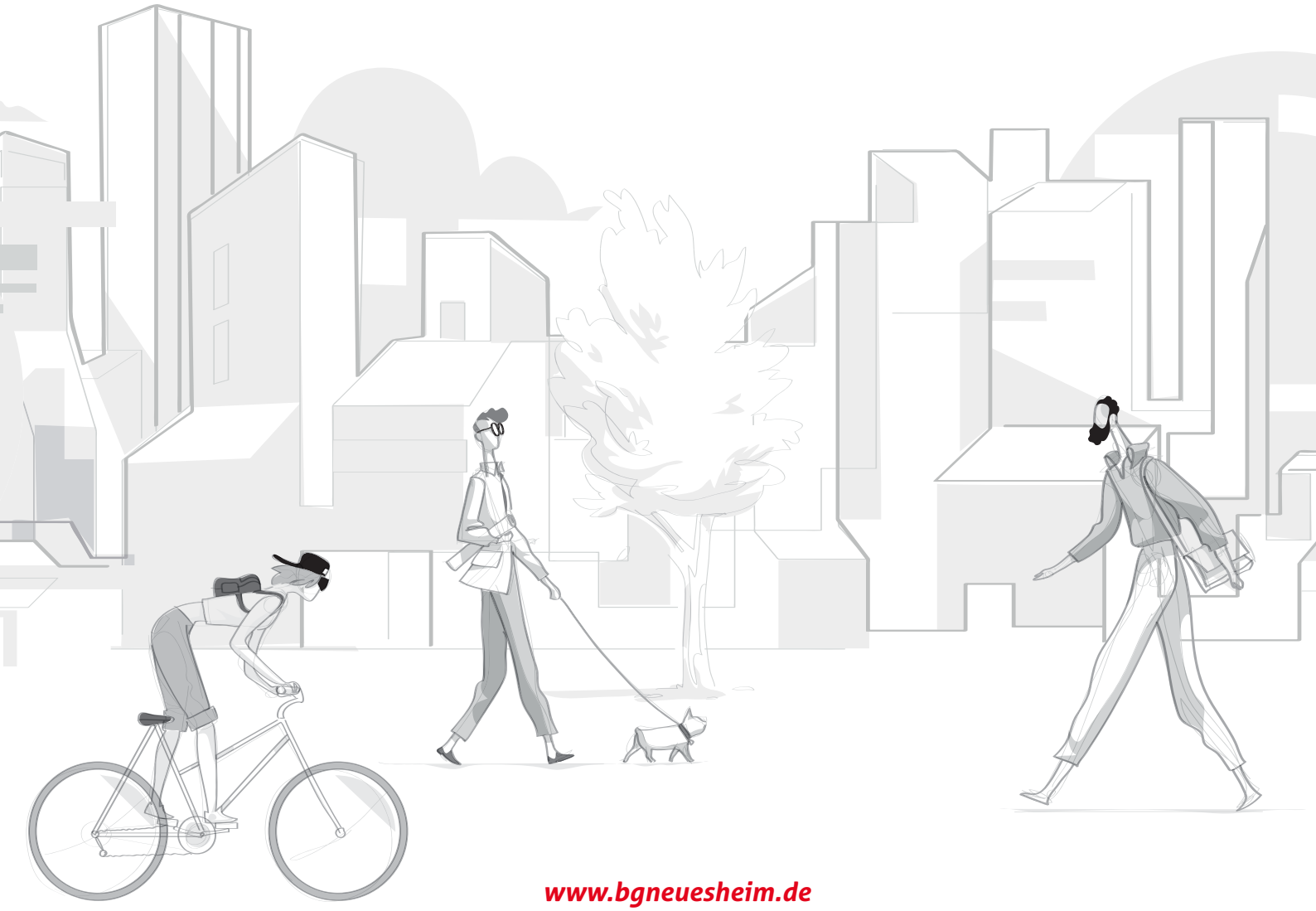
NeuesHeim
Die Baugenossenschaft

2021

Geschäftsbericht



www.bgneuesheim.de

Neues Heim -
Die Baugenossenschaft eG
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

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

Neues Heim –
Immobilien GmbH
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

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

Inhaltsverzeichnis

Verwaltungsorgane 5
Vorwort 6
In eigener Sache
Verstorbene Mitglieder 8
Mitgliederversammlung 2021 9
Jubilare 10
Neubau
Aktuelle Bautätigkeiten 12
Geplante Neubauprojekte 22
Die Laborbühne 28
Modernisierungs- und Sanierungarbeiten 36
Lagebericht
A Gegenstand des Unternehmens 42
B Geschäftsverlauf 42
C Darstellung der Lage 45
D Risiko- und Chancenbericht 50
E Prognosebericht 54
Bericht des Aufsichtsrates 56
Jahresabschluss
Bilanz zum 31.12.2021 60
Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021 62
Anhang des Jahresabschlusses 2021 63
Mitgliedschaften 70

Verwaltungsorgane

Vorstand

Rüdiger Maier
Dipl.-Kaufmann, Vorsitzender

Gisbert Renz
Dipl.-Bauingenieur

Aufsichtsrat

Torsten Jans
Versicherungskaufmann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Holger Sauter
Dipl.-Betriebswirt (BA)
Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

Theresia Bay-Pfau
Friseurmeisterin i. R.

Helmut Halter
Industriekaufmann

Waltraud Illner *)
Bankangestellte i. R.

Ferdinand Klein *)
Dipl.-Ingenieur

Moriz Maedebach
Dipl.-Ingenieur (FH)
Architekt

Ralf Bohlmann *)
Bezirksvorsteher

Thomas Wolf
Dipl.-Kaufmann

**) Diese Aufsichtsratsmitglieder scheiden durch Ablauf der Wahlperiode aus. Die Wiederwahl der Aufsichtsräte Ralf Bohlmann, Waltraud Illner und Ferdinand Klein ist durch die Mitgliederversammlung 2022 zulässig.*

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

Vorwort

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

noch immer beeinflusst das Coronavirus mit seinen neuen Varianten das gesellschaftliche Leben. Zusätzlich tobt seit einigen Monaten ein furchtbarer Krieg in der Ukraine. Stark gestiegene Energie- und Lebensmittelpreise haben in den letzten Monaten zu Inflationsraten geführt, wie wir sie seit über 40 Jahren nicht mehr gewohnt waren. Laut dem Statistikamt war die Inflationsrate in Deutschland zuletzt im Herbst 1981 ähnlich hoch, als infolge der Auswirkungen des Ersten Golfkrieges die Mineralölpreise ebenfalls stark gestiegen waren. Am Zinsmarkt kam es bereits zu Zinsanstiegen und die erste Leitzzinserhöhungen durch die Europäische Zentralbank scheint nicht mehr fern. Zusätzlich macht die Bundesregierung den Unternehmen anspruchsvolle Vorgaben, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen und beendet gleichzeitig die KfW-Förderprogramme für den Neubau. All das sind keine einfachen Rahmenbedingungen. Auch unsere Branche ist davon betroffen und muss sich diesen Herausforderungen stellen. Glücklicherweise hat die Pandemie in der Wohnungswirtschaft nur sehr wenige Spuren hinterlassen. Die Vermietung von Wohnungen hat sich auch in dieser Zeit als äußerst stabil erwiesen. Gerade in unserem Segment, in dem wir preisgünstigen Wohnraum anbieten, blieben auch in dieser wirtschaftlich schwierigen Zeit die Mieten bezahlbar. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die Wohnungswirtschaft sind aktuell schwer abzuschätzen, auch wenn wir keine nachteiligen wirtschaftlichen Effekte erwarten. Der Zustrom von flüchtenden Menschen wird die Nachfrage nach Wohnungen eher steigen lassen, gleichzeitig werden Lieferketten erschwert und steigende Materialpreise sind zumindest kurzfristig wahrscheinlich. Aber vor allem berührt uns das Schicksal der Menschen in der Ukraine. Durch die Entstehungsgeschichte unserer Baugenossenschaft, gegründet von Geflüchteten nach dem Zweiten Weltkrieg, fühlt sich diese Tragödie für uns sehr nah an. Wir versuchen gemeinsam mit der Stadt Stuttgart zu helfen, wo wir können. Wir engagieren uns mit Spenden, logistischer Hilfe und bieten in Stuttgart-Freiberg Wohnungen zur Aufnahme von ukrainischen Flüchtlingen an. Wir können nur hoffen, dass dieser Konflikt sich bald entschärft und den Menschen in der Ukraine weiteres Leid erspart bleibt.

Rückblick auf das Geschäftsjahr 2021

Aus Rücksicht auf die Risikogruppen unter unseren Mitgliedern entschlossen wir uns im Geschäftsjahr 2021 erneut für eine Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren. Wir bedanken uns an dieser Stelle herzlich für die enorme Wahlbeteiligung. Alle Ergebnisse der Mitgliederversammlung und den Bericht des neuen Aufsichtsratsvorsitzenden finden Sie im vorliegenden Geschäftsbericht.

Das Geschäftsjahr 2021 stand jedoch auch im Zeichen des innovativen, resilienten und generationengerechten Quartiers „Am Rotweg", das im Juli 2021 zu einem Projekt der Internationalen Bauausstellung 2027 Stadt-Region Stuttgart ernannt wurde. Der Besuch der Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen des Landes Baden-Württemberg, Frau Nicole Razavi, markierte im Juli 2021 den Auftakt zu einer gut zweieinhalbjährigen Veranstaltungsreihe auf unserer Laborbühne. Im Fokus dieser Aktionen steht die Frage, wie Wohnen der Zukunft in einem Quartier der 1950er-Jahre aussehen kann. Das beispielgebende Projekt „Gelebte Beteiligungskultur im Reallabor Wohnen" erhielt dafür eine Förderung aus Landesmitteln. Diese Fördermittel ermöglichen es uns, den breit angelegten Beteiligungsprozess zu dieser genossenschaftlich getragenen Quartiersentwicklung anzustoßen, durchzuführen und damit neue Wege zu gehen. Die dabei entstehenden Impulse sollen nachhaltig in das zukünftige Quartier mit einfließen.

Unser enger Austausch mit der Politik, bestehende Landesförderprogramme und unser weitsichtiger Blick helfen uns jedoch dabei, dass wir weiterhin hochwertiges, aber dennoch bezahlbares Wohnen für unsere Mitglieder generieren können.

Unser Rückblick auf das Geschäftsjahr 2021 gibt Anlass zur Zufriedenheit. Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden erfolgreich durchgeführt sowie Quartiers- und Beteiligungskonzepte richtungsweisend vorangetrieben. Der Jahresabschluss ist das Ergebnis guter und vertrauensvoller Zusammenarbeit auf allen Ebenen. Wir danken unseren Mitgliedern, Mitarbeitenden, Geschäftspartnern sowie dem Aufsichtsrat für das Engagement, welches den Erfolg unserer Genossenschaft möglich macht.

Alle Informationen zum aktuellen Stand unserer Projekte finden Sie in diesem Geschäftsbericht. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

Ihr
Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG

Rüdiger Maier
(Vorstandsvorsitzender)

Gisbert Renz
(Vorstand)

Verstorbene Mitglieder

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

„Das schönste Denkmal, das ein Mensch bekommen kann, steht in den Herzen seiner Mitmenschen."

Albert Schweitzer

Bergen, Elisabeth
Bianco, Umberto
Biebel, Elisabeth
Böhme, Arndt
Bohnet, Monika
Eberle, Karl
Eckert, Wilhelm
Engmann, Ellen
Erdmann, Sieglinde
Fiederer, Edith
Fuchs, Monika
Gabrysch, Anna
Gothe, Nestor
Gottschlich, Rolf
Gratz, Stefan
Gritsovsky, Evgenia
Grunwald, Horst
Haber, Josef
Hamrol, Peter
Kaiser, Norbert
Klukas, Oswald
Knotek, Erika
Konrad, Gerta
Krämer-Derner, Sigrid
Ladzik, Hildegard
Lanz, Waltraud
Marx, Valeria
Meiterth, Samuel
Mitschele, Werner
Pauli, Günter
Päschke, Thomas
Petrack, Horst
Plewka, Rita
Scheuer, Walter
Schlegel, Valentina
Schneider, Anna
Schulz, Hans-Joachim
Skoko, Gojko
Stabl, Lona
Steil, Hulda
Tertemiz, Aleksan
Voko, Jutta
Wagner, Claudia
Wildmann, Martin
Wojtek, Friedrich

Mitgliederversammlung 2021

Leerer Bürgersaal - volle Wahlurne

Auch die 75. Mitgliederversammlung unserer Baugenossenschaft fand 2021 aufgrund der COVID-19-Pandemie im schriftlichen Umlaufverfahren statt. 2020 kann als erfolgreiches Geschäftsjahr verzeichnet werden.

