrn Rüdiger Maier und Herrn Peter Schmidt zusammen.

Weitere Personalverstärkungen und -wechsel haben wir ebenfalls im vorangegangenen Geschäftsbericht ausführlich präsentiert. Dabei hat der zum 1. September 2008 eingestellte Bautechniker Herr Hacker uns am 31. März 2010 wieder verlassen. Wir haben auf diese Veränderung zeitnah reagiert und mit Wirkung zum 1. Juni 2010 Herrn Dipl.-Ing. Markus Vogel eingestellt. Das Aufgabengebiet von Herrn Vogel umfasst im Wesentlichen die umfangreichen Modernisierungen sowie Teile der Neubautätigkeit.

Die Genossenschaft ist sich des entscheidenden Anteils seiner qualifizierten und motivierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter am Unternehmenserfolg bewusst. Ihre Leistung und Kompetenz bilden die wesentliche Grundlage, damit die Kundenanforderungen befriedigt und die dauerhaft bestehenden Veränderungsprozesse realisiert werden können.



*Neue Büroräume und die Mitarbeiter der Baugenossenschaft Neues Heim eG am Tag der offenen Tür am 01.08.2009*



## Neubaukomplex Haldenrainstraße und Fleiner Straße

Die 48 Wohnungen des 1. Bauabschnitts in der Fleiner Str. 60-62 und 64-66 konnten termingerecht zum 01. Juni 2009 vermietet und bezogen werden.

Mitte Juli 2009 fand der Umzug in unsere neue Geschäftsstelle in der Haldenrainstraße 185 statt. Im Rahmen eines Tages der offenen Tür hatten unsere Mieter und Mitglieder sowie die Geschäftspartner die Möglichkeit, die neuen Räumlichkeiten kennen zu lernen.

In diesem Zeitraum wurde mit dem Abbruch des Gebäudes in der Gundelsheimer Straße 19-21 begonnen. Die bereits im Vorfeld organisierte Umzugsaktion unserer Bestandsmieter konnte zügig und reibungslos durchgeführt werden.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei den betroffenen Mietern für die konstruktive Zusammenarbeit, welche den weiteren Baufortschritt des Neubauprojektes erheblich erleichtert hat.



*Reges Interesse und Gedankenaustausch am Tag der offenen Tür am 01.08.2009*





Somit konnte bereits Ende Juli 2009 mit dem Abriss und den Bauarbeiten für den 2. Bauabschnitt begonnen werden. Die wesentlichen Rohbauarbeiten für den Neubau Haldenrainstraße 181 – 183 konnten durch die Firma Rommel noch vor der Winterpause abgewickelt werden. Durch den Einbau der Fenster noch vor dem Jahreswechsel war sichergestellt, dass sämtliche Ausbaugeräte im neuen Jahr termingerecht beginnen konnten.

Im Einzelnen entstehen hier mit dem 2. Bauabschnitt 21 Mietwohnungen sowie eine Arztpraxis.

5 x 4-Zimmer-Wohnungen von 91,70 m<sup>2</sup> bis 100,90 m<sup>2</sup>  
 11 x 3-Zimmer-Wohnungen von 72,60 m<sup>2</sup> bis 84,60 m<sup>2</sup>  
 5 x 2-Zimmer-Wohnungen von 56,30 m<sup>2</sup> bis 64,80 m<sup>2</sup>

Die Wohnungen haben nachfolgende Ausstattung:

- Sämtliche Wohnungen sind mit dem Aufzug stufenlos erreichbar.
- Die Energieversorgung erfolgt über das bereits in der Fleiner Straße 66 installierte Blockheizkraftwerk.
- Sämtliche Wohnungen erhalten eine moderne Fußbodenheizung; als Bodenbeläge werden dabei Fertigparkett bzw. Fliesen verlegt.



*Abriss und Neubau an der Gundelsheimer Straße*



- Jedes Bad besitzt einen Waschmaschinenplatz.
- In den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen verfügen die Bäder über eine Badewanne und eine Dusche sowie über ein separates WC.
- Allen Mietwohnungen ist eine Tiefgaragenbox zugeordnet.

Der Bezug der Wohnungen ist zum 01. August bzw. 01. September 2010 vorgesehen. Die Vermietung der Wohnungen findet derzeit statt. Interessenten sollten sich umgehend an unsere Wohnungsverwaltung wenden.

Im vorhergehenden Geschäftsbericht haben wir über die vorgesehene Einrichtung einer Begegnungsstätte für ältere oder behinderte Personen in der Haldenrainstr. 181-183 berichtet. Hier waren wir mit verschiedenen namhaften Sozialträgern, wie der Caritas und dem Wohlfahrtswerk in sehr engen Gesprächen, die allerdings dann nicht in einer gemeinsamen Kooperation mündeten.

Wir bedauern dies außerordentlich und wären bereit gewesen, ein anfänglich wirtschaftliches Defizit aus diesem Projekt zu schultern. Leider waren die vorgenannten Partner dazu nicht in diesem Maße bereit.

Mit der Gemeinschaftspraxis für Allgemeinmedizin von Herrn Dr. Geis und Frau Dr. Halbgewachs-Breiten haben wir sicher einen adäquaten Ersatz gefunden, welcher auch unseren Mitgliedern zugute kommt. Die modern ausgestattete Praxis erstreckt sich über 2 Stockwerke mit einer Nutzfläche von insgesamt 250 qm.

Die Gemeinschaftspraxis wird im 4. Quartal 2010 eröffnet werden.



*Neubau Haldenrainstraße 181 – 183 – zweiter Bauabschnitt*





## Abschluss des Neubauprojekts mit 27 Mietwohnungen und Tiefgaragenstellplätze im Weinapfelweg sowie Tulpenapfelweg in Stuttgart-Zazenhausen

Im Baugebiet Hohlgrabenäcker in Stuttgart-Zazenhausen haben wir insgesamt 27 Mietwohnungen mit Tiefgaragen erstellt. Die Vermietung der attraktiv ausgestatteten Wohnungen erfolgte innerhalb kurzer Zeit.

Nachdem sämtliche Arbeiten abgeschlossen sind, bedanken wir uns bei allen beauftragten Firmen sowie bei der Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP) und den Fachplanern für die termingerechte Abwicklung der Maßnahme. Selbstverständlich wünschen wir unseren neu hinzugewonnenen Mietern und Mitgliedern ein angenehmes Wohnen in unseren Neubauten.



*Helle und modern ausgestattete Neubauwohnungen in Stuttgart-Zazenhausen*



## Neubauvorhaben in Stuttgart-Mönchfeld, Hechtstraße 75-77

Die Planungen für die Bebauung des im Jahr 2008 erworbenen Grundstücks in der Hechtstraße in Stuttgart-Mönchfeld sind im vergangenen Jahr zum Abschluss gekommen.

Die Baugenehmigung für die insgesamt 19 Mietwohnungen mit einer Tiefgarage mit 25 Stellplätzen wurde noch im Jahr 2009 erteilt. Die Rohbauarbeiten wurden mit dem Aushub im März 2010 bereits begonnen. Die vorhandene Garagenzeile entlang der Mönchfeldstraße wird ebenfalls erweitert werden.

Im Einzelnen entstehen hier:

5 x	2-Zimmer-Wohnungen	von 61,00 m <sup>2</sup> bis 63,00 m <sup>2</sup>
8 x	3-Zimmer-Wohnungen	von 76,00 m <sup>2</sup> bis 89,00 m <sup>2</sup>
6 x	4-Zimmer-Wohnungen	von 81,00 m <sup>2</sup> bis 96,00 m <sup>2</sup>



Die Wohnungen verfügen über nachfolgende Ausstattung:

- Sämtliche Wohnungen sind mit dem Aufzug stufenlos erreichbar.
- Die Energieversorgung erfolgt über einen Gasbrennwertkessel mit Solaranlage zur Warmwasserbereitung und Unterstützung der Heizanlage. Mit der Heiztechnik wird der geforderte Standard für das KfW-Effizienzhaus 70 eingehalten.
- Sämtliche Wohnungen erhalten eine moderne Fußbodenheizung; als Bodenbeläge werden dabei Fertigparkett bzw. Fliesen verlegt.
- Jedes Bad besitzt einen Waschmaschinenplatz.
- Die 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sind mit einem separaten WC versehen und die Bäder verfügen über eine Badewanne und eine Dusche.

