NeuesHeim
Die Baugenossenschaft

2017

Geschäftsbericht

www.bgneuesheim.de

NeuesHeim
Die Baugenossenschaft

Baugenossenschaft
Neues Heim eG
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

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

NeuesHeim
Immobilien GmbH

Neues Heim
Immobilien GmbH
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

Tochterunternehmen der
Baugenossenschaft Neues Heim eG

INHALTSVERZEICHNIS

Verwaltungsorgane 4

Vorwort 5

In eigener Sache

Verstorbene Mitglieder 6

Mitgliederversammlung 2017 7

Ehrungen 2017 8

Personalwesen 10

Neubau

Neubautätigkeit 14

Modernisierung und Sanierung

Modernisierung und Sanierungsarbeiten 2017 21

Entwicklung unserer Genossenschaft 22

Lagebericht

A Grundlagen des Unternehmens 26

B Wirtschaftsbericht 26

C Finanzielle Leistungsindikatoren 34

D Prognose-, Chancen- und Risikobericht 35

Bericht des Aufsichtsrates 37

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2017 40

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 42

Anhang des Jahresabschlusses 2017 43

Mitgliedschaften 50

VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND

Rüdiger Maier
Dipl.-Kaufmann
Vorsitzender

Gisbert Renz
Dipl.-Bauingenieur

AUFSICHTSRAT

Willy Raible
Sozialversicherungsfachangestellter i. R.
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Torsten Jans
Versicherungskaufmann
Stellvertretender Vorsitzender

Theresia Bay-Pfau
Friseurmeisterin i. R.

Helmut Halter
Industriekaufmann

Waltraud Illner
Bankangestellte i. R.

Ferdinand Klein
Dipl.-Ingenieur

Moriz Maedebach
Dipl.-Ingenieur (FH)
Architekt

Manfred Mirling
Steuerberater und Rechtsanwalt

Holger Sauter
Dipl.-Betriebswirt (BA)

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

VORWORT

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

rückblickend auf das Geschäftsjahr 2017 dürfen wir Ihnen von einem sehr dynamischen und erfolgreichen Jahr berichten. Der Fokus liegt dabei auf unseren aktuellen Neubauaktivitäten in verschiedenen Stadtteilen. Nach Fertigstellung des Baufelds West haben in Stuttgart-Giebel die Bauarbeiten im Baufeld Ost begonnen, gleichzeitig startete in Stuttgart-Rot der Neubau der Fleiner Straße 10–16. Zwei weitere Neubauvorhaben in der Prevorster Straße, ebenfalls in Rot, sowie in der Balthasar-Neumann-Straße in Stuttgart-Freiberg befinden sich derzeit in der Planungsphase.

Während es sich bei den ersten drei erwähnten Projekten um Neubauten handelt, bei denen wir Bestandsgebäude durch moderne und attraktive Mietwohngebäude ersetzen, konnten wir in Freiberg ein unbebautes Grundstück von der Stadt Stuttgart erwerben. Mit einem innovativen Konzept entsteht hier auf einer Brachfläche in Nähe der U-Bahn-Station ein architektonisch anspruchvolles Gebäudeensemble, das den Stadtteil aufwerten und zudem die dringend benötigte geförderte Wohnungen bereit stellen wird.