Auch aus Steinen, die einem in den Weg gelegt werden, kann man Schönes bauen, sagte bereits Johann Wolfgang von Goethe. Auf den Bau von Schönem verstehen wir uns. Die Steine, die wir durch die anhaltende COVID-19-Pandemie in den Weg gelegt bekommen haben, konnten wir erfolgreich verarbeiten:
Das Virus hatte uns auch 2021 fest im Griff. Die hohe Anzahl an Infektionen ließ nicht nach, und ein Ende der Abstands- und Hygieneregeln war nicht in Sicht. Daher hatten sich Aufsichtsrat und Vorstand dazu entschlossen, die Mitgliederversammlung im Sommer 2021 im schriftlichen Verfahren durchzuführen. Diese Entscheidung haben wir uns nicht leicht gemacht. Wir können es nur immer wieder wiederholen, wie wichtig uns ein persönliches Gespräch mit Ihnen ist. Wir sind jedoch guter Hoffnung, dass 2022 eine Versammlung in Präsenz wieder möglich sein wird und wir Sie im Juni im Bürgerhaus Rot begrüßen dürfen.

Die Erfahrung aus dem letzten Jahr hat uns gelehrt, dass eine Mitgliederversammlung auch im schriftlichen Verfahren erfolgreich umsetzbar ist. Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht gibt uns hierfür die rechtliche Grundlage. Auch 2021 wurde alles so eingerichtet, dass die Rechte der Mitglieder und die der Mitgliederversammlung als Souverän unserer Baugenossenschaft so weit wie möglich erhalten blieben.

Mit dem Schreiben Anfang Mai 2021, welches gleichzeitig als Einladung für die Mitgliederversammlung galt, wurden alle Mitglieder persönlich über die Vorgehensweise des schriftlichen Verfahrens informiert. Unser langjähriger Aufsichtsratsvorsitzender Willy Raible schied aufgrund der Altersbegrenzung in unserer Satzung aus dem Aufsichtsrat aus. Die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsräte Helmut Halter und Moriz Maedebach hatten sich erneut zur Wahl des Aufsichtsrats aufstellen lassen.

Der Aufsichtsrat der Baugenossenschaft ist so zusammengesetzt, dass seine Mitglieder in ihrer Gesamtheit mit dem Geschäftsmodell der Baugenossenschaft vertraut sind und über die Kenntnisse, Fähigkeiten und fachlichen Erfahrungen verfügen, die zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Aufgaben erforderlich sind. Entsprechend diesen Anforderungen schlug der Aufsichtsrat Herrn Thomas Wolf als neuen Kandidaten für das Gremium vor.

Bis zum 21. Mai 2021 hatten unsere Mitglieder Gelegenheit, Fragen und ergänzende Wahlvorschläge für den Aufsichtsrat auf schriftlichem Wege einzureichen. Anschließend konnten die ausgefüllten Stimmzettel bis zum 21. Juni 2021 abgegeben werden.

Mit großer Mehrheit wurden sowohl sämtliche Tagesordnungspunkte beschlossen als auch die zur Wahl stehenden Aufsichtsräte Helmut Halter, Moriz Maedebach und Thomas Wolf in ihren Ämtern bestätigt beziehungsweise neu gewählt. Torsten Jans wurde in der an die Mitgliederversammlung anschließenden konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates zum neuen Vorsitzenden gewählt.

Mit knapp 500 eingegangenen Stimmzetteln war die diesjährige Wahlbeteiligung wieder enorm hoch. Vielen Dank, dass Sie sich bei dem schriftlichen Verfahren eingebracht und Solidarität gezeigt haben.

Unsere Jubilare

40 Jahre Mitgliedschaft

Maria Grün, Claudia Pelzer, Joachim Neidhart, Günther Volz, Edith Walka, Dieter Klees, Andrea Amrein, Stefan Rüttler, Brigitte Mirling-Schnepf, Rainer Hauck, Ondrej Fecanin, Reinhold Dapper, Ilona Grumann, Ingeborg Schwarz, Eugenie Jurzok, Inge Fischer

50 Jahre Mitgliedschaft

Edith Glodeck, Leopold Bergert, Hagen Jost, Kurt Stolpe, Gerlinde Sperner, Adelheid Kusnier, Franziska Kunert, Otto Pilz, Nelli Dengler, Silvia Lindner, Rosemarie Schadenberger, Ingrid Holzapfel

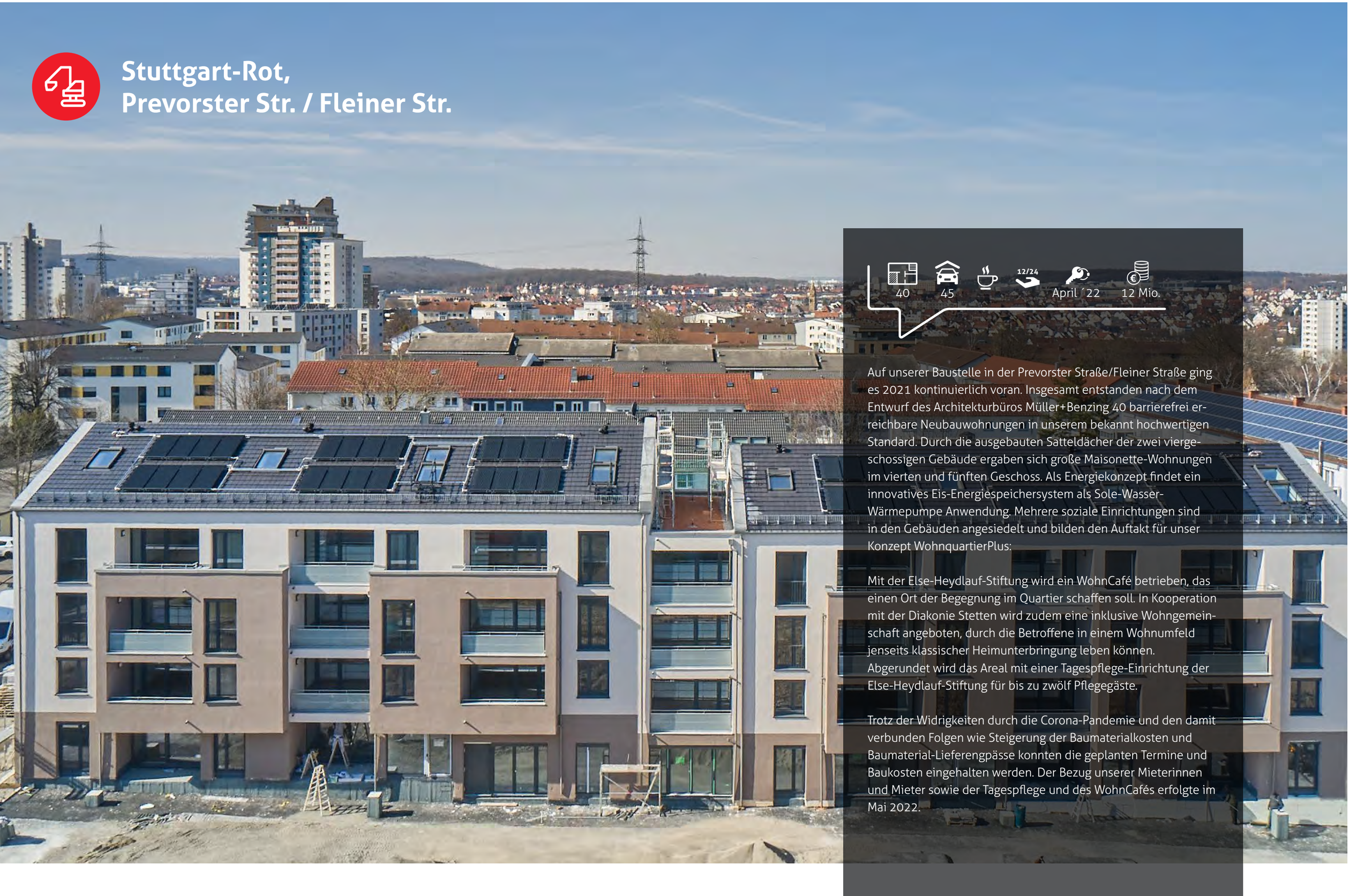
60 Jahre Mitgliedschaft

Edelbert Schiller, Joachim Päschke, Elisabeth Schäffer, Norbert Kunert, Johann Schumacher, Luise Stecher

Aktuelle Bautätigkeiten

Zeichenerklärung:

- Anzahl Wohnungen
- Tiefgarage / Garage
- Investition
- Fertigstellung
- WohnCafé
- Arztpraxis
- 12/24 Tagespflege



Stuttgart-Rot, Prevorster Str. / Fleiner Str.

40 | 45 | 12/24 | April ´22 | 12 Mio.

Auf unserer Baustelle in der Prevorster Straße/Fleiner Straße ging es 2021 kontinuierlich voran. Insgesamt entstanden nach dem Entwurf des Architekturbüros Müller+Benzing 40 barrierefrei erreichbare Neubauwohnungen in unserem bekannt hochwertigen Standard. Durch die ausgebauten Satteldächer der zwei viergeschossigen Gebäude ergaben sich große Maisonette-Wohnungen im vierten und fünften Geschoss. Als Energiekonzept findet ein innovatives Eis-Energiespeichersystem als Sole-Wasser-Wärmepumpe Anwendung. Mehrere soziale Einrichtungen sind in den Gebäuden angesiedelt und bilden den Auftakt für unser Konzept WohnquartierPlus:

Mit der Else-Heydlauf-Stiftung wird ein WohnCafé betrieben, das einen Ort der Begegnung im Quartier schaffen soll. In Kooperation mit der Diakonie Stetten wird zudem eine inklusive Wohngemeinschaft angeboten, durch die Betroffene in einem Wohnumfeld jenseits klassischer Heimunterbringung leben können. Abgerundet wird das Areal mit einer Tagespflege-Einrichtung der Else-Heydlauf-Stiftung für bis zu zwölf Pflegegäste.

Trotz der Widrigkeiten durch die Corona-Pandemie und den damit verbunden Folgen wie Steigerung der Baumaterialkosten und Baumaterial-Lieferengpässe konnten die geplanten Termine und Baukosten eingehalten werden. Der Bezug unserer Mieterinnen und Mieter sowie der Tagespflege und des WohnCafés erfolgte im Mai 2022.

Stuttgart-Freiberg, Balthasar-Neumann-Straße / Suttnerstraße

53 | 13 Mio. | Feb. / April ´22

Nicht nur die architektonische Besonderheit durch die sich abwechselnden Balkone, auch deren bronzefarbene Gestaltung mit Alucobond-Platten prägen die besondere Optik des zehngeschossigen Hochhauses in Stuttgart-Freiberg. Im Hochhaus und seinem flankierenden L-Gebäude entstanden 53 genossenschaftliche Mietwohnungen. Davon sind 28 Wohnungen frei finanziert, sechs werden nach dem Stuttgarter Modell für mittlere Einkommensbezieher vermietet und 19 Wohnungen sind nach dem Landeswohnbauförderprogramm öffentlich gefördert. Alle Wohnungen des Neubaus glänzen durch zeitgemäße und hochwertige Ausstattung mit Fußbodenheizung, qualitätsvollen Fliesenbelägen sowie edlen Parkettböden. Die Wohnungen sind barrierefrei erschlossen und teilweise barrierefrei ausgestattet.