Mietinteressenten für diese attraktiven und sehr verkehrsgünstig gelegenen Wohnungen können sich schon heute an unsere Wohnungsverwaltung und hier an Frau Stoffner und Frau Babic unter den Rufnummern: 848980-40/-16 wenden.



## Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten

Im vergangenen Jahr haben wir die Sanierung und Modernisierung des Gebäudes Gronauer Straße 1-9 ausführlich vorgestellt. Die umfangreichen Arbeiten und Maßnahmen wurden planmäßig umgesetzt. Wesentlicher Bestandteil der Modernisierungsmaßnahme war der Anbau von Balkonen und die damit erreichte Vergrößerung der Wohnfläche im Bereich der Wohnzimmer.

Folgende Arbeiten wurden im Einzelnen ausgeführt:

Sanierungsbereich:

- Austausch sämtlicher Holzfenster gegen Kunststofffenster
- Ergänzung der Außenfassade mit einem Wärmedämmverbundsystem und Überarbeitung der gesamten Fassade
- Erneuerung der vorhandenen Vorbaurollläden
- Erneuerung der Hauseingangstüre mit Briefkastenanlage und neuem Vordach
- Erneuerung und Anstrich des Wandputzes im Treppenhaus
- Erneuerung der Treppenhausbeläge
- Erneuerung des Treppengeländers
- Umbau und Neuaufteilung der Keller sowie Einbau neuer Betonböden und Ergänzung der Deckenisolierung
- Neugestaltung der Außenanlage



*Umfangreiche Sanierungsmaßnahme – Gronauer Str. 1-9  
in Stuttgart-Rot*





## Erweiterung der Wohnfläche:

- Abbruch der Wohnzimmerwand zum bisher bestehenden Balkon und Einbezug der bisherigen Balkonfläche zum Wohnzimmer
- Einbau eines Fensterelements über die gesamte Wandbreite
- Anbau von wesentlich größeren Balkonen
- Ergänzung des Bodenbelags
- Erweiterung der vorhandenen Heizungsanlage
- Elektroarbeiten im erweiterten Bereich des Wohnzimmers
- Neuverkabelung der Fernsehanschlüsse

Unsere Mieter in den Wohnungen der Gronauer Straße waren im Rahmen dieser Maßnahmen von erheblichem Lärm und durch Schmutz belastet. Die Wohnungen waren über einen Zeitraum von 14 Tagen schwer bewohnbar. Wir möchten uns auf diesem Wege bei den betroffenen Mietern für Ihre Bereitschaft dies klaglos hinzunehmen bedanken.

Mit der umfassenden Modernisierung des Objekts Gronauer Straße und unserem Neubau in der Haldenrainstraße wurde durch unsere Genossenschaft ein städtebauliches Glanzlicht im Stadtteil Stuttgart-Rot gesetzt.

*Einbezug der bisherigen Balkonfläche zum Wohnzimmer*



*Einbau von großen Fensterelementen und Balkonvergrößerung*



## Weitere Sanierungsmaßnahmen in Backnang, Stuttgart-Rot und Stuttgart-Freiberg

In den Objekten Roßwager Str. 6 in Stuttgart-Rot und im Dresdner Ring 20-24 in Backnang mussten jeweils die Heizanlage mit Kessel sowie die Steuerung erneuert werden.

Neben diesen geplanten Maßnahmen verursachen die Reparaturen in den Wohnungen und Gebäuden sowie auch die Wohnungsmodernisierungen beim Mieterwechsel viel Aufwand und erhebliche Kosten. Die Aufwendungen für sämtliche Maßnahmen zur Erhaltung unseres Gebäudebestandes betragen im Berichtsjahr insgesamt rund 1,72 Millionen Euro.



*Umfangreiche Wohnungsmodernisierungen bei Mieterwechsel*

Über die grundlegenden Modernisierungsmaßnahmen hinaus müssen auch in anderen Gebäuden umfangreiche Instandsetzungen und kleinere Reparaturen ausgeführt werden. Diese betrafen im Jahr 2009 die Fassade in den Häusern Max-Brod-Weg 7-11 und Eulenbühlweg 4 in Stuttgart-Freiberg.

Ferner wurden in Stuttgart-Rot am Objekt Bretzfelder Straße 12 die Holzfenster ausgetauscht, das Dach erneuert sowie die Fassade saniert. Im Anschluss wurden die Kellerräume modernisiert sowie die Kellerdecke gedämmt.



*Fassadensanierung Max-Brod-Weg 7-11 u. Eulenbühlweg 4 in Stuttgart-Freiberg*

## Vorgesehene Sanierungen und Einzelmaßnahmen im Jahr 2010

Die beiden Wohngebäude im Flundernweg 2-6 und 8-12 in Stuttgart-Mönchfeld in der direkten Nachbarschaft unseres geplanten Neubaus weisen technische Mängel am Dach sowie im Keller auf. Im Zusammenhang mit den zwingend notwendigen Arbeiten werden auch ergänzende Maßnahmen ausgeführt, um den Wohnwert und die Wiedervermietbarkeit der Wohnungen zu stabilisieren.





Die geplanten Maßnahmen sind nachfolgend aufgelistet:

- Erneuerung des Daches
- Austausch sämtlicher Holzfenster gegen Kunststofffenster
- Überarbeitung der gesamten Außenfassade mit neuem Oberputz oder Anstrich
- Ergänzung der vorhandenen Vorbaurollläden
- Erneuerung der Hauseingangstüren inkl. Briefkastenanlage
- Erneuerung des Wandputzes im Treppenhaus
- Erneuerung der Treppenhausbeläge im Flundernweg 2-6
- Erneuerung des Treppengeländers
- Umbau der Keller mit Neuaufteilung
- Wiederherstellen der Außenanlage

Die Mieter der Gebäude Flundernweg 2-6 und 8-12 wurden in einer Mieterveranstaltung über den Umfang der Gesamtmaßnahme informiert. Nachdem die geplanten Eingriffe in den Wohnungen nur die Fenster sowie den späteren Kellerumbau betreffen, konnten wir den anwesenden Mietparteien einen überwiegend reibungslosen Ablauf der vorgesehenen Sanierung zusichern.



*Farbgestaltung beim Neubau und bei der Sanierung der Gebäude  
Flundernweg 2-6 und 8-12 in Stuttgart-Mönchfeld*

Selbstverständlich werden auch im laufenden Jahr bei jedem Mieterwechsel die Wohnungen durch unsere technische Abteilung unter Mitwirkung des Regiebetriebes wieder in einen gut vermietbaren Standard gebracht.

## Neubau von 5 Reihenhäusern in Stuttgart-Zazenhausen

Im Jahr 2006 wurde im Gebiet „Hohlgrabenäcker“ ein Grundstück mit 3.100 m<sup>2</sup> erworben. Im Rahmen der Baulandumlegung wurden der Neues Heim – Immobilien GmbH Baugrundstücke für fünf Reihenhäuser und zwei Doppelhäuser mit einer Gesamtfläche von 1.842 m<sup>2</sup> zugeteilt.