Auch beim Stuttgarter Bündnis für Wohnen ergeben sich neue Perspektiven für den genossenschaftlichen Wohnungsbau. Dieses Bündnis zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und der lokalen Immobilienwirtschaft wurde 2016 mit dem Ziel gegründet, attraktiven, bezahlbaren und sozialen Wohnraum in Stuttgart zu erhalten beziehungsweise neu zu schaffen. Die Wohnungsbauunternehmen erklärten sich bereit, der Stadt jährlich 150 Wohnungen zur freiwilligen Belegung anzubieten. Diesen Part übernehmen die Stuttgarter Baugenossenschaften seither verlässlich.
Dafür stellte die Stadt in Aussicht, die kooperierenden Genossenschaftspartner bei der Vergabe von städtischen Baugrundstücken besonders zu berücksichtigen. Hintergrund ist dabei das gewachsene Bewusstsein, dass die Baugenossenschaften weitreichende Erfahrung in der Umsetzung von Wohnraum zu günstigen und fairen Konditionen mitbringen und in der Lage sind, auch komplexe städtische Wohnkonzepte mit einem hohen sozialen Anspruch zu realisieren. Inzwischen hat die Stadt Stuttgart neue Bebauungsflächen in verschiedenen Stadtteilen definiert und für 2018 zur Bewerbung ausgeschrieben.
Unsere Baugenossenschaft war von Anfang an ein aktiver Partner im Bündnis für Wohnen. Das Neubauquartier am Wiener Platz in Stuttgart-Feuerbach ist im Rahmen eines städtischen Wettbewerbs der Baugenossenschaft Neues Heim zugesprochen worden. Es handelt sich um eine komplexe, innerstädtische Entwicklungsfläche mit dem klaren Ziel, vielfältige Wohnkonzepte sowie bezahlbaren Wohnraum in der Stadt zu schaffen. Auf diese Weise profitieren alle Seiten von den wachsenden Aktivitäten im Bündnis, vor allem jedoch die wohnungssuchenden Menschen in Stuttgart. Für unsere Baugenossenschaft bedeutet die insgesamt starke Entwicklung im Neubausegment aber auch, dass wir diese Aufgabe nur mithilfe einer quantitativen und qualitativen Personalaufstockung souverän bewältigen werden können.

Der diesjährige Geschäftsbericht erscheint erstmals in unserem neuen Design. Hinter unserem neuen Unternehmensauftritt steckt jedoch mehr als die Neugestaltung eines Logos. Unter der intensiven Mitarbeit unserer Kolleginnen und Kollegen aus allen Abteilungen entstanden die neue Gestaltung sowie ein neues Leitbild. Lesen Sie mehr dazu, sowie zur zukunftsfähigen Ausrichtung unserer Baugenossenschaft, ab Seite 22.

Viel Freude bei der Lektüre des vorliegenden Geschäftsberichts 2017 wünscht Ihnen

Ihre Baugenossenschaft Neues Heim

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

Bauer, Marija
Bernhauer, Maria
Binder, Luise
Brachhausen, Isabel
Brunn, Marianne
Cranz, Christine
Fischer, Rudolf
Gratz, Theresia
Grummt, Margarete
Härtner, Wilma
Herrmann, Klaus Peter
Hoffmann, Elsa
Knapp, Otto
Meyer, Roland
Ostheimer, Stefan
Pagan, Norbert
Pelzer, Paul
Peters, Milita
Podrabski, Margarete
Proettel, Joachim
Reinert, Erich
Roth, Magdalena
Schaal, Robert
Schmid, Eva-Maria
Schumacher, Gisela
Stöcklmeier, Helene
Textor, Guenter
Vögele, Maria
Weber, Rudolf
Werner, Johann
Wöhner, Carlo

Allen verstorbenen Mitgliedern werden wir ein ehrendes Andenken bewahren.

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2017

Bericht aus der Mitgliederversammlung

Am 26. Juni 2017 fand die 71. Mitgliederversammlung unserer Baugenossenschaft im Bürgerhaus Rot statt. 116 Mitglieder waren persönlich anwesend bzw. durch Vollmacht vertreten.

Der kaufmännische Bericht des Vorstandes erfolgte durch den Vorstandsvorsitzenden, Rüdiger Maier. Die Schwerpunkte der Berichterstattung lagen auf einen umfassenden Rückblick auf die letzten acht Jahre, einen Ausblick bis zum Jahr 2023 sowie dem Bündnis für Wohnen mit der Stadt Stuttgart. Der Bericht über die Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten sowie den Neubauvorhaben in Stuttgart-Giebel, Stuttgart-Rot und in Stuttgart-Freiberg, wurde durch den technischen Vorstand, Gisbert Renz, vorgetragen.