Die Fertigstellung der beiden Gebäude war für November/Dezember 2021 geplant. Aufgrund von Verzögerungen durch den Markt konnte das L-Haus jedoch erst im Februar 2022, das Hochhaus zwei Monate später bezogen werden. Die Arztpraxis im Erdgeschoss des Hochhauses eröffnete im April 2022. Sie soll gemeinsam mit dem angrenzenden Informationsbüro der Else-Heydlauf-Stiftung zur sozialen Versorgung im Stadtteil beitragen.

Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstraße 28–60, Baufeld Ost

178 | Jan. ´22 | 35 Mio.

Im November 2019 wurde der erste Bauabschnitt im Baufeld Giebel Ost abgeschlossen. Im Dezember 2021 konnten die Arbeiten im zweiten Bauabschnitt mit leichter Verzögerung aufgrund von Lieferengpässen beendet werden. Hier entstanden in zwei Langhäusern und einem weiteren Punkthaus insgesamt 80 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen. Die letzte Wohnungsübergabe an die Bewohner des zweiten Bauabschnitts fand im Januar 2022 statt.

Anschließend fiel der Startschuss für den dritten Bauabschnitt im Baufeld Ost, der damit auch der letzte Abschnitt für das gesamte Bauvorhaben in Giebel ist. Hier werden 47 weitere Wohnungen und zwei Pflege-Wohngemeinschaften für Menschen mit Unterstützungs- und Versorgungsbedarf erstellt.

Die Pflege-Wohngemeinschaften sollen in zwei benachbarten Gebäudeteilen eines Mehrfamilienhauses jeweils im Erdgeschoss unterkommen und barrierefrei zugänglich sein. In beiden Wohnungen wird es einen Wohn-/Essbereich mit offener Küche sowie eine gemeinschaftliche Terrasse geben.
Ende 2023 wird das Neue Heim auf einen Zeitraum von zwölf Jahren zurückblicken können, in dem der komplette Bestand in Giebel erneuert wurde.

Reihenhausprojekte in Stuttgart-Stammheim

Aktuell erstellt unser Tochterunternehmen, die Neues Heim – Immobilen GmbH, im Neubaugebiet Langenäcker-Wiesert fünf Reihenhäuser im KfW-40 EE-Standard für den Verkauf. Die Reihenhäuser verfügen über drei Schlafzimmer, rund 130 Quadratmeter Wohnfläche, einen Garten, zwei Außenstellplätze sowie ein nachhaltiges und effizientes Energiekonzept. Die Fertigstellung ist für Herbst 2022 geplant.
Die Reihenhäuser werden im Rahmen des Stuttgarter Eigentumsprogramms (SEP) verkauft. Dabei handelt es sich um ein Förderprogramm der Stadt Stuttgart für Familien mit mittlerem Einkommen.

Geplante Neubauprojekte

Quartier am Wiener Platz

2021 investierten wir intensiv in die Planung für das innovative, nachhaltige, multifunktionale und generationengerechte Quartier am Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach. In Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Architekten wird das Neue Heim in den Baulosen 1, 2 und 4.3 Wohnraum für verschiedene Zielgruppen umsetzen, der mit gewerblichen und sozialen Nutzungen kombiniert wird. Dies soll Hand in Hand mit neuartigen Formen des Bauens, Zusammenlebens und der Teilhabe gehen. Eine Tagespflege, eine Kita sowie Wohnraum zur Unterstützung besonderer Bedarfe werden in unseren Losen angesiedelt sein. Zusätzlich wird im Los 4.3 ein Gebäude für eine Mieterbaugemeinschaft erstellt. Der Baubeginn ist für den September dieses Jahres geplant.

Zur Sicherung eines guten Miteinanders der vielfältigen Zielgruppen von Mietern, sozialen Trägern, Eigentümern, Gewerbe und Nachbarschaft ist ein frühzeitiger Beteiligungsprozess bereits vor Baubeginn essenziell: Vorarbeit für das künftige Leben im Quartier leisteten wir 2021 beispielsweise durch die Mitarbeit am Programm „Quartiersimpulse" im Rahmen der Strategie „Quartier 2030" des Sozialministeriums sowie durch die Initiierung zahlreicher Workshops.

Quartier „Am Rotweg"

Circa 230 genossenschaftliche Mietwohnungen sollen im Areal zwischen der Schozacher Straße, Rotweg und Fleiner Straße entstehen. Zusammen mit der Baugenossenschaft Zuffenhausen (BGZ) stellt sich das Neue Heim der Aufgabe, eine moderne und gemeinwohlorientierte Quartiersentwicklung mit innovativer und nachhaltiger Neubebauung zu gestalten. Nach dem Entwurf des Architekturbüros ISSS Research Architecture Urbanism sollen insgesamt zehn zwei- bis siebengeschossige Gebäude entstehen. Harmonisch sollen sich diese in die Umgebungsbebauung einfügen und soziale, gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzungen sowie verschiedene Wohn- und Arbeitsmodelle berücksichtigen. Ein weitgehend autofreier Innenbereich und ein Mobility Hub (ein zentraler Ort für unterschiedliche Verkehrsmittel und Mobilitätskonzepte) sollen zur Aufenthaltsqualität im Quartier mit seinen zahlreich begrünten Ankerplätzen und seiner Gemeinschaftswiese beitragen.
Durch den breit angelegten Beteiligungsprozess soll die Planung nicht mehr ausschließlich den Architekten und Planern überlassen werden: Möglichst viele Akteure sollen in die Entwicklung einbezogen werden, um Bedarfe frühzeitig zu erkennen und konzeptuell sowie baulich zu berücksichtigen.
Als Gesamtkosten für das gesamte Quartier sind zwischen 90 und 95 Millionen Euro geplant. Im Juli 2021 wurde das Bauvorhaben zu einem von 16 offiziellen Projekten der Internationalen Bauausstellung ernannt und kann damit seinen nachhaltig wertschätzenden Umgang mit Materialien, Räumen und sozialen Beziehungen aufzeigen. Mit einem Baubeginn ist Mitte 2024 zu rechnen.

Die Laborbühne

Die Laborbühne als zentraler Ort gelebter Beteiligungskultur

Unser Projekt Reallabor Wohnen

Der Stadtteil Stuttgart-Rot befindet sich in einem richtungsweisenden Wandlungsprozess: Hier soll ein Nachkriegsquartier mit innovativem und bezahlbarem Wohnraum für alle Lebenslagen sowie mit der Förderung eines guten nachbarschaftlichen Miteinanders gestärkt und zukunftsfähig gemacht werden. In enger Kooperation mit der Baugenossenschaft Zuffenhausen eG (BGZ) arbeitet das Neuen Heim an einer genossenschaftlich getragenen Quartiersentwicklung des Stadtteils Stuttgart-Rot. Die Neubebauung des Quartiers „Am Rotweg" spielt hier eine zentrale Rolle.

Zahlreiche Projektpartnerinnen und -partner sind bereits in diesen bewusst offen gestalteten Prozess aktiv eingebunden, darunter verschieden Sozialträger, die Landeshauptstadt Stuttgart, die Hochschule für Technik und das Studierendenwerk. Die Internationale Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart GmbH (IBA'27) hat das genossenschaftliche Quartier „Am Rotweg" im Juli 2021 offiziell als IBA'27-Projekt aufgenommen. Weitere Akteure mit konstruktiven Ideen und Konzepten sind im laufenden Entwicklungsprozess willkommen. Besonders Genossenschaftsmitglieder und Interessierte aus dem Quartier können und sollen sich in die inhaltliche Entwicklung einbringen. Viele engagieren sich bereits.

Der durch verschiedene Akteure geprägte experimentelle Prozess der Quartiersentwicklung zwischen Rotweg, Fleiner Straße und Schozacher Straße kennzeichnet unser Projekt **„Reallabor Wohnen – resilient und generationengerecht für Alle in Stuttgart-Rot"**. Dieses Projekt wird im Rahmen der Wohnraumoffensive BW durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg gefördert. Entscheidend und gewollt ist eine gelebte Beteiligungskultur, die zentrale Fragen zu bedarfsgerechten Wohnformen, Bezahlbarkeit des Wohnraums sowie gut funktionierenden Nachbarschaften stellt. Es sollen verschiedene Lösungsansätze entwickelt und erprobt werden, die dann in den Planungsprozess einfließen können, damit sie schlussendlich zu tragfähigen Lösungen für zukunftsfähiges Wohnen führen. Ein wesentlicher Baustein in diesem Prozess ist die Laborbühne, die ganz bewusst mitten im Abrissquartier ihren Platz gefunden hat.

Die Laborbühne

Das Reallabor Wohnen fand mit der Eröffnung der Laborbühne am 8. Juli 2021 einen konkreten Aktions- und Experimentierraum, der in den folgenden zweieinhalb Jahren als multifunktionaler Begegnungsraum für den Austausch der beteiligten Akteure dient. In dieser Laboratmosphäre wird diskutiert und erprobt, wie sich das Wohnen für Alle angesichts der gesellschaftlichen Herausforderungen jetzt und zukünftig sinnvoll gestalten lässt.

Als eine ihrer ersten Amtshandlungen eröffnete Nicole Razavi MdL, Ministerin für Landesentwicklung und Wohnen, im Beisein der vielfältigen Akteure und unter Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner des Viertels die Laborbühne im Quartier „Am Rotweg". „Das genossenschaftliche Pionierprojekt zeigt beispielhaft, wie wir unsere Nachkriegsquartiere zukunftsfest machen und gemeinsam mit Bewohnerinnen und Bewohnern umbauen können", so die Wohnungsbauministerin in ihrer Eröffnungsrede. „Die Laborbühne ermöglicht uns einen Blick in die Zukunft und die innovativen Möglichkeiten des neuen Wohnquartiers. (...) Hier wird mit Mut, mit Neugier und mit Experimentierfreude Wohnen im Quartier gemeinsam neu gedacht."

Wohnungsbauministerin Nicole Razavi MdL und die Vorstandsvorsitzenden Rüdiger Maier (BGNH) und Hans Hub (BGZ) eröffnen (gemeinsam mit Baubürgermeister Peter Pätzold und IBA'27 Intendant Andreas Hofer) am 8. Juli 2021 die Laborbühne.

Neben der Eröffnung durch Ministerin Nicole Razavi präsentierte die Auftaktveranstaltung auf der Laborbühne weitere Aktionen. Gemeinsam mit Bürgermeister Peter Pätzold stellten die beiden Vorstände Rüdiger Maier (BGNH) und Hans Hub (BGZ) die Rolle der genossenschaftlich getragenen Quartiersentwicklung sowie das Zusammenspiel aller Agierenden vor. Ziel aller Beteiligten ist die Umsetzung eines Wohnquartiers Plus (WQ+), in dem neben bedarfsgerechtem bezahlbarem Wohnen auch die soziale Versorgung und die gesellschaftliche Begegnung der Bewohner eine wichtige Rolle spielen. Die Erfahrungen aus den vielfältigen Veranstaltungen und Experimenten der Laborbühne werden partizipativen Einfluss auf die weitere Quartiersentwicklung „Am Rotweg" haben.

Auch Andreas Hofer, Intendant der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27), sprach bei dieser Gelegenheit über den städtebaulichen Rahmen des neuen Quartiers. Die Art und Weise der Quartiersentwicklung müsse heute wesentlich vielfältigeren Ansprüchen gerecht werden als früher. Dichte spiele eine Rolle, damit möglichst viel Wohnraum entstehen könne. Quartiere müssten für unterschiedlichste gesellschaftliche Schichten und Wohnvorstellungen zugänglich sein. Sie müssten Anforderungen der Nachhaltigkeit erfüllen und auf den Klimawandel Antworten geben. Die IBA verstehe sich als Prozess, an dessen Ende neue Lösungen für die wichtigen, dringenden Fragen der Zeit entstehen, so Andreas Hofer.
Im Rahmen der Eröffnung der Laborbühne wurde zudem die Ausstellung **ROTgeschichtenSEHEN** offiziell eröffnet. Im Auftrag der Genossenschaften hatten sich Studierende der Hochschule für Technik Stuttgart dafür mit dem Werdegang des ersten Nachkriegsquartiers

Die Stempelstationen im Quartier ermöglichen eine lebhafte Interaktion der Ausstellungsbesucher.

dieses Formats in Deutschland sowie den Geschichten der hier lebenden Menschen auseinandergesetzt. Die Ausstellung führt durch mehrere, frei im Quartier verteilte Installationen, die einen zeitlichen Rahmen von der Nachkriegszeit bis hin zu Visionen zum zukünftigen Quartier „Am Rotweg" spannen.