Gemeinsam mit dem Architekturbüro ARP wurde eine Konzeption für den Bau der fünf Reihenhäuser und zwei Doppelhäuser entwickelt. Mit der Firma Weisenburger Bau GmbH wurde ein Generalunternehmer mit dem schlüsselfertigen Bau der fünf Reihenhäuser beauftragt. Der Baubeginn erfolgte im Dezember 2008. Die Baudurchführung verlief reibungslos und ist innerhalb der Kostenplanung geblieben. Die Vertriebsmaßnahmen, die zunächst nur auf unsere Mieter und Mitglieder ausgelegt waren, haben nicht die erhoffte Resonanz gebracht. Im Laufe des Jahres wurde daher ein Makler mit dem Vertrieb der restlichen Reihenhäuser beauftragt. Insgesamt konnten bisher 4 der 5 Reihenhäuser fertig gestellt und an die Erwerber übergeben werden. Ein Reihenhaus ist derzeit noch unverkauft.

Der Baubeginn der Doppelhäuser ist weiterhin zurückgestellt. Hier soll die nach wie vor schwierige Marktlage im Bauträgerbereich weiter beobachtet werden.



*Neubau von 5 Reihenhäusern in Stuttgart-Zazenhausen*



## Dank des Vorstandes

Durch den engagierten Einsatz unserer Mitarbeiter konnten die ehrgeizigen Ziele des Unternehmens erneut erreicht werden. Deshalb bedanken wir uns zuerst bei unserer gesamten Mitarbeiter-schaft für die geleistete Arbeit im Jahr 2009.

Die umfangreiche Neubautätigkeit wurde im Geschäftsjahr 2009 wesentlich weiterentwickelt und im I. Bauabschnitt in der Haldenrainstraße sowie bei den Mietobjekten im Baugebiet Hohlgraben- nacker zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht. Hierfür möchten wir den Architekten und Inge- nieuren, der Handwerkerschaft und den Banken sowie den beteiligten Behörden unseren Dank und unsere Anerkennung aussprechen.

Ein besonderer Dank gebührt auch unseren Mietern und Mitgliedern, die stets Ausgangspunkt und Ziel unseres genossenschaftlichen Wirkens sind.

Stuttgart, den 26. April 2010

Der Vorstand



Maier



Schmidt



# Lagebericht

## I. Darstellung des Geschäftsverlaufes und des Geschäftsergebnisses

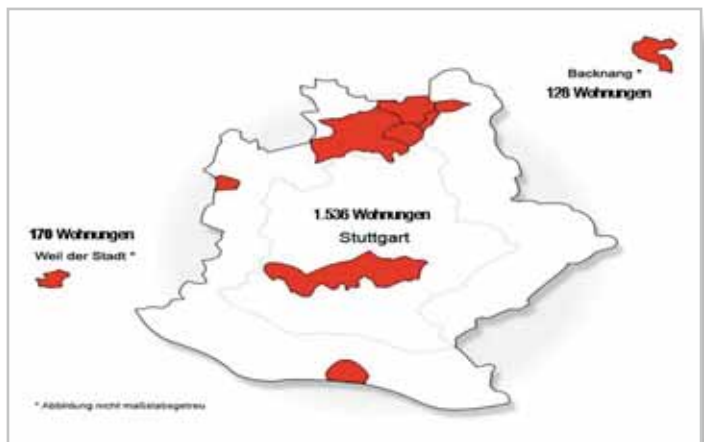
### 1. Die Baugenossenschaft Neues Heim eG

Die Baugenossenschaft wurde am 17.11.1948 unter der Bezeichnung „Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft Neues Heim eG“ gegründet. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Zum 31.12.2009 hatte die Baugenossenschaft 2.130 Mitglieder mit 17.943 Anteilen. Der Vorstand wird derzeit durch 11 Mitarbeiter unterstützt. Ferner sind 8 Hausmeister und 3 Mitarbeiter im Regiebetrieb angestellt.

Die immobilienwirtschaftlichen Aktivitäten umfassen die Bewirtschaftung des Bestandes, den Neubau von Mietwohnungen und die Vornahme von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Geschäftsbesorgung für die Neues Heim – Immobilien GmbH.

Auf den nebenstehenden drei Mietwohnungsmärkten ist die Baugenossenschaft mit insgesamt 1834 Mietwohnungen vertreten:

Die gesamte Wohn- und Nutzfläche des Bestandes beträgt zum 31. Dezember 2009 rund 115.090 m<sup>2</sup>.



### 2. Geschäftsverlauf und Lage

#### Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Im Jahr 2009 hat die internationale Krise an den Finanzmärkten eine beispiellose Talfahrt der weltwirtschaftlichen Produktion ausgelöst. Der weltweite Nachfragerückgang hat die exportorientierte deutsche Wirtschaft in besonderem Maße getroffen. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt im Jahresdurchschnitt 2009 um 5,0 % niedriger als im Vorjahr.

Weltweit wurden von den Regierungen und Zentralbanken energische Schritte zur Bekämpfung des Konjunkturunbruchs unternommen. Die durch Konjunkturprogramme, eine expansive Geldpolitik und einen niedrigen Ölpreis angeregte Erholung entfaltete zunächst nur geringe Dynamik. In diesem Umfeld wiesen die konjunkturellen Aussichten für Deutschland auf eine eher zögerliche Erholung der Wirtschaft hin. Zum Jahresanfang 2010 lagen die Prognosen der Wirtschaftsinstitute für die Zunahme des Bruttoinlandsproduktes im Jahr 2010 zwischen 1,5 % und 2,1 %. Die Bundesregierung selbst rechnet angesichts des schwachen vierten Quartals 2009, in dem die Wirtschaft stagnierte, mit einem Wachstum von lediglich 1,5 %.

Angesichts des deutlichen Rückgangs der wirtschaftlichen Aktivität hat sich der Arbeitsmarkt im Verlauf des Jahres 2009 sehr robust gezeigt. Ausschlaggebend hierfür dürfte der flexible Rückgriff auf den Abbau von Arbeitszeitkonten und auf das Instrument der Kurzarbeit gewesen sein, die in ihrer zeitlichen Dauer ausgeweitet wurde. Die Zahl der Arbeitslosen stieg 2009 im Jahresdurchschnitt um rund 160.000 Personen. Die Arbeitslosenquote kletterte bis Ende Dezember 2009 im Vorjahresvergleich um 0,4 Prozentpunkte auf ein Niveau von 8,7 %.





Die Stützung der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage durch Konjunkturprogramme und die Stabilisierung des Finanzsystems durch staatliche Garantien, Kapitalzuführungen sowie den Ankauf von problembehafteten Bankaktiva haben weltweit zu hohen öffentlichen Defiziten und damit zu einem deutlichen Anstieg der Schuldenstandsquoten geführt. Das Maastricht-Defizit ist in diesem Jahr angesichts der Rezession sowie der mit den Konjunkturpaketen ergriffenen Stabilisierungsmaßnahmen auf rd. 3 % des Bruttoinlandsprodukts angestiegen. Im Jahr 2010 ist ein weiterer Anstieg auf knapp 6 % in Relation zum BIP zu erwarten. Hierzu tragen der nochmalige Rückgang der Steuereinnahmen, aber auch weiter ansteigende Staatsausgaben bei.

Für das Jahr 2009 kann man faktisch von Preisstabilität sprechen: Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2009 lag der Index der Verbraucherpreise in Baden-Württemberg nur um 0,3 % über dem Vorjahresniveau. Dies wurde vor allem durch gesunkene Energiepreise verursacht. Trotz erwarteter weltwirtschaftlicher Erholung und wieder anziehender Rohstoffpreise werden auch für 2010 keine Inflationsgefahren gesehen. Bei der weltweit steigenden Staatsverschuldung ist es jedoch nicht überraschend, dass sich in der Öffentlichkeit eine gewisse Sorge um die Stabilität des Geldwerts eingestellt hat. In der Geschichte sind von einer unkontrollierten öffentlichen Verschuldung immer wieder starke inflationäre Prozesse ausgelöst worden. In Deutschland endeten diese Entwicklungen im letzten Jahrhundert gleich zweimal in einer völligen Zerrüttung des Geldwesens, die viele Menschen um ihre Ersparnisse brachte.