Der Bericht des Prüfungsverbandes wurde durch Wirtschaftsprüfer, Christian Emme, erläutert. Herr Emme gratulierte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat zu Ihrer guten Arbeit und der Genossenschaft zu den nach wie vor gesunden wirtschaftlichen Verhältnissen.

Alle Anträge zum Jahresabschluss wurden ebenso einstimmig angenommen, wie die Gewinnverwendung und die Entlastung der Organmitglieder.

Die drei turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder

- Theresia Bay-Pfau
- Torsten Jans
- Holger Sauter

stellten sich zur Wiederwahl und wurden von der Versammlung in ihren Ämtern bestätigt.

Die wiedergewählten Aufsichtsratmitglieder (v.l.): Theresia Bay-Pfau, Torsten Jans, Holger Sauter

EHRUNGEN 2017

Ehrung langjähriger Mieter und Mitglieder

WIR GRATULIEREN UND SAGEN DANKE!

Am 10. Mai 2017 luden wir die Mitgliedschaftsjubilare unserer Genossenschaft zu Kaffee und Kuchen ins Café Siegel ein.

Insgesamt durften wir 36 Mitglieder ehren, die schon 40, 50 und 60 Jahre lang unserer Genossenschaft angehören.

Gertrud Ullmann mit den beiden Vorständen Gisbert Renz und Rüdiger Maier

Eine Ehrenurkunde haben erhalten:

1 Mitglied zum
60-JÄHRIGEN JUBILÄUM

Ullmann Gertrud

16 Mitglieder zum
50-JÄHRIGEN JUBILÄUM

Dekold Hedwig, Gothe Nestor, Holleritt Irmgard, Klinke Irmtraud, Kloiber Käthe, Kramer Richard, Linke Charlotte, Lerchl Radmila, Metzler Hannelore, Mombrey Manfred, Reinhardt Roland, Rist Peter, Rohde Edith, Ruggiero Heide, Webel Theresia, Wohlmann Manfred

19 Mitglieder zum
40-JÄHRIGEN JUBILÄUM

Bitz Walter, Drews Günter, Gratz Theresia, Herrmann Christa, Hettwer Karl Heinz, Hohn Meta, Kindl Robert, Laforsch Jutta, Maier Konrad, Maier Margaretha, Neidhart Walter, Poppel Cornelia, Radovanovic Dusanka, Salzinger Mario, Sauer Karl, Schiller Ewald, Skofitz-Podmol Tessa, Stach Maria, Unger Christine

WIR
GRATULIEREN

PERSONALWESEN

Gemeinsam mit unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern konnten wir auch im Jahr 2017 unsere ambitionierten Unternehmensziele erreichen.

Dabei gab es im Berichtszeitraum einige Veränderungen im personellen Bereich:

Insgesamt gibt es vier neue Kolleginnen und Kollegen in unserem Team.

Seit dem 1. Juli 2017 arbeitet **Vanessa Maier** in unserer Wohnungsverwaltung. Sie ist verantwortlich für das Wohngebiet Giebel. Ein wichtiger Schwerpunkt liegt in der Betreuung der Mieter, die von der Umsetzung betroffen sind. Frau Maier hat in einem großen Unternehmen gelernt und sammelte bereits vielfältige Erfahrungen in der Immobilienwirtschaft. Außerdem bildete sie sich nebenberuflich zur Immobilienfachwirtin (IHK) weiter. Ab 2018 ist sie auch die Ansprechpartnerin für unsere Eigentümergemeinschaften.