Bereits die Eröffnungsveranstaltung auf der Laborbühne zeigt die große Bandbreite der Themen und Perspektiven, die Platz in diesem aktiven Experimen-

tier- und Aktionsraum haben. Veranstaltungen und Begegnungen unterschiedlichster Art werden hier bis Ende 2023 stattfinden, viele davon sollen einen Beitrag für eine Umsetzung im Quartier leisten.

Weitere Veranstaltungen im Jahr 2021

Mitte September tagte der **Fachausschuss Wohnen und Leben des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.** auf der Laborbühne. Im Mittelpunkt standen die beiden IBA'27-Projekte Quartier „Am Rotweg" sowie „Böckinger Straße". Letzteres ist eine Quartiersentwicklung der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH (SWSG). Beide Projekte liegen unweit voneinander entfernt im Stadtteil Rot. Delegierte verschiedener Mitgliedsunternehmen pflegten während dieser Tagung einen intensiven Austausch über die Herausforderungen und Synergien der beiden IBA'27-Projekte, welche die Internationale Bauausstellung zweifellos bereichern werden und selbstverständlich darüber hinaus wirken sollen.

Am 16. September 2021 diskutiert der Fachausschuss Wohnen und Leben des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. über das Wohnen der Zukunft.

Stuttgarts Sozialbürgermeisterin Dr. Alexandra Sussmann war am 22. September zu Gast im Quartier und auf der Laborbühne. Anlass des Besuchs war das Projekt „Zwischenwohnen" des Neuen Heims, welches geflüchteten Familien temporär Wohnungen mit Perspektiven auf eine weitere Versorgung im Quartier bietet. Viele Bewohner aus den Gebäuden, die Ende 2023 abgerissen werden sollen, sind bereits mit neuen Wohnungen versorgt. Das Projekt Zwischenwohnen ist von der BGNH zur aktiven Leerstandvermeidung ins Leben gerufen worden. Nach einer Ertüchtigung der Wohnungen durch das Neue Heim hat die Stadt Stuttgart solche Wohnungen von der BGNH angemietet und bringt nun Geflüchtete dort unter. „Das ist eine sehr gute Lösung für alle Seiten", so die Sozialbürgermeisterin bei dem Lokaltermin im Herbst. Rüdiger Maier beschrieb das Projekt als Win-Win-Situation für alle Seiten: Leerstand werde vermieden. Geflüchtete Familien könnten dort besser als in Sammelunterkünften wohnen, unabhängiger werden und sich in die Nachbarschaft integrieren. Und die Baugenossenschaft könne sich aktiv für die genossenschaftlichen Werte engagieren.

Vorstand Rüdiger Maier und Martin Gebler, Prokurist und Leiter der Wohnungsverwaltung, empfangen Sozialbürgermeisterin Sussmann im Quartier „Am Rotweg".

Im Rahmen der **Baukulturwerkstatt „Lebensräume umbauen"**, die Ende September in Zusammenarbeit der Bundesstiftung Baukultur mit der Stadt Schwäbisch Gmünd und dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg stattfand, führte eine Fachexkursion auf die Laborbühne. Hier folgten die Teilnehmenden – bestehend aus kommunalen Vertretern und Bürgermeistern aus dem Regierungsbezirk Stuttgart – den Ausführungen von Gisbert Renz, technischer Vorstand BGNH, und Martin Gebler, Prokurist und Leiter der Wohnungsverwaltung, zur neuen Umbaukultur im Quartier „Am Rotweg". Nach Vorstellung des Projekts „Reallabor Wohnen – resilient und generationengerecht für Alle in Stuttgart-Rot" als für alle offener ko-produktiver Beteiligungsprozess folgte ein reger Austausch der Teilnehmenden sowie eine abschließende Besichtigung der Ausstellung ROTgeschichtenSEHEN.

Nur einen Tag später fand an gleicher Stelle ein **Expertendialog** im Rahmen der Patenschaft **Innovativ Wohnen BW** statt. Eingeladen zu dieser Veranstaltung waren Expertinnen und Experten aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur, Wohnungswirtschaft, Wissenschaft und Forschung. Neben verschiedenen Projektpräsentationen und einer Liveschaltung zur Baukulturwerkstatt Schwäbisch Gmünd sprach Staatssekretärin Andrea Lindlohr MdL zum Thema Lücken nutzen – Wohninnovationen Raum geben.
Ende November besuchte IBA-Intendant Andreas Hofer erneut die Laborbühne, diesmal als Interviewpartner im **Podcast SPRICH:STUTTGART**, der von der Hochschule für Medien mit prominenten Stuttgartern produziert wird. Auf Hofers persönlichen Wunsch wurde die Sendung an diesem experimentellen Ort aufgezeichnet. Dabei spannte er den Bogen von der Bauausstellung auf dem Stuttgarter Weißenhof im Jahr 1927 bis hin zur aktuellen Planung der IBA'27 in einer Phase des gesellschaftlichen Umbruchs. Wie Menschen wohnen, arbeiten und sich in Stadt und Region bewegen und die räumlichen Auswirkungen dieses Transformationsprozesses will Hofer mit seinem IBA-Schwerpunkt „Produktive Stadt" sichtbar machen. Dabei ist der Schönheitsbegriff ein Schlüsselwort in seinem Handeln.

Andreas Hofer, Intendant der IBA'27 bei der Aufzeichnung des Podcasts für SPRICH:STUTTGART: „Man darf nie den Anspruch aufgeben, unsere Stadt zu einem schönen Lebensraum zu gestalten."

Diese hochkarätigen Veranstaltungen mit einer Vielzahl von Themen im Berichtsjahr 2021 stehen beispielhaft für die besondere Strahlkraft des Projekts „Reallabor Wohnen", das weit über die Grenzen des Stadtteils bereits jetzt viel positive Aufmerksamkeit erregt. Die geschilderten Events sollen aber nicht den Eindruck erwecken, dass der partizipative Prozess hauptsächlich von politischer, wissenschaftlicher, sozial- und immobilienwirtschaftlicher Seite begleitet wird. Viel mehr steht die Teilhabe der Menschen im Vordergrund, die hier wohnen und leben möchten – sowohl Familien, die schon sehr lange im Quartier leben als auch neue Bewohner aller Generationen.

Seit Bestehen der Laborbühne gibt es einen regelmäßigen Quartierstreff, bei dem Bewohnerinnen und Bewohner zum Austausch zusammenkommen. Auch die Veranstaltungen mit den Fachleuten unterschiedlicher Couleur sind in der Regel offen für alle, die interessiert an den jeweiligen Themen sind oder sich einbringen möchten.

IBA27.de/
Projekt

Genossenschaftliches Quartier „Am Rotweg"

IBA'27: Laborbühne markiert Zeit der Transformation

Die Neues Heim – Die Baugenossenschaft eG und die Baugenossenschaft Zuffenhausen eG entwickeln gemeinsam mit der Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart (IBA'27) das neue Quartier »Am Rotweg« in Stuttgart-Rot. Bereits jetzt, vor dem Abriss bestehender Zeilenbauten, soll der Grundstein für eine lebendige Gemeinschaft und ein resilientes Quartier gelegt werden. Dazu wurde das »Reallabor Wohnen« initiiert, das die Quartiersentwicklung zu einem partizipativen Prozess macht. Als Herzstück des Projekts ist die Laborbühne entstanden – ein Ort im Quartier, an dem sich Menschen treffen und vernetzen können. Die Bühne ist eine Einladung, das neue Quartier mitzugestalten und aktiver Teil der Nachbarschaft zu werden.

»Die Laborbühne dient als Dialogplattform für verschiedenste Themen und Akteure – hier kann jede mit jedem ins Gespräch kommen. Außerdem schafft dieser Treffpunkt eine Art Brücke zwischen Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft und begleitet die anstehenden Veränderungen«, erläutert IBA-Projektleiterin Grazyna Adamczyk-Arns. »Solche Phasen des Wandels sind immer eine Herausforderung für alle Beteiligten. Die Laborbühne soll Zukunftsängste abbauen und die Lust am zukünftigen Miteinander in einer architektonisch qualitätvollen Umgebung stärken.«

Die hier erarbeiteten Methoden und Ergebnisse können auf andere Stadtgebiete, die vor ähnlichen Herausforderungen stehen, übertragen werden. Bis zum IBA-Präsentationsjahr 2027 soll ein Quartier gebaut und bewohnt sein, das durch Architektur und Städtebau überzeugt, und in dem engagierte und vernetzte Bewohnerinnen und Bewohner leben, die sich nachbarschaftlich begegnen, mit ihrem Umfeld identifizieren und die Gemeinschaft pflegen.

Erstes Fazit und Ausblick

Auf unserer Laborbühne manifestieren sich alle produktiven Strömungen, die den partizipativen Prozess des „Reallabor Wohnen – resilient und generationengerecht für Alle in Stuttgart-Rot" lebendig gestalten. Primär mit der Beteiligung der Menschen im Quartier wollen wir zurück zu unseren genossenschaftlichen Wurzeln, denn auch in den Gründerjahren haben sich unsere Mitglieder aktiv in die Gestaltungsprozesse eingebracht. Diese gute Praxis wollen wir unter den veränderten Voraussetzungen der heutigen Verhältnisse wieder vertiefen. Dabei geht es darum, dass wir uns gemeinsam mit Bewohnern und Interessierten Gedanken machen, wie unser Wohnen und Zusammenleben in der Zukunft aussehen soll.

Wenn wir im Verlauf dieses Teilhabeprozesses feststellen, wir brauchen einen öffentlichen Workshop zu dem einen oder anderen Thema, dann ermöglichen wir das und leiten im Idealfall weitere Vorgehensweisen davon ab. Doch auch ein Scheitern einer solchen Initiative gehört mit zum Prozess. Deshalb planen wir ein Schwarzbuch, in dem die gelebte Beteiligungskultur in Stuttgart-Rot dokumentiert wird und wertvolle Hinweise für diese und weitere Quartiersentwicklungen geben kann.

Wir wollen auf unserer Laborbühne mit verschiedenen Gruppierungen auf fachlicher, kommunaler oder Interessiertenebene über unterschiedliche Themen zum Wohnen und Leben im Quartier diskutieren und den Entwicklungsprozess des Quartiers organisch wachsen lassen. Genau dafür ist dieser medial gut ausgestattete Aktions- und Experimentierraum eingerichtet worden.

Im nächsten Schritt ergänzen wir noch im Jahr 2022 den Aktionsraum Laborbühne durch das Modellwohnen, das sich gleichermaßen experimentell entwickeln soll, wie die Laborbühne. Es soll Modelle geben, die zeigen, was in der Architektur passieren soll. Gleichzeitig kann und soll im Beteiligungsprozess auf diese Entwürfe noch Einfluss genommen werden.

Aktuell sind zwei Herangehensweisen geplant. Zum einen werden wir Grundrisse der Architekten in 1:33-Modellen bauen lassen und schauen, wie dies auf Akteure im Quartier wirkt und ob dies die Bedarfe abbildet. Zum anderen wollen wir 2023 verschiedene Situationen, die in der Architektur dieses Neubauquartiers etwas Besonderes darstellen, konkret begehbar machen. Durch diese Begeh- und Begreifbarkeit werden Wohnsituationen erlebbar. Das lässt wiederum Rückschlüsse darauf zu, inwieweit diese Entwicklungen sinnvoll und realitätstauglich sind oder eben auch nicht. Genau wie bei der Laborbühne starten wir diese Reise ergebnisoffen.

Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Baugenossenschaft umfangreich in die Instandhaltung und Modernisierung der Gebäude und Wohnungen investiert. Die umgesetzten Maßnahmen des Modernisierungs- und Instandhaltungsplans erstrecken sich räumlich auf die Gebiete Weil der Stadt und Stuttgart-Fasanenhof.

Keltenstr. 5 und 7 in Weil der Stadt

ca. 600 T€

Die Heizungsanlagen in beiden Gebäuden wurden bereits im Jahr 2019 erneuert. Um die Vorgaben des Erneuerbare-Wärme-Gesetzes (EWärmeG) des Landes Baden-Württemberg einzuhalten, haben wir folgende Ersatzmaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen: Da die Fenster nicht mehr zeitgemäß waren, wurden sie durch neue, dreifach verglaste Kunststofffenster energetisch modernisiert. Dabei wurden die Rollladenkästen und -jalousien ebenfalls ausgetauscht. Um ein modernes Erscheinungsbild zu schaffen, haben wir in diesem Zuge auch erforderliche Reparaturarbeiten an der Außenfassade durchgeführt und ein zeitgemäßes Farbkonzept in Anlehnung an die vorhandene Farbgebung der Balkongeländer aufgebracht.
Die Arbeiten an den Gebäuden erfolgten im bewohnten Zustand und wurden zum Schutz der Bewohner, Mitarbeitenden und der beauftragten Dienstleistungsunternehmen mit einem Hygienekonzept ausgeführt, das gemeinsam mit den Handwerksfirmen erarbeitet worden war.

Wir möchten uns an dieser Stelle nochmals bei allen Mieterinnen und Mietern sowie bei den ausführenden Handwerksunternehmen für die gute Zusammenarbeit bedanken.

Freytagweg 40A+B / Fasanenhofstr. 70A+B und Freytagweg 50A+B / Fasanenhofstr. 66A+B in Stuttgart-Fasanenhof

ca. 240 T€

An diesen Gebäuden wurde im Sommer 2021 eine Sanierung an der Außenfassade durchgeführt. Das Hauptaugenmerk lag dabei auf der Neugestaltung der Fassade mit einem neuen und frischen Farbkonzept, das einen Bezug zur gegebenen Balkonverkleidung herstellt. Sämtliche Balkonböden wurden überprüft und zum Teil überarbeitet. Wir nahmen diese Arbeiten zum Anlass, um auch die Eingangsbereiche mit neuen Tür- und Briefkastenelementen zu erneuern. Durch diese Maßnahmen befinden sich die Außenfassaden der beiden Gebäude nun in einem zeitgemäßen Erscheinungsbild.

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

Sanierungsmaßnahmen 2022

In der Falbenhennenstr. 12 in Stuttgart-Stadtmitte muss das vorhandene Flachdach erneuert werden. Die beiden Gebäude Hechtstr. 13–19 und Seezungenweg 2–8 in Stuttgart-Freiberg erhalten einen neuen Fassadenanstrich und neue Hauseingangstür-Elemente.

Die Gebäude in der Roßwager Str. 4 sowie 6–10 in Stuttgart-Rot werden ebenfalls einen Farbanstrich erhalten, der sich an den Neubauten in der Prevorster Str. 19-23 und Fleiner Str. 42 orientiert.

Lagebericht

A. Gegenstand des Unternehmens

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

Der vorhandene Immobilienbestand befindet sich in Stuttgart, Backnang und Weil der Stadt. Der Bestand umfasst zum 31.12.2021 insgesamt 1.781 Wohn- und 14 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtwohn- und -nutzfläche von 120.386,64 m² sowie 983 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätzen und 226 Außenstellplätzen. Im Jahr 2021 ergab sich die Bestandsveränderung durch den Abriss eines Bestandsgebäudes sowie die Fertigstellung zweier Neubauten.

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

II. Ziele und Strategien

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

B. Geschäftsverlauf

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2021 beeinflusste die Covid-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, hat die Wirtschaftsleistung im dritten Quartal 2021 nur noch um 1,7 % zugelegt; für das vierte Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts gerechnet. Grund hierfür ist das wieder zunehmende Infektionsgeschehen, welches die über den Sommer erfolgte Erholung abermals bremst. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2,7 %. Damit hat das BIP das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und liegt immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Corona-Pandemie.

Trotz der Corona-Pandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7.000 Beschäftigte auf 44,9 Mio. im Jahresdurchschnitt erhöht.

In Baden-Württemberg lebten 2020 rund 11,17 Mio. Personen. Die Zahl dürfte sich 2021 nur unwesentlich verändert haben. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Personen anwachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. Personen im Jahr 2035 erhöhen (+ 20,6 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 27,3 % bis 2035 auf voraussichtlich 32,4 % ansteigen. Der Anteil der 20- bis 60-Jährigen wird sich dagegen von 6,0 Mio. (53,8 % der Gesamtbevölkerung) auf 5,5 Mio. (48,7 % der Gesamtbevölkerung) vermindern.

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe. Vor allem die Preise für Heizöl (+ 36,7 %) und Kraftstoffe (+ 35,2 %) lagen deutlich über der Gesamtteuerung. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO_2-Abgabe und die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze im 2. Halbjahr 2020 preiserhöhend aus. Neben den temporären Basiseffekten aus dem Vorjahr entfalten zunehmend krisenbedingte Effekte, wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen ihre Wirkung auf die Preisentwicklung.

Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die Baupreisentwicklung. So stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Den stärksten Anstieg gab es dabei bei den Zimmer- und Holzbauarbeiten, die wegen gestiegener Bauholzpreise um 47,2 % teurer geworden sind. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 14,0 %. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten nach dem Mietpreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

II. Bestand / Bau und Instandhaltungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die zwei Neubauten in der Mittenfeldstr. 32–34 und Mittenfeldstr. 42, Stuttgart-Giebel mit insgesamt 46 Wohnungen wie geplant fertiggestellt. Durch die zeitweiligen Lieferschwierigkeiten bei Baustoffen kam es bei der Fertigstellung der Mittenfeldstr. 38–40, Stuttgart-Giebel sowie Balthasar-Neumannstr-Str. 56/Mönchsfeldstr. 134–136, Stuttgart-Freiberg zu Bauverzögerungen. Daher wurden die Gebäude mit insgesamt 87 Wohnungen erst Anfang 2022 fertiggestellt und bezogen.

In 2019 wurde in der Prevorster Str. 19–23/Fleiner Str. 42, Stuttgart-Rot in zwei Gebäuden mit dem Bau von 40 Wohnungen sowie einer Tagespflege und eines WohnCafés begonnen. Das Bauprojekt wurde wie geplant im Frühjahr 2022 abgeschlossen.

Das Neue Heim arbeitet kontinuierlich daran, auch den älteren Gebäudebestand auf einem zeitgemäßen Niveau zu halten. Seit Jahren wird deshalb der Modernisierung der Gebäude ein hoher Wert beigemessen. Die Wohnungen werden bei Mieterwechsel nach längerer Verweildauer in der Regel grundsaniert.

Die Verjüngung des Portfolios durch intensive Neubautätigkeiten seit 2009 ist ein weiterer wichtiger Baustein hierzu. Seit diesem Zeitraum wurden rund 440 Neubauwohnungen erstellt.

III. Bestandsbewirtschaftung

Die intensive Neubautätigkeit wie auch die aktive Beteiligung am Bündnis für Wohnen in der Landeshauptstadt erhöht den Anteil an gebundenen Wohnungen weiter. 172 Wohneinheiten sind mit einer Bindung versehen. Im Rahmen des 1. Förderwegs sind 110 Wohnungen gebunden, zusätzlich sind 19 Wohneinheiten im Vorgriff – auf die laut Konzept-

vergabe vorgesehene mittelbaren Belegung von Einheiten aus Los 1 und 2 im Quartier am Wiener Platz – gebunden. Weitere 25 Einheiten sind nach Auslaufen der Förderung noch bis 2025 mit einem Belegungsrecht für die Landeshauptstadt versehen. Der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtbestand zum Stichtag beträgt 6,2 %, der Anteil der gebundenen Wohnungen 9,7 %.

Im Rahmen des Bündnisses für Wohnen wurden für den mit der Landeshauptstadt Stuttgart vereinbarten Zeitraum Mitte 2016 bis Mitte 2021 die vorgesehenen Wohnungen mit freiwilliger Bindung bereits bis Ende 2019 eingebracht. Das Neue Heim gehört mit seinem weiter ansteigenden Engagement zur Schaffung von gebundenem Wohnraum und den entstehenden Quartieren zu den aktivsten Genossenschaften innerhalb des Bündnisses.

Aufgrund wohl abgewogener Belegungspolitik – sowie auf Basis einer trotz Pandemie anhaltend hohen wirtschaftlichen Kraft in der Region – ist die Zahlungsmoral der Mieter weiterhin hoch. Die endgültig abzuschreibenden Mietforderungen beliefen sich auf rund 15 T€.

Im Berichtsjahr kam es zu 176 Kündigungen. Das Jahr 2021 war stark von der Umsetzung von Mietern in Stuttgart-Rot und -Giebel wegen Abbruch und Neubau geprägt. 51 Kündigungen sind aus diesem Grunde erfolgt, 8 wegen Umschreibung und weitere 17 wegen einer Zwischenvermietung vor Abbruch. Seit 2019 betreibt das Neue Heim mit seinem Modell Zwischenvermietung eine aktive Leerstandvermeidung in Gebäuden, die vor dem Abbruch stehen. Zur Risikominimierung werden Kontingente an Wohnungen im Quartier „Am Rotweg" und in der Schozacher Straße zur temporären Wohnraumzwischennutzung an das Studierendenwerk, Pflegeeinrichtungen zur Wohnraumversorgung für Mitarbeitende und zuletzt auch an die Landeshauptstadt zur Versorgung von geflüchteten Familien vermietet. Aufgrund der besonderen Bedarfsanforderung der Bewohner und der rechtlichen Form der Unterbringung bleibt sichergestellt, dass dieser Wohnraum rechtzeitig vor Abbruch freigemacht werden kann.
Unter den oben geschilderten Einflüssen ist die Fluktuationsrate differenziert zu betrachten. Sie beträgt für Wohnraum unbereinigt 9,77 %. Die bereinigte Fluktuation, die dem tatsächlich auf dem freien Markt zur Verfügung stehenden Potenzial entspricht, liegt demgegenüber bei lediglich 5,55 %.
Die Durchschnittsmiete des Gesamtbestandes aller Wohn- und Gewerbeeinheiten der Baugenossenschaft liegt bei 8,12 €/m² (ohne Erlöse aus Garagen und Stellplätzen) und entspricht der Prognose.

Nach aktueller Beschlusslage von Aufsichtsrat und Vorstand wird alle drei Jahre der Wohnungsbestand auf mögliche Mieterhöhungen untersucht. Entsprechend der allgemeinen Preisentwicklung und im Hinblick auf eine solidarische Gleichbehandlung innerhalb der Genossenschaft wurde 2021 im Rahmen dieser zyklischen Betrachtung für 489 Wohneinheiten in Stuttgart, Backnang und Weil der Stadt dieses Potenzial untersucht. In der Folge wurde für 378 Wohnungen eine Mietenanpassung auf den Weg gebracht.

Zum Stichtag 31.12.2021 betrug der Leerstand 21 Wohneinheiten sowie 55 Wohneinheiten wegen Abriss, was einer bereinigten Leerstandsquote von 1,2 % entspricht. Dieser Leerstand ist ausschließlich durch Mieterwechsel beziehungsweise die hierauf folgenden Modernisierungsmaßnahmen ausgelöst worden. Da die Verfügbarkeit von Handwerkern in den vergangenen Jahren zunehmend schwieriger wird, verlängert sich die Modernisierungsdauer, was auch einen Teil des Anstiegs dieser Quote verursacht. 13 Wohnungen wurden wegen Abbruch der Objekte nach Auszug der Mieter nicht wieder vermietet, da aufgrund der verbleibenden Restnutzungsdauer oder des Wohnungszustandes keine kurzfristige Anschlussvermietung mehr möglich war. Ergänzt um diesen gewollten Leerstand betrug die Leerstandsquote zum Jahresende 1,7 %. Strukturellen Leerstand hatte die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2021 nicht zu verzeichnen.