## **Situation auf den Wohnungsmärkten**

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Bis zum Jahr 2020 wird in Baden-Württemberg die Zahl der Einwohner voraussichtlich steigen. Hochrechnungen gehen von einem Bevölkerungswachstum von 3,8 % aus. Damit entwickelt sich der Südwesten gegen den bundesweiten Trend: Denn laut einer aktuellen Prognose des Bundesbauministeriums wird die Bevölkerung in Deutschland insgesamt bis zum Jahr 2025 um 2 % abnehmen.

In der Abschätzung des künftigen Wohnraumbedarfs zeigt sich trotz dieser Entwicklung ein überraschender Befund. Denn trotz schrumpfender Bevölkerung dürfte die Zahl der privaten Haushalte in der Zukunft weiter steigen. Der Grund ist der Trend hin zu kleineren Haushalten. Die Ursache dafür liegt vor allem in der alternden Gesellschaft und immer individuelleren Lebenskonzepten. Mit einem Anteil von 38 % ist der Ein-Personen-Haushalt derzeit die häufigste Wohnform in Baden-Württemberg. Die zunehmende Zahl von Zweitwohnungen, wachsende Scheidungszahlen und die steigende Lebenserwartung werden diese Entwicklung noch weiter vorantreiben.

Neben den Veränderungen im Altersgefüge der Gesellschaft wirkt sich der Wandel in den Haushaltstypen stark auf die zukünftigen Ansprüche an Wohnraum aus. So gibt es aufgrund des Geburtenrückgangs generell weniger Kinder und der traditionell weit verbreitete Typus der vierköpfigen Familie wird immer mehr zur Ausnahme werden. Gleichzeitig steigt die Zahl kinderloser Paare, der Alleinerziehenden und der Singlehaushalte.

Nach aktuellen Hochrechnungen wird der Anteil der Ein-Personen-Haushalte in Baden-Württemberg bis 2020 um 9,6 % zunehmen. Gleichzeitig sinkt die Zahl der Haushalte, in denen vier und mehr Personen leben, um 9,3 %. Mit den verschiedenen Lebens- und Haushaltsformen wandeln sich daher sowohl die Nachfrage im Hinblick auf Zuschnitt, Größe und Ausstattung der Wohnung als auch die Anforderungen an das gesamte Wohnumfeld.

Trotz der Aufgabe, den veränderten Wohnansprüchen durch Neu- oder Umbaumaßnahmen gerecht zu werden, ist auch vor dem Hintergrund des historisch geringen Zinsniveaus nicht mit einem durchgreifenden Impuls für die Neubautätigkeit zu rechnen. Erschwerend – auch für die Modernisierungstätigkeit – wirkt die Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV). Sie erhöht die Kosten von Neubauten und von baulichen Änderungen im Bestand erheblich.





## Vermietungssituation der Baugenossenschaft Neues Heim eG

Im Jahr 2009 haben sich die Kündigungszahlen um 6 auf 114 (im Vorjahr 108) erhöht. Im Zuge des Abrisses des Gebäudes Gundelsheimer Straße 19/21 wurden weitere 15 Mieter in den Neubau bzw. in andere Objekte umgesetzt. Im Branchenvergleich ist die Fluktuationsrate von 6,2 % weiterhin unterdurchschnittlich. Unverändert ist die altersbedingte Kündigung mit einem Anteil von ca. 40 % der wesentliche Kündigungsgrund.

Gründe	2006	2007	2008	2009
<b>Persönliche Gründe:</b>				
altershalber	51	50	42	46
berufsbedingt	9	12	7	6
zu Verwandten	11	13	11	14
sonstige Gründe	6	3	3	4
	<b>77</b>	<b>78</b>	<b>63</b>	<b>70</b>
<b>Wohnwertverbesserung:</b>				
Tausch innerhalb der Genossenschaft	11	5	11	16
Wohnungsgröße	10	12	10	15
Kauf Eigentum	23	15	24	13
	<b>44</b>	<b>32</b>	<b>45</b>	<b>44</b>
<b>Mieterwechsel insgesamt</b>	<b>121</b>	<b>110</b>	<b>108</b>	<b>114</b>
<b>Fluktuationsrate</b>	<b>6,6%</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,0%</b>	<b>6,2%</b>

Obgleich die Vermietungssituation weiterhin als gut zu bezeichnen ist, tritt auch in Stuttgart der Trend zum Mietermarkt immer deutlicher zu Tage. Wohnungen müssen heute erheblich öfters angeboten werden als noch vor wenigen Jahren. Gleichzeitig sind die Ansprüche an das Wohnen gestiegen. Der Großteil der Wohnungen der Baugenossenschaft stammt aus den 1950er Jahren.

Bei diesen Wohnungen handelt es sich um die bundesweit typischen Geschosswohnbauten aus der Zeit nach dem Weltkrieg. Sie entsprechen der Maxime einfacher, funktioneller

und wirtschaftlicher Wohnungsangebote für breite Schichten der Bevölkerung. Sie sind heute jedoch mehr als 50 Jahre alt und haben, trotz umfangreicher Sanierungsmaßnahmen, inzwischen vielfältigen Anpassungs- und Veränderungsbedarf in technischer, funktioneller und gestalterischer Hinsicht. Nachgefragt werden heute insbesondere zeitgemäße Grundrisse und Bäder, Balkone und moderne Ausstattungsmerkmale in ansprechenden Gebäuden mit hellen Eingangsbereichen sowie gepflegten Außenanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität. Dieser heute übliche Standard ist im Bestand oft nur sehr schwer herzustellen. Deshalb muss die Entwicklung unseres Wohnungsportfolios auch über Abriss und Neubau erfolgen.

Um den wachsenden Anforderungen an unser Unternehmen gerecht zu werden, haben wir uns Ende 2009 entschlossen, den gesamten Wohnungsbestand technisch aufzunehmen und elektronisch zu dokumentieren. Mit Hilfe des EDV-Programms analysSuite haben wir nun die Möglichkeit, den Wohnungsbestand ganzheitlich zu analysieren, mit dem Ziel Instandhaltungsmaßnahmen zielgerecht planen und steuern zu können.

Im Hinblick auf die künftig zu erwartenden hohen Aufwendungen der Genossenschaft für die Bestandserhaltung und -pflege mussten wir eine Anpassung der Mieten vornehmen. Im Berichtsjahr wurden bei 340 Wohnungen Mieterhöhungen in moderatem Umfang vorgenommen. Die Durchschnittsmiete des Gesamtbestandes aller Wohnungen der Baugenossenschaft Neues Heim eG beträgt zum 31.12. 2009 5,59 €/m<sup>2</sup> und liegt damit weiterhin deutlich unter dem aktuellen Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart.



## Tochterunternehmen

### Neues Heim – Immobilien GmbH

Die im Jahr 2002 gegründete Neues Heim – Immobilien GmbH hat sich auch im Geschäftsjahr 2009 den Planungen entsprechend entwickelt. Die Gesellschaft verwaltet nach dem Wohnungseigentumsgesetz 300 Wohneinheiten in insgesamt fünf Eigentümergemeinschaften.

Darüber hinaus hat das Unternehmen fünf Reihenhäuser im Baugebiet Hohlgrabenäcker erstellt.