Qualifizierter Nachwuchs ist in unserer Branche ein wichtiger Teil des Erfolges. Nach gut drei Jahren Pause bilden wir ab sofort wieder im Bereich Immobilienwesen aus. Am 1. September 2017 hat unser neuer Auszubildender, **Luciano Tropea**, seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann begonnen. Er bringt gute Voraussetzungen für den angestrebten Beruf mit. Seine 2016 abgeschlossene Fachhochschulreife eröffnet ihm zudem die Möglichkeit, die Zusatzqualifikation zum Immobilienassistenten zu absolvieren.

Vanessa Maier

Luciano Tropea

Die Mitarbeiter der Baugenossenschaft Neues Heim eG

Sabine Huber

Kathrin Schneider

Seit Oktober 2017 übernimmt **Sabine Huber** die Aufgaben des technischen Sektreteriats. Zudem verantwortet sie den Empfang, unsere Telefonzentrale und ist für viele Mieter die erste Ansprechpartnerin.

Seit dem 1. Januar 2018 arbeitet **Kathrin Schneider** in unserer Wohnungsverwaltung. Frau Schneider übernimmt die bisherigen Gebiete von Frau Iannuzzi und Neubauprojekte in Stuttgart sowie die Zuständigkeit für die Ausbildung. Sie hat in einem großen kommunalen Unternehmen der Region ihre Ausbildung gemacht und verfügt über langjährige Erfahrungen in verschiedenen Bereichen der Immobilienwirtschaft. Frau Iannuzzi betreut weiterhin unseren Standort in Backnang und wird künftig verstärkt Herrn Gebler, Leitung Wohnungsverwaltung, als Assistentin zuarbeiten.

Aufgrund des anhaltenden Fachkräftemangels in der Wohnungswirtschaft wird es für uns weiterhin ein Anliegen sein als attraktiver Arbeitgeber am Markt aufzutreten.

Für ein harmonisches Miteinander bieten wir den Mitarbeitern neben Betriebsausflug und Weihnachtsfeier zahlreiche Team-Events an. So verbrachten wir im Berichtsjahr gemütliche Abende auf dem Cannstatter Wasen und auf dem Stuttgarter Weindorf.

Basis unseres unternehmerischen Erfolgs sind unsere engagierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Hierzu gehören auch unsere Hausmeister sowie die Mitarbeiter unseres Regiebetriebs, die vor Ort vielfältige Arbeiten für die Baugenossenschaft verrichten. Ihrem hohen persönlichen Einsatz gilt unser besonderer Dank und Anerkennung.

Der neue Unternehmensauftritt

Seit Frühjahr 2018 prägt ein frisches Design mit neuem Logo die Geschäftsdrucksachen, Publikationen und Bauschilder der Baugenossenschaft. Der neue Auftritt mit dem schwungvollen Erscheinungsbild beschreibt den heutigen Standpunkt des Unternehmens. Das vorhergehende Signet mit den drei Wohngebäuden wird durch eine dynamische Welle ersetzt. Sie steht für die Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaft, die sich vom Häuslebauer und Bestandsverwalter zu einem modernen Quartiersgestalter und Dienstleister entwickelt.
Auch die neue Homepage ist seit einigen Wochen online und bietet eine serviceorientierte Plattform für Mieter und Partner. Dass der eingeschlagene Weg der Genossenschaft sich nicht mehr ausschließlich auf Wohnraum, sondern auf die Bedürfnisse der Menschen konzentriert, spiegelt sich in der Vision wider: Wohnraum für Menschen **Modern – Bezahlbar – Hochwertig.**

Logo und Auftritt entstanden unter Beteiligung der Mitarbeiter aller Abteilungen in einem Gemeinschaftsprojekt. Auch das neue Leitbild wurde gemeinsam entwickelt und ist Bestandteil der gelebten Unternehmenskultur. An erster Stelle steht der Gemeinschaftsgedanke des genossenschaftlichen Wohnens, dessen Tradition seit 1948 gepflegt und mit innovativen Ideen erweitert wird. Zu den gemeinsamen Werten gehören der respektvolle Umgang mit Mietern und Partnern auf Augenhöhe, geprägt durch Vertrauen und eine transparente Unternehmenspolitik. Neubau- und Sanierungsprojekte werden mit ökologischer und ökonomischer Nachhaltigkeit umgesetzt. Die Baugenossenschaft Neues Heim wurzelt in ihrer guten Tradition und entwickelt den Genossenschaftsgedanken im Hinblick auf die Bedürfnisse und Erfordernisse der Zeit konsequent und innovativ weiter.