C. Darstellung der Lage

I. Vermögenslage

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

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
VERMÖGENSSTRUKTUR			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	17	-2
Sachanlagen	131.304	116.091	15.213
Finanzanlagen	855	855	0
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und Vorräte	3.098	3.011	87
Flüssige Mittel	3.728	2.548	1.180
Übriges Umlaufvermögen	928	643	285
Gesamtvermögen	**139.928**	**123.165**	**16.763**
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital	70.229	67.744	2.485
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	2.710	2.579	131
Sonstige Rückstellungen	499	458	41
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.734	47.002	14.732
Erhaltene Anzahlungen	3.286	3.375	-89
Übrige Verbindlichkeiten	1.449	1.993	-544
Rechnungsabgrenzungsposten	21	14	7
Gesamtkapital	**139.928**	**123.165**	**16.763**

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2021 um 16.763 T€ erhöht. Die Vermögensstruktur wird unverändert durch das um rund 15.250 T€ gestiegene Anlagevermögen bestimmt.
Der Anstieg des Anlagevermögens ist planmäßig auf die fertigstellten Neubauten (13.749 T€), die sich im Bau befindenden Projekte (2.675 T€) sowie die Bauvorbereitungskosten (1.455 T€) zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.733 T€ aus.

Das Umlaufvermögen ist durch die unfertigen Leistungen und flüssigen Mittel geprägt. Bezüglich der Entwicklung der flüssigen Mittel wird auf die nachfolgende Kapitalflussrechnung verwiesen.

Das Eigenkapital ist erneut durch den erzielten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist wie erwartet aufgrund der deutlichen Erhöhung der Bilanzsumme auf 50 % gesunken (Vj. 55 %).
Die Genossenschaft verfügt weiterhin über eine sehr gute Eigenkapitalausstattung.

In den Verbindlichkeiten sind vor allem langfristige Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Für die Neubaufinanzierung wurden im Geschäftsjahr Fremdmittel in Höhe von 17.380 T€ aufgenommen, dabei wurden weniger Fremdmittel abgerufen als ursprünglich geplant waren. Zurückzuführen ist dies auf die zeitliche Verschiebung verschiedener Bauprojekte sowie der noch nicht erfolgte Grundstückskauf Wiener Platz. Den Valutierungen stehen im Wesentlichen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 2.659 T€ entgegen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft wird als geordnet beurteilt.

II. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	KAPITALFLUSSRECHNUNG	2021 T€	2020 T€
	Jahresüberschuss	**2.479**	**2.071**
	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.733	2.751
	Zunahme der Rückstellungen	172	184
	Zunahme kurzfistiger Aktiva/Passiva	-988	558
	Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	10
	Zinsaufwendungen	640	445
=	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**5.036**	**6.019**
	Auszahlungen für Investitionen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	-17.939	-15.472
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	0
	Erhaltene Zinsen	0	0
=	**Cashflow aus Investitionstätigkeit**	**-17.939**	**-15.472**
	Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	17.380	7.500
	Auszahlung aus der Tilgung	-2.659	-2.658
	Gezahlte Zinsen	-640	-445
	Veränderung der Geschäftsguthaben	127	27
	Gezahlte Dividenden	-120	-117
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**14.088**	**4.307**
=	**Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds**	1.180	-5.147
	Finanzmittelfonds zum 01.01.2021	2.548	7.695
	Finanzmittelfonds zum 31.12.2021	**3.728**	**2.548**
	darin enthalten: jederzeit fällige Bankverbindlichkeiten	**0**	**0**

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt im Geschäftsjahr 5.036 T€ (Vj. 6.019 T€). Aus dem positiven Cashflow kann ein Anteil der im Geschäftsjahr getätigten Investitionen sowie die planmäßigen Tilgungen finanziert werden. Der weit überwiegende Teil der Investitionen wurde fremdinvestiert.

Die Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen betreffen die sich im Bau befindlichen Projekte Balthasar-Neumann-Str. 56/Mönchfeldstr. 134–136 (4.080 T€), Prevorster Str. 19 - 23/Fleiner Str. 42 (2.300 T€) und die zum Teil fertigstelle Mittenfeldstr. 32–34, 38–42 (11.000 T€). Der Genossenschaft stehen auch im Geschäftsjahr 2022 ausreichende Finanzmittelreserven für die geplanten Investitionen zur Verfügung.

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

III. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 erzielte die Baugenossenschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.478 T€ (Vj. 2.071 T€). Das Jahresergebnis teilt sich auf die einzelnen Leistungsbereiche wie folgt auf:

ERTRAGSLAGE	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Betriebsfunktionen			
- Hausbewirtschaftung	5.825	5.616	210
- Betreuungstätigkeit	27	27	0
- Kapitaldienst	-59	-66	7
Summe Deckungsbeiträge	**5.793**	**5.577**	**217**
Verwaltungsaufwand	-3.234	-2.902	-332
Betriebsergebnis	**2.559**	**2.675**	**-115**
Übrige Rechnung	-81	-604	523
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.478	2.071	408
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0	0	0
Jahresüberschuss	**2.478**	**2.071**	**408**

Die Erlöse sind zum Vorjahr weiter angestiegen (1.284 T€). Dies resultiert aus dem Bezug der Neubauwohnungen und den erhöhten Kosten der abgerechneten Umlagen. Den Erlösen stehen jeweils die gestiegenen Kosten für die Zinsaufwendungen (136 T€), die Kosten für das Leerwohnen (32 T€), die Aufwendungen für Löhne und Gehälter (256 T€) sowie den erhöhten Betriebskosten (309 T€). Zum Vorjahr sind keine Abrisskosten (545 T€) angefallen. Des weiteren sind die Abschreibungen (17 T€) gesunken.

Das erzielte Jahresergebnis in Höhe von 2.478 T€ liegt unter der prognostizierten Planung (2.828 T€) für das Geschäftsjahr 2021 aber 407 T€ über dem Ergebnis des Vorjahrs.

Gegenüber der Prognose liegen die Erlöse unter den Planwerten, da die Neubauprojekte, wie unter "II. Bestand / Bau und Instandhaltungstätigkeiten" schon beschrieben, später bezogen wurden.

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

IV. Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	2021	2020	2019	2018	2017
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN					
Jahresüberschuss	2.478 T€	2.071 T€	2.292 T€	2.761 T€	2.178 T€
Eigenkapitalquote	50,2 %	55,0 %	57,1 %	61,2 %	64,5 %
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN					
Durchschnittliche Sollmiete €/m² *	8,12	7,81	7,33	7,31	7,04
Inhaltung/Modernisierung	2.527 T€	2.530 T€	2.170 T€	2.026 T€	2.071 T€

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

Die gegenüber den Vorjahren geringere Eigenkapitalquote resultiert aus dem geplanten Anstieg der Bilanzsumme durch die verstärkten Neubautätigkeiten in den letzten Jahren. Die Eigenkapitalrentabilität hat sich zum Jahr 2021 mit 3,5 % nicht verändert und entspricht den getroffenen Prognosen des Vorstandes.

Die Ermittlung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist in der Finanzlage dargestellt.

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

Die Instandhaltungskosten 21,13 €/m² für das Jahr 2021 sind auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr und damit in erwarteter Höhe angefallen.

D. Risiko- und Chancenbericht

I. Risiken der künftigen Entwicklung

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

Im Verlauf einer Überarbeitung des Risikomanagementsystems haben wir unser Risikomanagementhandbuch optimiert. In Form von Risikoabfragen überprüfen, aktualisieren und ergänzen wir halbjährlich den Risikokatalog sowie die Bewertung der Einzelrisiken bezüglich ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadenshöhe. In diesem Rahmen werden zudem die definierten Maßnahmen zur Risikovermeidung, -reduzierung oder -überwälzung auf Vollständigkeit und Aktualität überprüft.

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

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

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

Risiken aus der Geschäftstätigkeit
Trotz moderater Anpassungen der Kaltmieten, orientiert an den Werten des jeweils gültigen Mietspiegels, kann die Belastung für den Mieter steigen, denn bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen, insbesondere für Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft seit Jahren daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung, um die damit verbundenen Risiken zu identifizieren. Auf diese reagiert er bedarfsweise unter Zugrundelegung des unternehmenseigenen Risikomanagementsystems mit angemessenen Maßnahmen. Inbegriffen sind dabei auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung des Heizungsanlagenbetriebs.

Durch die vorauschauend durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sowie dem Einsatz des KfW-Effizienzhaus-Standard 55 im Neubau wird das Risiko der Zahlungsunfähigkeit von Mietern aufgrund steigender Energiekosten als gering eingestuft. Die umfassend durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfassen nahezu den gesamten Gebäudebestand.

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

Finanzrisiken
Aufgrund der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) sind die Refinanzierungsbedingungen noch immer attraktiv. Die Ukraine- und coronabedingt gedämpften konjunkturellen Aussichten könnten sich allerdings negativ sowohl auf die allgemeine Kreditnachfrage als auch auf die Qualität bestehender Kreditengagements auswirken. Beides könnte belastende Effekte auf den Bankensektor und somit auf das Finanzsystem im Ganzen nach sich ziehen. Wir erwarten angesichts der immer noch vorhandenen Liquidität mittelfristig weiterhin aufnahmefähige Fremdkapitalmärkte und attraktive Finanzierungskonditionen. Regelmäßige positive Cashflows aus unserem Kerngeschäft lassen im Prognosezeitraum kein besonderes Liquiditätsrisiko erkennen. Die KfW hat zum 31.01.2022 alle wohnungswirtschaftlichen Neubauprogramme gestoppt. Für unsere Baugenossenschaft war die Förderung des KfW-55 Neubaustandards ein fester Bestandteil unserer Finanzierung. Für die im Jahr 2022 geplanten Bauprojekte der Baugenossenschaft wurden die Förderzusagen von der KfW rechtzeitig eingeholt. Wie sich die wohnungswirtschaftliche KfW-Förderlandschaft entwickeln wird, bleibt abzuwarten. In der Konsequenz gewinnt das Kapitalmarktdarlehen mit seinen Zinsschwankungsrisiko eine größere Dimension als in früheren Jahren.

Wesentliche finanzielle Schulden der Baugenossenschaft sind die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Hierfür besteht bei Prolongationen in Folge einer Erhöhung des Marktzinses ein potenzielles Zinsänderungsrisiko. Um das Zinsschwankungsrisiko zu minimieren, überprüfen wir regelmäßig die Prolongationen bestehender Darlehen nach Zeitpunkt, Volumen und Zinssatz. Dabei verfolgen wir auch die Strategie der Vermeidung von Klumpenrisiken zu einzelnen Prolongationsterminen. Das Risiko von Bereitstellungszinsen bei Darlehensaufnahmen schätzen wir niedrig ein. Bei Neubaumaßnahmen und Modernisierungen birgt die gleichzeitige Realisierung mehrerer großer Projekte das Risiko eines hohen Kapitalbedarfs, der sich negativ auf die Eigenkapitalquote auswirken kann. Aufgrund bestehender Kreditlinien, der Diversifizierung unserer Finanzierungspartner und Banken sowie unserer hervorragenden Bonität und ausreichend vorhandenen Beleihungsreserven ist das Refinanzierungsrisiko jedoch als gering einzuschätzen.

Durch den Abschluss langfristiger Zinsbindungen wird dieses Risiko deutlich vermindert. Branchenunübliche finanzwirtschaftliche Risiken, die einer besonderen Absicherung bedürfen, sind derzeit nicht erkennbar.

Entwicklung Mietausfälle und Mietstundungen
Bis dato registriert die Baugenossenschaft – trotz der Pandemie – nur geringe Mietausfälle. Das liegt sowohl an der umfangreichen Zahlung von staatlichen Transferleistungen als auch an der Lohnfortzahlung über die Kurzarbeit-Regelungen. Potenzielle Mietausfälle sind als nicht wesentlich einzuordnen.