Der Jahresüberschuss der Neues Heim – Immobilien GmbH beträgt im Jahr 2009 30.547,91 € und liegt somit im Rahmen der Planungen und Erwartungen. Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Neues Heim – Immobilien GmbH ist in der unten stehenden Übersicht dargestellt:

	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung
	T€	T€	T€
<b><u>Vermögensstruktur</u></b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
Grundstücke ohne Bauten	391	382	9
Bauvorbereitungskosten	67	67	0
Grundstücke mit unfertigen Bauten	497	417	80
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	34	2	32
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	230	1	229
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1.219</b>	<b>869</b>	<b>350</b>
<b><u>Kapitalstruktur</u></b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	100	100	0
Kapitalrücklage	750	750	0
Gewinnrücklagen	4	2	2
Bilanzgewinn	40	12	28
<b>Rückstellungen</b>			
Steuerrückstellungen	5	0	5
Sonstige Rückstellungen	78	3	75
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	2	-2
Erhaltene Anzahlungen	239	0	239
Sonstige Verbindlichkeiten	3	0	3
<b>Gesamtkapital</b>	<b>1.219</b>	<b>869</b>	<b>350</b>

Unverändert werden die Geschäfte der Tochtergesellschaft von den Mitarbeitern der Genossenschaft im Rahmen des bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrages wahrgenommen, so dass die Gesellschaft derzeit kein eigenes Personal beschäftigt.

## II. Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### 1. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft hat – dargestellt anhand der nachfolgenden Strukturbilanz – folgenden Aufbau:

	31.12.2009	31.12.2008	Veränderung
	T€	T€	T€
<b><u>Vermögensstruktur</u></b>			
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	60.644	55.801	4.843
Finanzanlagen	851	851	0
<b>Umlaufvermögen</b>			
Unfertige Leistungen	1.812	1.765	47
Wertpapiere	0	982	-982
Flüssige Mittel	3.769	5.092	-1.323
Übriges Umlaufvermögen	517	357	160
Rechnungsabgrenzungsposten	118	134	-16
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>67.711</b>	<b>64.982</b>	<b>2.729</b>
<b><u>Kapitalstruktur</u></b>			
<b>Eigenkapital</b>	42.803	40.563	2.240
<b>Rückstellungen</b>			
Pensionsrückstellungen	1.322	1.269	53
Sonstige Rückstellungen	348	378	-30
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	20.670	20.022	648
Erhaltene Anzahlungen	2.102	2.098	4
Übrige Verbindlichkeiten	406	578	-172
Rechnungsabgrenzungsposten	60	74	-14
<b>Gesamtkapital</b>	<b>67.711</b>	<b>64.982</b>	<b>2.729</b>

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um rd. 2,7 Mio. € erhöht.

Dabei wird die Vermögensstruktur der Genossenschaft nach wie vor durch das Anlagevermögen bestimmt. Das Sachanlagevermögen hat sich im Wesentlichen durch Investitionen in die Modernisierung des Wohnungsbestandes (T€ 372,9), in die Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 165,2), durch Erschließungs- und Baukosten der laufenden Bauvorhaben (T€ 5.761,3) sowie durch Bauvorbereitungskosten (T€ 135,6) erhöht. Dem stehen die planmäßigen Abschreibungen (T€ 1.601,4) gegenüber.

Kapitalseitig ist das Eigenkapital durch den erzielten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben angestiegen. Sein Anteil an der gestiegenen Bilanzsumme beträgt 63,2 % (im Vorjahr 62,4 %) Die Genossenschaft verfügt nach wie vor über eine gute Eigenkapitalausstattung.

Die Fremdmittel zur Objektfinanzierung erhöhten sich durch Neuvaluierungen (T€ 5.072,3), denen die planmäßigen (T€ 761,9) und außerplanmäßigen Tilgungen (T€ 3.672,2) sowie die Veränderungen der aufgelaufenen Zins- und Tilgungsleistungen (T€ 9,0) gegenüberstehen.



## 2. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2009	2009
	T€	T€
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.248</b>
+ Abschreibungen auf das Anlagevermögen	1.601	
+ Zunahme langfristiger Rückstellungen	53	
+ Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten	16	
+ Abschreibungen auf Forderungen	7	1.677
<b>= Cash Flow</b>		<b>3.925</b>
+ Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-31	
+ Verlust aus Abgang von Gegenständen AV	3	
- Zunahme kurzfristiger Aktiva	-214	
+ Abnahme kurzfristiger Passiva	-172	-414
<b>= Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>		<b>3.511</b>
- planmäßige Tilgungen		-762
<b>= Mittelzufluss aus lfd. Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>		<b>2.749</b>
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des AV	10	
- Auszahlungen für Investitionen ins Anlagevermögen	-6.456	
<b>= Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-6.446</b>	<b>-6.446</b>
+ Einzahlungen aus Valutierung von Darlehen	5.072	
- außerplanmäßige Tilgungen	-3.672	
- Zunahme Geschäftsguthaben	104	
- Auszahlungen für Dividenden	-112	
<b>= Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>1.392</b>	<b>1.392</b>
<b>= Zahlungsmittelwirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>		<b>-2.305</b>
+ Finanzmittelbestand am Anfang der Periode		6.074
<b>= Finanzmittelbestand am Ende der Periode</b>		<b>3.769</b>

Der Cashflow beträgt im Geschäftsjahr 2009 T€ 3.924,7 (im Vorjahr T€ 3.986,0). Dabei konnten aus dem positiven Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit die planmäßigen Tilgungen erbracht werden und zur Finanzierung der Bestandsinvestitionen beitragen. Darlehensaufnahmen erfolgten zur teilweisen Finanzierung der Neubaumaßnahmen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

## 3. Ertragslage

Auch im Jahr 2009 konnte mit T€ 2.248,0 wieder ein Jahresüberschuss auf dem Niveau der Vorjahre erzielt werden. Das erzielte Jahresergebnis aus den einzelnen Leistungsbereichen stellt sich wie folgt dar:







## IV. Risikobericht

### Risikomanagement

Zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die Entwicklung der Genossenschaft von Bedeutung sein können, nutzt das Unternehmen ein mehrstufiges und auf die einzelnen Geschäftsbereiche ausgerichteter Risikomanagementsystem.

Das bestehende Risikomanagement der Genossenschaft ist maßgeblich durch die Betriebsgröße des Unternehmens geprägt, welche sicherstellt, dass alle wesentlichen Risiken auf Ebene der Geschäftsführung angesiedelt und auch dort kommuniziert werden. Abweichende Entwicklungen oder entstehende Risiken, die potentiell bestandsgefährdend sein könnten, werden damit frühzeitig aufgedeckt und entsprechende Gegenmaßnahmen können eingeleitet werden. Der Aufsichtsrat erhält darüber hinaus umfangreiche Informationen zu allen relevanten Fragestellungen und Entwicklungen.

Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind dabei das bestehende Frühwarnsystem, das interne Kontrollsystem sowie die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente.

Das Frühwarnsystem umfasst neben der Untersuchung der Marktbewegungen die Analyse der Bewirtschaftung und Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie etwaige Risiken im Bereich der Finanzierung.

Die wesentlichen Controllinginstrumente umfassen mehrjährige Investitions-, Finanz- und Wirtschaftspläne sowie eine Analyse der wesentlichen Unternehmenskennzahlen.

### Chancen und Risiken der einzelnen Geschäftsfelder

#### a) Bestandsverwaltung

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft Neues Heim eG liegt in der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes. Chancen und Risiken in diesem Bereich sind damit eng verbunden mit der lokalen und regionalen Nachfrage nach Mietwohnungen. Der Stuttgarter Vermietungsmarkt gilt trotz der derzeit schwierigen wirtschaftlichen Situation als relativ stabil. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass vermehrt Arbeitsplätze abgebaut werden und dass in der Folge die regelmäßigen Einkommen der Mieter entfallen und so Mieten nicht mehr oder nicht pünktlich gezahlt werden können. Neben möglichen Mietausfällen kann dies Auswirkungen auf eine erhöhte Fluktuation und damit auf ein erhöhtes Leerstandsrisiko haben.

Trotz der nach wie vor positiven Nachfrageaussichten für die Region Stuttgart bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand nicht mehr den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre. Durch eine kontinuierliche Wertverbesserung unserer Bestände wird hier eine erhebliche Risikominimierung erreicht.

Aufgrund der Lage unseres Wohnungsbestandes in der Region Stuttgart, sowie dem Zustand der Objekte und der Fähigkeit auf Marktentwicklungen einzugehen, sehen wir weiterhin gute Chancen für eine nachhaltig positive Entwicklung der Genossenschaft.



## **b) Finanzierung und Finanzinstrumente**

Die für die Modernisierung erforderlichen Finanzmittel können in vollem Umfang durch den erzielten Cashflow aufgebracht werden.

Zu den am Bilanzstichtag bestehenden Finanzinstrumenten zählen im Wesentlichen Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände, liquide Mittel sowie Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen.

Aufgrund des branchenbedingt hohen Fremdkapitalanteils und der daraus resultierenden Zinsbelastungen ist die Genossenschaft bestrebt, alle Maßnahmen zu prüfen und umzusetzen, die der Minimierung der Zinslast dienen. In diesem Zusammenhang werden unter anderem auch derivative Finanzinstrumente eingesetzt. Bei den Derivaten handelt es sich um ein Forward-Darlehen mit einer Laufzeit von 2013 bis 2023 und einem Nominalvolumen von T€ 544,4.

Die Genossenschaft richtet ihr Finanzierungsmanagement überwiegend unter der Zielsetzung langfristiger Zinsfestschreibung und Planungssicherheit aus. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen werden die Risiken im Finanzierungsbereich erheblich minimiert. Im Rahmen des Risikomanagements werden etwaige Risiken im Zinsbereich laufend untersucht. Bei einer absehbaren Erhöhung der Zinssätze ist eine mittelfristige Absicherung vorgesehen. Die langjährige Zusammenarbeit mit einer Vielzahl von Banken sowie eine aktive Finanzkommunikation gewährleistet dem Unternehmen eine gewisse Kontinuität und Unabhängigkeit im Bereich der Finanzierung.

Die Geldanlagen der Genossenschaft bestehen ausschließlich aus Termin- und Festgeldanlagen bei inländischen Kreditinstituten, die dem Einlagensicherungsfond angeschlossen sind. Besondere Risiken ergeben sich aus diesen Geldanlagen nicht.

Die gute Finanzlage der Baugenossenschaft resultiert aus dem ständigen Liquiditätszufluss über dauerhafte und langfristig stabile Mieteinnahmen. Unmittelbar negative Auswirkungen aufgrund der Finanzmarktkrise konnten bisher noch nicht festgestellt werden. Die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes, verbunden mit kontinuierlicher Instandhaltung und ständiger Modernisierung, wirkt zudem wertstabilisierend. Langfristige Kredite sowie eine konstant hohe Eigenkapitalquote garantieren eine solide Finanzierung auch auf lange Sicht.

## **c) Tochterunternehmen**

Die Genossenschaft übernimmt die Geschäftsbesorgung für die 100 %ige Tochtergesellschaft Neues Heim – Immobilien GmbH. Gegenstand des Unternehmens ist neben der Eigentumsverwaltung nach dem WEG für insgesamt 5 Eigentümergemeinschaften der Bau und Vertrieb von Eigentumsmaßnahmen. In der Vorbereitung, Entscheidung und Durchführung der Geschäfte der Neues Heim – Immobilien GmbH gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Baugenossenschaft. Ebenso wird eine integrierte und vorausschauende Finanz- und Wirtschaftsplanung betrieben. Der Markt für etwaige Neubauprojekte der Tochtergesellschaft wird weiterhin sorgfältig von der Geschäftsführung sondiert werden. Auch bei sorgfältiger Projektauswahl kann derzeit nicht ausgeschlossen werden, dass der Markt ganze Objekte oder einzelne Wohnungen nicht annimmt.



## d) Gesamtbeurteilung der Chancen und Risiken

Zweck unserer Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder, vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung.

Zur Erreichung dieses Ziels unternimmt unser Unternehmen erhebliche Anstrengungen, um den Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnungsbedürfnissen anzupassen. Dabei wird der gesamte Wohnungsbestand untersucht und bewertet und erforderliche Anpassungen an die Anforderungen des Wohnungsmarktes vorgenommen.

Unser Unternehmen kann dabei auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Handwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Darüber hinaus ist die Genossenschaft bei Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Abschließend stellen wir fest, dass bei der Baugenossenschaft Neues Heim eG keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vorliegen.

## V. Prognosebericht

Die Baugenossenschaft Neues Heim wird auch in den nächsten Jahren die erfolgreich eingeschlagene Geschäftspolitik fortsetzen.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2010 geht von einem geringeren Jahresergebnis gegenüber dem Geschäftsjahr 2009 aus. Der Rückgang resultiert insbesondere aus erhöhten Instandhaltungsaufwendungen sowie aus gestiegenen Abschreibungen und Zinsaufwendungen aufgrund der Neubauten. Durch den Neubau und die Fertigstellung des 2. Bauabschnitts in der Haldenrainstraße sowie dem Bezug der 27 Mietwohnungen im Baugebiet Hohlgrabenäcker kann im Jahr 2010 von einem deutlichen Anstieg der Mieterlöse ausgegangen werden. Der bisherige Geschäftsverlauf des Jahres 2010 entspricht den Vorgaben des Wirtschaftsplanes, der von Vorstand und Aufsichtsrat in der gemeinsamen Sitzung vom 22.02.2010 beschlossen wurde.

Der Stuttgarter Vermietungsmarkt kann nach wie vor als stabil und krisenfest bezeichnet werden. Die Wohnungsnachfrage wird sich allerdings in den nächsten Jahren weiter verändern. Es ist davon auszugehen, dass die Hauptzielgruppen nicht mehr die jungen Familien, sondern zunehmend ältere Menschen sein werden. Ebenso werden sich Lebensformen, Haushaltstypen, Lebensstile und soziale Milieus weiter verändern. Auch die Größe der Haushalte wird sich weiter verkleinern.

Die Baugenossenschaft Neues Heim sieht sich als modernes Dienstleistungsunternehmen diesem Veränderungsprozess gegenüber gut aufgestellt.

Stuttgart, den 26. April 2010

Der Vorstand



Maier



Schmidt

## Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2009

Der Aufsichtsrat und seine Ausschüsse haben im abgelaufenen Geschäftsjahr die nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt. In gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung den Aufsichtsrat jeweils umfassend über die aktuelle wirtschaftliche Lage und über die Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet.



*Richard Kramer*  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Vom Aufsichtsrat wurden die jeweils erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Detaillierte Vorarbeiten für die Beschlüsse wurden in der Regel vom Prüfungsausschuss und vom Bauausschuss geleistet.

Die Arbeit des Bauausschusses lag im Berichtsjahr schwerpunktmäßig bei den Bauvergaben für die einzelnen Gewerke sowohl im Rahmen der Neubautätigkeit als auch im Rahmen der Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten.

Bei den regelmäßig abgehaltenen Objektbegehungen konnte sich der Bauausschuss von der pünktlichen und qualitativ guten Umsetzung der geplanten Maßnahmen überzeugen. Mit Befriedigung wurde auch die Einhaltung des jeweiligen Kostenrahmens zur Kenntnis genommen.

Des Weiteren hat der Bauausschuss bei der Planung der Neubautätigkeit und des Sanierungs- und Modernisierungsplanes für das Folgejahr mitgewirkt.

Über die Wohnungsvergaben wurde er regelmäßig informiert.

Der **Prüfungsausschuss** wurde im Laufe des Geschäftsjahres durch Zwischenbilanzen und durch aktualisierte Liquiditätsplanungen über die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft informiert. Bei den Beleg- und Kassenprüfungen ergaben sich keine Beanstandungen.

Sehr eingehend befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2009 samt allen Anlagen. Auch hier ergaben sich keine Beanstandungen. Ebenso wurde der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2008 sehr detailliert behandelt, der keine negativen Feststellungen enthält.