Quarantäne und Gesundheitsrisiken
Auch im zweiten Jahr der Pandemie bewährte sich der vom Vorstand frühzeitig aufgestellte Pandemieplan. Ständig beobachtet der eingerichtete Krisenstab das Infektionsgeschehen und passt die Schutzmaßnahmen der jeweiligen Pandemieentwicklung an. Durch Maßnahmen wie Homeoffice-Regelungen, Maskentragen und Desinfektionsmöglichkeiten, Ausweitung von digitalen Prozessen zur Vermeidung von Kontakten sowie der Bildung von wöchentlich wechselnden Teams konnten wir das Infektionsrisiko für die Mitarbeitenden des Neuen Heims beschränken. Nach Abwägung der zurzeit vorliegenden Informationen sind wir zu der Auffassung gelangt, dass die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Wohnimmobiliensektor in Deutschland nur vorübergehend sein werden.

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

II. Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

Von einer günstigen Vermietungssituation gehen wir auch künftig aus. Unsere innovativen Neubauten sowie die energetischen Modernisierungen bringen weitere Chancen mit sich. In den kommenden Jahren werden verstärkt der Ausbau von wohnbegleitenden Dienstleistungen, vielfältige Beratungs- und Unterstützungsangebote, die Entwicklung von bedarfsgerechten Wohnformen sowie die Beteiligung der Mitglieder in diesen Prozessen die Lebensqualität in den Quartieren steigern und ausgewogene, sich selbst stützende Nachbarschaftsstrukturen fördern. Das Neue Heim plant eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Angeboten. Aufgrund der aktuellen Lage und mit Blick auf Prognosen für den Wohnungsmarkt in Stuttgart und Umgebung sehen wir in den nächsten Jahren deutlich mehr Chancen als Risiken für die weiterhin positive Entwicklung, nicht zuletzt dank unseres genossenschaftlichen Geschäftsmodells und unserer überlegten, nachhaltigen Unternehmenspolitik. Insgesamt sind für die Genossenschaft derzeit keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sind oder wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten.

E. Prognosebericht

Prognosen für das Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr 2022 sind derzeit aufgrund der anhaltenden Pandemie sowie des Ukraine-Kriegs mit großer Unsicherheit behaftet.

Der Einmarsch Russlands in die Ukraine ist nicht nur ein schwerer Angriff auf die Demokratie, die damit einhergehenden wirtschaftlichen Sanktionen gegen Russland könnten zu einem verschärften Anstieg der Öl- und Gaspreise und somit auch der Inflationsrate führen. Der private Konsum würde entsprechend geringer ausfallen und das Wirtschaftswachstum würde sich nach allmählicher Erholung von den Folgen der Corona-Pandemie erneut verlangsamen.

Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die Bauwirtschaft werden immer deutlicher sichtbar. Das betrifft insbesondere Lieferungen von baurelevanten Produkten wie Bau- und Konstruktionsstahl, Spundwände, Rohre, Aluminium oder Kupfer. Aber auch Bitumen und Asphalt sowie Treibstoffe sind betroffen. Rund 30 % des Baustahls kommen aus Russland, der Ukraine und Weißrussland. Ein hoher Anteil von Roheisen (40 %) sowie diverse weitere Rohstoffe, die für die Stahllegierung notwendig sind (Nickel 25 % und Titan 75 %) kommen aus diesen Ländern. Die zunehmende Materialknappheit und extreme Preissprünge machen eine seriöse Kostenkalkulation mittlerweile schwierig. Die meisten Zulieferer für Baumaterialien geben ihre Produkte allenfalls noch zu Tagespreisen ab. Dadurch sehen sich viele Bauunternehmen kaum in der Lage, überhaupt Angebote abzugeben.

Die Corona-Krise hatte bisher nur geringe Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Baugenossenschaft. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Die grundlegenden Rahmenbedingungen auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt sind jedoch weiterhin insgesamt positiv. In den derzeitigen Bevölkerungsprognosen unter Berücksichtigung der Veränderungen in den Haushaltsstrukturen sowie dem Zustrom von Kriegsflüchtlingen wird für den Raum Stuttgart weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen.

Wir gehen deshalb davon aus, dass wir auch weiterhin nahezu Vollvermietung gewährleisten können. Unsere 2022 beginnenden Bauvorhaben Quartier am Wiener Platz sowie der 6. Bauabschnitt in Giebel mit einem gesamten Investitionsvolumen von rund 55 Mio. € für 148 Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten erhöhen in den nächsten Jahren das Angebot und somit die indizierte Nachfrage nach unserem Wohnungsbestand.

Der Vorstand erwartet auch für die Zukunft eine nachhaltig positive Entwicklung und Positionierung der Baugenossenschaft im Markt. Dazu wird weiterhin eine marktgerechte Erneuerung des Wohnungsbestandes durch Neubau und die damit verbundene Erschließung neuer Zielgruppen beitragen. Auf Basis der derzeitigen beschlossenen Unternehmensplanung und der zugrunde gelegten Prämissen ist für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Umsatz in Höhe von rund 17 Mio. € sowie mit einem Jahresüberschuss von rund 3,3 Mio. € zu rechnen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung werden 2022 planmäßig um rund 11 % beziehungsweise 1.728 T€ steigen, was auf die Vermietung von neu erstellten Mietwohnungen in Stuttgart-Freiberg und Stuttgart-Rot zurückzuführen ist. Durch die geplante Fertigstellung der Neubauwohnungen erwarten wir einen Anstieg der durchschnittlichen Netto-Sollmiete um rd. 4 % auf 8,47 €/m².

Die EK-Quote für 2022 wird sich zwischen 44 und 45 % bewegen. Der geplante Rückgang der EK-Quote resultiert aus der erneuten Bilanzausweitung. Die Ausgaben in die Bestandserhaltung bewegen sich weiterhin auf gleich hohem Niveau. Für Instandhaltungen und Modernisierungen sind im Geschäftsjahr 2022 Kosten in Höhe von rund 2,3 Mio. € im Wirtschaftsplan angesetzt.

Bericht des Aufsichtsrates

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,

mit diesem Bericht wende ich mich erstmalig in neuer Funktion als Vorsitzender des Aufsichtsrates an Sie. Als langjähriges Aufsichtsratsmitglied blicke ich der neuen Aufgabe in diesem Gremium mit viel Begeisterung, aber auch mit dem erforderlichen Verantwortungsbewusstsein gegenüber unseren Mitgliedern entgegen.

Der Aufsichtsrat und seine beiden Fachausschüsse haben im Berichtsjahr die ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit großer Sorgfalt wahrgenommen. Wir haben den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit überwacht. Der Aufsichtsrat wurde in alle Entscheidungen, die für die Genossenschaft von grundlegender Bedeutung waren, unmittelbar und frühzeitig einbezogen. Über die Unternehmensplanung, die aktuelle wirtschaftliche Lage und die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft wurden wir vom Vorstand immer zeitnah und umfassend unterrichtet. Auf dieser Grundlage haben wir die wichtigen Entscheidungen und Vorgänge ausführlich erörtert und den Beschlussvorschlägen nach gründlicher Prüfung und Beratung zugestimmt.
Insgesamt fanden im Jahr 2021 fünf turnusmäßige Sitzungen des Aufsichtsratsgremiums sowie eine Sitzung des Personalausschusses statt. Dabei wurden zwei Sitzungen aufgrund der anhaltenden Covid-19-Pandemie in Form einer Video-Konferenz durchgeführt. Als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich darüber hinaus mit dem Vorstand in regelmäßigem Kontakt und informierte mich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle.

Der Technikausschuss hat wegen der Beschränkungen durch die Covid-19-Pandemie erneut keine Objektbegehungen durchgeführt. Der Aufsichtsrat wurde ausführlich in den gemeinsamen Sitzungen mittels Fotos über die Neubautätigkeit und die durchgeführten Modernisierungen informiert.

Unsere Baugenossenschaft betreibt nach wie vor intensiven Mietwohnungsbau mit drei Projekten, welche im Frühjahr 2022 ihren erfolgreichen Abschluss gefunden haben. In Stuttgart-Giebel schreitet die Bautätigkeit im Baufeld-Ost weiter voran. Der erste Bauabschnitt mit 51 Wohnungen konnte bereits im Jahr 2019 bezogen werden. Der zweite Bauabschnitt mit zwei Lang- und einem Punkthaus mit 80 Wohnungen wurde im Zeitraum Dezember 2021 bis Februar 2022 fertiggestellt und bezogen. Auch unser Neubau in Stuttgart-Freiberg, Balthasar-Neumann-Straße, mit insgesamt 53 Wohnungen und einer Arztpraxis wurde im Frühjahr 2022 fertiggestellt und an unsere Mieter übergeben. In Stuttgart-Rot, Prevorster Straße/Fleiner Straße wurden die 40 Wohnungen zuzüglich einer Tagespflege und einem WohnCafé im April 2022 fertiggestellt und vermietet.

Es bleibt festzustellen, dass die drei Neubauprojekte trotz erheblicher Schwierigkeiten in der Materialbeschaffung sowie der Abwicklung unter Covid-19-Bedingungen termingerecht und innerhalb des geplanten Kostenrahmens erstellt wurden.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2020 wurde im Beisein des verantwortlichen Prüfungsleiters des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. behandelt. Er enthält keine negativen Feststellungen. Durch den Aufsichtsrat wurde die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 mit allen Anlagen durchgeführt. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat billigt den Geschäftsbericht unseres Vorstandes mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2021 samt Lagebericht und Anhang und empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen Jahresabschluss festzustellen und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die bei der letzten Mitgliederversammlung am 21.06.2021 turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Helmut Halter und Moriz Maedebach wurden jeweils für eine weitere Wahlperiode von drei Jahren wiedergewählt. Als neues Mitglied wurde Herr Thomas Wolf in den Aufsichtsrat gewählt.

Bei der Konstituierung des Aufsichtsrates am 23.06.2021 wurde meine Person zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt. Als Vorsitzender des Personalausschusses wurde Holger Sauter bestätigt. Zum Vorsitzenden des Technikausschusses wurde Moriz Maedebach gewählt. Die übrigen AR-Mitglieder wurden in ihren bisherigen Ämtern bestätigt.

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

Stuttgart, den 28. April 2022

Für den Aufsichtsrat

Torsten Jans
Vorsitzender

Jahresabschluss zum 31.12.2021

1. Bilanz zum 31.12.2021

AKTIVSEITE		2021	2020
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		14.921,01 €	16.735,71 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.694.417,39 €		95.573.802,93 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	36.713,96 €		38.155,20 €
Technische Anlagen und Maschinen	0,00 €		171,82 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	279.474,40 €		315.489,61 €
Anlagen im Bau	22.253.896,00 €		19.578.866,91 €
Bauvorbereitungskosten	2.039.727,44 €	131.304.229,19 €	584.676,19 €
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	850.000,00 €		850.000,00 €
Sonstige Ausleihungen	4.271,98 €		4.271,98 €
Andere Finanzanlagen	750,00 €	855.021,98 €	750,00 €
Anlagevermögen insgesamt		**132.174.172,18 €**	**116.962.920,35 €**
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.087.781,41 €		2.999.877,81 €
Andere Vorräte	10.098,12 €	3.097.879,53 €	11.043,49 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	43.920,76 €		35.841,78 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	135.727,45 €		7.162,14 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	3.735,37 €		0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	745.016,60 €	928.400,18 €	600.301,08 €
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.727.941,45 €	2.548.247,76 €
BILANZSUMME		**139.928.393,34 €**	**123.165.394,41 €**