Der Aufsichtsrat billigt den Geschäftsbericht mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2009 samt Lagebericht und Anhang. Der Mitgliederversammlung empfiehlt er diesen Jahresabschluss so festzustellen. Ebenso empfiehlt der Aufsichtsrat der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.



## Personelles

Der bisherige Vorstandsvorsitzende, Herr Rolf Lipsky, hat zum 31.01.2009 seine hauptamtliche Tätigkeit beendet und ist ab dem 01.02.2009 bis zum 31.10.2009 ehrenamtlich im Vorstand tätig gewesen. Seine ehrenamtliche Vorstandstätigkeit hat Herr Lipsky per Ende Oktober 2009 auf eigenen Wunsch beendet.

Herr Rüdiger Maier, der seit dem 01.01.2008 als Prokurist den gesamten kaufmännischen Bereich unseres Unternehmens leitete, wurde zum 01.01.2009 vom Aufsichtsrat zum hauptamtlichen Vorstand bestellt.

Mit dem Ablauf der letztjährigen Mitgliederversammlung ist Herr Harald Walker altershalber aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Für ihn wurde die Architektin, Frau Anja Ruzicka, von der Mitgliederversammlung als Nachfolgerin gewählt. Sie ist Mitglied im Bauausschuss.

Die turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder, die Herren Helmut Halter und Willy Raible, wurden für eine weitere Amtszeit wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei der Geschäftsführung für die wiederum sehr gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bedanken wir uns für ihre engagierte und erfolgreiche Arbeit zum Wohle unserer Mieter und Mitglieder.

Stuttgart, den 26. April 2010

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates



Richard Kramer





# Bilanz zum 31. Dezember 2009

## Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		41.531,86	57.537,63
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	57.244.929,75		48.136.841,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.750,27		64.963,97
Grundstücke und grundstücksgl. Rechte ohne Bauten	524.894,83		529.670,40
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	282.457,80		202.957,88
Anlagen im Bau	2.339.565,31		6.785.111,37
Bauvorbereitungskosten	147.600,83	60.602.198,79	24.443,60
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	850.000,00		850.000,00
Andere Finanzanlagen	750,00	850.750,00	750,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		61.494.480,65	56.652.276,33
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.812.121,83		1.765.082,15
Andere Vorräte	359,86	1.812.481,69	359,86
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	18.533,78		23.342,37
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.478,98		2.555,39
Sonstige Vermögensgegenstände	493.769,34	516.782,10	330.977,61
<b>Wertpapiere</b>		0,00	981.800,00
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.768.686,57	3.768.686,57	5.091.829,24
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	117.247,70		132.880,73
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.138,26	118.385,96	796,36
<b>Bilanzsumme</b>		<b>67.710.816,97</b>	<b>64.981.900,04</b>



## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.080,00		51.360,00
der verbleibenden Mitglieder	2.870.880,00	2.940.960,00	2.785.440,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 EUR			(0,00)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.965.246,33		3.740.246,33
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 225.000,00 EUR			(241.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	30.428.446,49		28.628.446,49
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 1.800.000,00 EUR			(1.900.000,00)
Andere Ergebnisrücklagen	5.245.710,91	39.639.403,73	5.091.494,01
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 154.216,90 EUR			(126.063,78)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.247.960,39		2.406.845,70
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.025.000,00	222.960,39	2.141.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		42.803.324,12	40.562.832,53
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.321.675,00		1.268.936,00
Sonstige Rückstellungen	348.017,49	1.669.692,49	378.638,10
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.535.438,60		15.130.516,78
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.134.188,08		4.891.875,81
Erhaltene Anzahlungen	2.102.357,30		2.097.909,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.639,08		10.969,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	335.251,92		511.088,93
Sonstige Verbindlichkeiten	56.484,80	23.177.359,78	55.509,19
davon aus Steuern: 14.386,12 EUR			(23.739,05)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 6.955,14 EUR			(608,40)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		60.440,58	73.623,25
<b>Bilanzsumme</b>		<b>67.710.816,97</b>	<b>64.981.900,04</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.853.156,55		9.504.040,05
b) aus Betreuungstätigkeit	46.560,00		42.600,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.049,13	9.931.765,68	29.936,59
Erhöhung bzw. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		47.039,68	-35.482,50
Sonstige betriebliche Erträge		72.845,19	89.909,51
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.393.728,92		3.186.570,53
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	0,00	3.393.728,92	1.083,01
<b>Rohergebnis</b>		6.657.921,63	6.443.350,11
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.067.983,20		1.053.755,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	343.575,30	1.411.558,50	323.605,38
davon für Altersversorgung: 121.554,96 EUR			(127.519,04)
Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.601.394,23	1.601.394,23	1.491.904,94
Sonstige betriebliche Aufwendungen		462.720,64	403.076,09
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	48,75		48,75
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	163.766,97	163.815,72	255.625,76
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	843.161,52	843.161,52	755.658,73
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		2.502.902,46	2.671.023,60
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00	-3.086,26
Sonstige Steuern		254.942,07	267.264,16
<b>Jahresüberschuss</b>		2.247.960,39	2.406.845,70
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		2.025.000,00	2.141.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>222.960,39</b>	<b>265.845,70</b>



# Anhang des Jahresabschlusses 2009

## A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft hat den Jahresabschluss unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller rechtsformgebundenen und wirtschaftszweigspezifischen Regelungen sowie den Normen der Satzung aufgestellt.

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

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände werden nach den Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, bewertet. Die Abschreibungsdauer beträgt 3 Jahre.

Das Sachanlagevermögen wird zu fortgeschriebenen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, im allgemeinen mit 2 % p.a..

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

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

Bei den Maschinen und bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgt die Abschreibung in 3 bis 23 Jahren. Den Abschreibungssätzen liegt die Afa-Tabelle für allgemein verwendbare Anlagegüter des Bundesministeriums der Finanzen zugrunde.

Bei Neuanschaffungen erfolgt die Berechnung der Abschreibung mit dem Anschaffungsmonat.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 150 € bis einschließlich 1.000 € (netto) werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten geführt und im Wirtschaftsjahr der Bildung und den folgenden vier Wirtschaftsjahren zu jeweils (linear) 20 % abgeschrieben.

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

Für die Abschreibung der Geldbeschaffungskosten wird die Laufzeit der Darlehensverträge bzw. die kürzeren Zinsbindungsfristen herangezogen.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen werden erkennbare Risiken durch Wertberichtigungen berücksichtigt.

Für die Berechnung der Pensionsrückstellung werden die Richttafeln 2005 G von Heubeck zugrunde gelegt. Auf Grundlage eines versicherungsmathematischen Gutachtens wurde der Barwert der Pensionsrückstellung mit einem Zinssatz von 4,5 % errechnet.

Die Rückstellungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Das Umlaufvermögen wird unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert.

Auf das Wahlrecht Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit zu aktivieren, wurde verzichtet.







## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten EUR	Zugänge des Geschäftsjahres		Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Zuschreibungen		Abschreibungen (kumulierte) EUR	Buchwert am 31. 12. 2009 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR
		EUR	EUR			EUR	EUR			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	74.629,33	5.057,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	38.154,97	41.531,86	21.063,27
<b>Sachanlagen</b>										
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	79.943.351,68	372.936,19	366.508,98		10.240.372,90	0,00	0,00	32.945.222,04	57.244.929,75	1.502.257,75
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	343.975,90	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	281.225,63	62.750,27	2.213,70
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte ohne Bauten	529.670,40	16.264,05	0,00		-21.039,62	0,00	0,00	0,00	524.894,83	0,00
Maschinen	11.338,64	0,00	872,00		0,00	0,00	0,00	10.466,64	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	491.306,92	165.183,76	92.771,77		0,00	0,00	0,00	281.261,11	282.457,80	75.859,51
Anlagen im Bau	6.785.111,37	5.761.348,99	0,00		-10.206.895,05	0,00	0,00	0,00	2.339.565,31	0,00
Bauvorbereitungskosten	24.443,60	135.595,46	0,00		-12.438,23	0,00	0,00	0,00	147.600,83	0,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	88.129.198,51	6.451.328,45	460.152,75		0,00	0,00	0,00	33.518.175,42	60.602.198,79	1.580.330,96
<b>Finanzanlagen</b>										
Anteile an verbundenen Unternehmen	850.000,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00	0,00
Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	0,00
<b>Finanzanlagen gesamt</b>	850.750,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	850.750,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	89.064.577,84	6.456.385,95	460.152,75		0,00	0,00	0,00	33.556.330,39	61.494.480,65	1.601.394,23

Als „Unfertige Leistungen“ werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.812.121,83 € (im Vorjahr 1.765.082,15 €) geführt.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ beinhaltet keine Beträge größeren Umfangs, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind Rückstellungen für noch nicht aufgeteilte Wohngelder mit einem nicht unerheblichen Umfang in Höhe von 222.511,00 € (im Vorjahr 214.428,00 €) enthalten.

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen bestehen Rücklagen für eigene Wohnungen in Wohnungseigentümergeinschaften in Höhe von 128.303,83 € (im Vorjahr 77.497,35 €) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr. Sämtliche andere Forderungen haben ebenso wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon			gesichert	Art der Sicherung 1)
	EUR	bis zu 1 Jahr EUR	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.535.438,60 (15.130.516,78)	705.369,83 (656.928,57)	2.808.052,54 (2.544.396,44)	16.022.016,23 (11.929.191,77)	19.535.438,60 (15.130.516,78)	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.134.188,08 (4.891.875,81)	179.612,44 (256.042,33)	557.428,82 (1.056.416,25)	397.146,82 (3.579.417,23)	1.134.188,08 (4.891.875,81)	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen *)	2.102.357,30 (2.097.909,56)	2.102.357,30 (2.097.909,56)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	13.639,08 (10.969,89)	7.204,08 (5.814,89)	6.435,00 (5.155,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	335.251,92 (511.088,93)	335.251,92 (511.088,93)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	56.484,80 (55.509,19)	51.732,87 (55.509,19)	4.751,93 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>23.177.359,78</b> <b>(22.697.870,16)</b>	<b>3.381.528,44</b> <b>(3.583.293,47)</b>	<b>3.376.668,29</b> <b>(3.605.967,69)</b>	<b>16.419.163,05</b> <b>(15.508.609,00)</b>	<b>20.669.626,68</b> <b>(20.022.392,59)</b>	

(...) Vorjahr

\*) stehen zur Verrechnung an.

1) GPR = Grundpfandrechte

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

## D. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse und nicht aus der Bilanz ersichtliche Geschäfte

Es bestanden im Geschäftsjahr folgende angabepflichtigen Haftungsverhältnisse:

Zur Sicherung von finanziellen Aktivitäten der Tochtergesellschaft Neues Heim - Immobilien GmbH wurden Festgeldanlagen in Höhe von 100.000 € zu Gunsten der Volksbank Zuffenhausen eG verpfändet.

Des Weiteren liegt eine Verpfändung eines Teilbetrages einer Festgeldanlage in Höhe von 293.000 € zu Gunsten der STEG - Stadtentwicklung GmbH vor. Diese Verpfändung wurde zur Absicherung von Erschließungskosten im Neubaugebiet Hohlgrabenäcker hinterlegt. Die Erschließungskosten betreffen die Bauvorhaben der Baugenossenschaft Neues Heim eG und die der Tochtergesellschaft Neues Heim - Immobilien GmbH.

Zur Sicherung einer Bürgschaft nach § 648a BGB wurde ein Teilbetrag einer Festgeldanlage in Höhe von 159.500 € verpfändet.

Zur Betriebsmittelfinanzierung der Baugenossenschaft Neues Heim eG wurde ein Teilbetrag einer Festgeldanlage in Höhe von 475.000 € zu Gunsten der Volksbank Zuffenhausen eG verpfändet.

In der Mitgliederversammlung 2003 wurde für die Gewährung von Krediten an die Tochtergesellschaft Neues Heim - Immobilien GmbH gemäß § 49 GenG eine Gesamtkredithöchstgrenze von 6,0 Mio. Euro beschlossen.

### Finanzielle Verpflichtungen

Für folgende bestehende Darlehen wurden bereits Festzinssatz-Forward-Konditionen vom 01.02.2013 bis zum 31.01.2023 vereinbart:

Bilanzposition	Art	Nominalwert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	FRA*	544.385,98 €

*\*forward rate agreements*

Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:

aus laufenden Bauvorhaben	2.433.202,66 €
Summe der finanziellen Verpflichtungen per 31.12.2009	<u>2.433.202,66 €</u>



## Anteile an verbundenen Unternehmen

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

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

	Geschäftsjahr 2009	Vorjahr 2008
Jahresüberschuss (+)/Jahresfehlbetrag (-)	30.547,91 €	725,40 €
Gewinnvortrag	12.196,91 €	11.544,51 €
Einstellung in gesetzliche Rücklage	3.055,00 €	73,00 €
Bilanzgewinn	39.689,82 €	12.196,91 €

Danach stellt sich das Eigenkapital dieser Tochtergesellschaft per 31.12.2009 wie folgt dar:

- Das Stammkapital dieser Gesellschaft beträgt 100.000,00 €.
- Die Kapitalrücklage dieser Gesellschaft beträgt 750.000,00 €.
- Die gesetzliche Rücklage beträgt 4.434,00 €.
- Der ausgewiesene Bilanzgewinn beträgt 39.689,82 €.

## Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	2
Technische Mitarbeiter	4	
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	10	1

## Mitgliederbewegung

Anfang 2009	2.089 Mitglieder
Zugang 2009	176 Mitglieder
Abgang 2009	135 Mitglieder
Ende 2009	2.130 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 85.440,00 EUR

Auf die Geschäftsanteile rückständigen fälligen Mindestzahlungen betragen am Schluss des Geschäftsjahres 0,00 EUR



## Prüfungsverband

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## Verwaltungsorgane

Mitglieder des Vorstandes (Vor- und Zuname, Berufsbezeichnung):

Rüdiger Maier, Vorsitzender	Geschäftsführer
Rolf Lipsky (bis 31.10.2009)	Geschäftsführer
Peter Schmidt	Technischer Oberlehrer

Mitglieder des Aufsichtsrates (Vor- und Zuname, Berufsbezeichnung):

Richard Kramer, Vorsitzender	Industriekaufmann i.R.
Wolfgang Stephan, stellv. Vorsitzender	Dipl.-Verwaltungswirt (FH)
Theresia Bay-Pfau	Friseurmeisterin
Helmut Halter	Industriekaufmann
Waltraud Illner	Bankangestellte
Ferdinand Klein	Dipl.-Ingenieur
Willy Raible	Sozialversicherungsfachangestellter
Anja Ruzicka (ab 22.06.2009)	Dipl. Ingenieurin (FH)
Holger Sauter	Dipl.-Betriebswirt (BA)
Harald Walker (bis 22.06.2009)	Technischer Angestellter i.R.

## E. Weitere Angaben

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

Stuttgart, 14. April 2010

Der Vorstand:



Maier



Schmidt





Impressum:

Konzeption und Gestaltung: Rosemarie Schiller  
Text: Rüdiger Maier, Christian Reinhard  
Bilder: Marc Stangl  
Druck: Eugen Heinz Druck- und Verlagsgesellschaft mbH  
Herausgeber: Baugenossenschaft Neues Heim eG  
Haldenrainstraße 185, 70437 Stuttgart

gut und sicher  
wohnen