PASSIVSEITE		2021	2020
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	129.120,00 €		111.840,00 €
der verbleibenden Mitglieder	3.164.480,00 €	3.293.600,00 €	3.054.720,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		0,00 €	0,00 €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	6.845.246,33 € 250.000,00 €		6.595.246,33 € (210.000,00 €)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	53.178.446,49 € 1.950.000,00 €		51.228.446,49 € (1.600.000,00 €)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres	6.633.190,89 € 141.220,47 €	66.656.883,71 €	6.491.970,42 € (145.084,64 €)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.478.459,23 €		2.071.406,07 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.200.000,00 €	278.459,23 €	1.810.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		**70.228.942,94 €**	**67.743.629,31 €**
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.710.047,00 €		2.579.400,00 €
Sonstige Rückstellungen	499.367,96 €	3.209.414,96 €	458.159,38 €
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	61.733.500,12 €		47.002.371,64 €
Erhaltene Anzahlungen	3.286.377,35 €		3.374.916,60 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	8.838,57 €		15.715,61 €
Verbindlichkeiten gegenüber Betreuungstätigkeit	0,00 €		1.957,48 €
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	861,72 €		0,00 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.397.009,37 €		1.943.759,58 €
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	42.774,92 €	66.469.362,05 € 40.130,05 €	31.054,35 € (28.031,13 €)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		20.673,39 €	14.430,46 €
BILANZSUMME		**139.928.393,34 €**	**123.165.394,41 €**

2. Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2021

		2021	2020
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	15.283.944,78 €		14.261.687,42 €
b) aus Betreuungstätigkeit	22.920,00 €		22.920,00 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	40.597,57 €	15.347.462,35 €	38.624,27 €
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		87.903,60 €	375.312,11 €
Sonstige betriebliche Erträge		29.251,23 €	30.131,62 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		5.651.331,63 €	5.253.272,35 €
ROHERGEBNIS		**9.813.285,55 €**	**9.475.403,07 €**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.077.104,36 €		1.849.557,60 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	556.069,81 €	2.633.174,17 € 164.061,99 €	546.574,63 € (182.633,02 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.733.309,07 €	2.750.728,89 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		898.463,23 €	1.344.411,30 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	52,50 €		0,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00 €	52,50 €	20,81 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		640.432,37 € 59.368,00 €	510.752,36 € (65.665,00 €)
Steuern von Einkommen und Ertrag		0,00 €	0,00 €
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.907.959,21 €	2.473.399,10 €
Sonstige Steuern		429.499,98 €	401.993,03 €
JAHRESÜBERSCHUSS		2.478.459,23 €	2.071.406,07 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.200.000,00 €	1.810.000,00 €
BILANZGEWINN		**278.459,23 €**	**261.406,07 €**

3. Anhang des Jahresabschlusses 2021

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

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

Bei den Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen erfolgt die planmäßige lineare Abschreibung in 3 bis 23 Jahren gemäß der AfA-Tabellen für allgemein verwendbare Anlagegüter des Bundesministeriums der Finanzen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten über 250 € bis einschließlich 1.000 € werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten geführt und im Wirtschaftsjahr der Bildung und den folgenden vier Wirtschaftsjahren zu jeweils 20 % p. a. linear abgeschrieben.

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

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen und deren Anschaffungskosten 250 € nicht übersteigen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst.

Bilanz zum 31.12.2021

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

Unter den unfertigen Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie werden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.
Vorräte werden nach dem FIFO - Verfahren (First In – First Out) bewertet.

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

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgt nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank, nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009, ermittelten Abzinsungszinssatz (Zehnjahresdurchschnittszins) von 1,9 % (Stand November 2021; Restlaufzeit 15 Jahre). Gehaltssteigerungen werden in Höhe von 2,0 % p. a. und Rentensteigerungen in Höhe von 1,5 % p. a. berücksichtigt; eine Fluktuationsannahme wird nicht getroffen.
Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgen in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Erwartete künftige Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

C. Erläuterungen zu den Bilanzposten

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					(Kumulierte) Abschreibungen					Buchwerte	
	Stand zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)	Stand zum 31.12.2021	Stand zum 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Zuschreibungen	Stand zum 31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€		€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	177.389,94	6.726,26	0,00	0,00	184.116,20	160.654,23	8.540,96	0,00	0,00	169.195,19	14.921,01	16.735,71
Summe Immat. VG	**177.389,94**	**6.726,26**	**0,00**	**0,00**	**184.116,20**	**160.654,23**	**8.540,96**	**0,00**	**0,00**	**169.195,19**	**14.921,01**	**16.735,71**
II. Sachanlagen												
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	144.269.121,56	7.696.835,65	1.432.635,38	6.052.365,41	156.585.687,24	48.695.318,63	2.628.586,60	1.432.635,38	0,00	49.891.269,85	106.694.417,39	95.573.802,93
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte sowie Geschäfts- und andere Bauten	183.977,48	0,00	0,00	0,00	183.977,48	145.822,28	1.441,24	0,00	0,00	147.263,52	36.713,96	38.155,20
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	15.702,89	0,00	0,00	0,00	15.702,89	15.531,07	171,82	0,00	0,00	15.702,89	0,00	171,82
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	776.689,80	59.944,91	22.049,10	0,00	814.585,61	461.200,19	94.568,45	20.657,43	0,00	535.111,21	279.474,40	315.489,61
6. Anlagen im Bau	19.578.866,91	8.727.394,50	0,00	-6.052.365,41	22.253.896,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.253.896,00	19.578.866,91
7. Bauvorbereitungskosten	584.676,19	1.455.051,25	0,00	0,00	2.039.727,44	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.039.727,44	584.676,19
Summe Sachanlagen	**165.409.034,83**	**17.939.226,31**	**1.454.684,48**	**0,00**	**181.893.576,66**	**49.317.872,17**	**2.724.768,11**	**1.453.292,81**	**0,00**	**50.589.347,47**	**131.304.229,19**	**116.091.162,66**
Summe Immat. VG + Sachanlagen	**165.586.424,77**	**17.945.952,57**	**1.454.684,48**	**0,00**	**182.077.692,86**	**49.478.526,40**	**2.733.309,07**	**1.453.292,81**	**0,00**	**50.758.542,66**	**131.319.150,20**	**116.107.898,37**
III. Finanzanlagen												
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	850.000,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00	850.000,00
2. Sonstige Ausleihungen	4.271,98	0,00	0,00	0,00	4.271,98	0,00	0,00	0,00		0,00	4.271,98	4.271,98
3. Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00	750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
Summe Finanzanlagen	**855.021,98**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**855.021,98**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**855.021,98**	**855.021,98**
Summe Anlagevermögen	**166.441.446,75**	**17.945.952,57**	**1.454.684,48**	**0,00**	**182.932.714,84**	**49.478.526,40**	**2.733.309,07**	**1.453.292,81**	**0,00**	**50.758.542,66**	**132.174.172,18**	**116.962.920,35**

Finanzanlagevermögen

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

Geschäftsjahr	2021	2020
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-20.312,76	102,99
Gewinnvortrag	111.645,29	111.542,30
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn	**91.332,53**	**111.645,29**

Danach stellt sich das Eigenkapital dieser Tochtergesellschaft per 31.12.2021 wie folgt dar:

Stammkapital der Gesellschaft	100.000,00 €
Kapitalrücklagen der Gesellschaft	750.000,00 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	12.456,00 €
Bilanzgewinn	**91.332,53 €**

Unfertige Leistungen
Als unfertige Leistungen werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 3.088 T€ (im Vorjahr 3.000 T€) geführt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
Forderungen gegenüber dem verbundenen Unternehmen „Neues Heim - Immobilien GmbH" bestehen zum Sichttag in Höhe von 4 T€ (im Vorjahr 0 T€). In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Instandhaltungsrücklagen für eigene Wohnungen in Wohnungseigentümergemeinschaften in Höhe von 363 T€ (im Vorjahr 292 T€) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten. Sämtliche andere Forderungen haben ebenso wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Rückstellungen
Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 7-Jahresdurchschnitt-Zinssatz und der Bewertung mit dem 10-Jahresdurchschnitt-Zinssatz beträgt 208 T€ (im Vorjahr 258 T€). Dieser Betrag steht zur Ausschüttung nicht zur Verfügung. In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für noch nicht aufgeteilte Wohngelder in einem nicht unerheblichen Umfang in Höhe von 276 T€ (im Vorjahr 266 T€) enthalten.

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

	Verbindlichkeiten				
	insgesamt	bis zu 1 Jahr	zwischen 1 und 5 Jahren	über 5 Jahr	gesicherte GPR
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	*61.733.500,12 €* *(47.002.371,64 €)*	*3.195.949,21 €* *(2.853.814,77 €)*	*26.980.519,59 €* *(11.771.737,53 €)*	*31.557.031,32 €* *(32.376.819,34 €)*	*61.733.500,12 €* *(47.002.371,64 €)*
Erhaltene Anzahlungen	*3.286.377,35 €* *(3.374.916,60 €)*	*3.286.377,35 €* *(3.374.916,60 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*
Verbindlichkeiten aus Vermietung	*8.838,57 €* *(15.715,61 €)*	*7.610,71 €* *(7.322,46 €)*	*1.227,86 €* *(8.393,15 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*
Verbindlichkeiten aus aus Betreuungstätigkeit	0,00 € *(1.957,48 €)*	0,00 € *(1.957,48 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*
Verbindlichkeiten aus aus Lieferungen und Leistungen	*1.397.009,37 €* *(1.943.759,58 €)*	*1.204.271,90 €* *(1.809.836,29 €)*	*192.737,47 €* *(133.923,29 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*
Verbindlichkeiten verb. Unternehmen	*861,72 €* *(0,00 €)*	861,72 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*
Sonstige Verbindlichkeiten	*42.774,92 €* *(31.054,35 €)*	*42.774,92 €* *(31.054,35 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*	0,00 € *(0,00 €)*
Summe Verbindlichkeiten	**66.469.362,05 €**	**7.737.845,81 €**	**27.174.484,92 €**	**31.557.031,32 €**	**61.733.500,12 €**

D. Erläuterungen zur Gewinn-und-Verlust-Rechnung

In den Posten der Gewinn-und-Verlust-Rechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten. Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergeben sich im laufenden Geschäftsjahr Zinsaufwendungen in Höhe von 59 T€ (im Vorjahr 66 T€).

E. Sonstige Angaben

Nicht aus der Bilanz ersichtliche finanzielle Verpflichtungen
Die sonstigen finanziellen Verpflichtungen aus bereits erteilten Aufträgen für zum Bilanzstichtag begonnene bzw. geplante Bauvorhaben im Sachanlagevermögen betragen 16.364 T€. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus fünf Erbbaurechtsverträgen, deren Laufzeiten in den Jahren 2084 bis 2090 enden. Die jährliche finanzielle Verpflichtung beläuft sich auf rund 23 T€.

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres	2.115
Zugang	217
Abgang	116
Ende des Geschäftsjahres	2.216

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 110 T€ erhöht. Auf die Geschäftsanteile rückständige, fällige Mindestzahlungen betragen am Schluss des Geschäftsjahres 0,00 €.

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

	Vollzeitbeschäftigte	*Teilzeitbeschäftigte*
Kaufmännische Mitarbeiter	12	1
Technische Mitarbeiter	6	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb/ Hausmeister	10	0

Weiterhin sind eine Auszubildende und drei geringfügig Beschäftigte tätig.

Mitglieder des Aufsichtsrates
Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

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

Mitglieder des Vorstandes
Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

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

Prüfungsverband
Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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

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

Jahresüberschuss	2.478.459,23€
Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage gem. § 39 der Satzung	250.000,00 €
Vorwegzuweisung Bauerneuerungsrücklage	1.950.000,00 €
Bilanzgewinn	**278.459,23 €**

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

Dividendenausschüttung 4 %	122.188,80 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklage	156.270,43 €

Stuttgart, den 28. April 2022

Der Vorstand

Rüdiger Maier

Gisbert Renz

Mitgliedschaften

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

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

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

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

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

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

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

Impressum

Text:
Rüdiger Maier, Gisbert Renz, Martin Gebler, Nurcan Yetim, Markus Vogel, Deborah Ehrler, Viola Meyer, Rita Falkenburg, IBA'27 StadtRegion Stuttgart

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

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

Konzeption & Design:
EHNES GmbH

Druck:
Schirmer Medien GmbH & Co. KG

NeuesHeim
Die Baugenossenschaft

Neues Heim –
Die Baugenossenschaft eG
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

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