NEUBAUTÄTIGKEIT

NEUBAU

Stuttgart-Giebel, Mittenfeldstraße 4–12, 3. Bauabschnitt

Anzahl der Wohnungen: 60 zuzüglich 1 Arztpraxis
Investition: 10.350 T€

Schon zum 01. Juli 2017 sind die ersten Mieter in ihre Neubauwohnung in der Mittenfeldstraße 12 und 10 eingezogen. Am 01. September 2017 konnten die Wohnungen in der Mittenfeldstraße 8 und das Punkthaus in der Mittenfeldstraße 4 bezogen werden. Als Schlusspunkt wurde die Arztpraxis am 01. Oktober 2017 übergeben.
Mit dieser Übergabe wurde das sogenannte Baufeld West fertiggestellt. Mit unseren Neubauten in der Mittenfeldstraße 4–24 wird das gesamte Gebiet aufgewertet.
Insgesamt entstanden 18 Vierzimmerwohnungen, 70 Dreizimmerwohnungen, 69 Zweizimmerwohnungen, ein Pflegezimmer sowie eine Allgemeinarztpraxis. Giebel erhält somit 157 moderne, den heutigen aber auch den zukünftigen Bedürfnissen angepasste Wohnungen, die sämtlich barrierefrei erreichbar, mit bodengleicher Dusche und schwellenlosem Balkonzugang ausgestattet sind. Wo früher Elektro-Nachtspeicheröfen als Heizung gedient haben, sind die neuen Wohnungen nun mit einer zukunftsfähigen bivalenten Heizungsanlage, bestehend aus Pelletheizung und Gasbrennwerttherme, kombiniert mit einer Solaranlage zur Warmwasserbereitung und Fußbodenheizung ausgestattet.
Insgesamt sind in die neuen Gebäude 88 Bestandsmieter aus der Mittenfeldstraße 4–36 umgezogen. Somit konnten weit über **50 %** der Neubauwohnungen mit unseren Bestandsmietern belegt werden. Diese große Anzahl spricht für unsere wohl ausgewogene und dämpfende Preispolitik bei gleichzeitigem hohem Standard.

Wir bedanken uns ein weiteres Mal bei allen Bestandsmietern und Anrainern für die Geduld im Umgang mit Lärm und Staub im Rahmen von Abbruch und Neubau. Bedanken möchten wir uns aber auch bei unseren Fachplanern und bei allen beteiligten Firmen für die reibungslose, termingerechte und qualitativ hochwertige Fertigstellung der drei Bauabschnitte.

10
8

10
8

Stuttgart-Rot, Fleiner Straße 10–16 und Erligheimer Straße 4

Anzahl der Wohnungen: 75 zuzüglich Regiebetrieb
Investition: ca. 14.360 T€

Im letzten Geschäftsbericht haben wir darüber informiert, dass das Landesamt für Denkmalpflege bei Probeschürfungen Mitte Januar 2017 Hinweise für jungsteinzeitliche Siedlungsgruben auf dem Grundstück gefunden hatte. Wegen der nachfolgenden archäologischen Untersuchungen sollte sich der für Anfang April geplante Baubeginn um mehrere Monate verschieben.

Anfang Oktober 2017 wurde vom Baurechtsamt – nach 16 Monaten, die Baugenehmigung für die Fleiner- und Erligheimer Straße erteilt.
Die Aushub- und Verbauarbeiten an der Baugrube haben unmittelbar im Anschluss an die Teilbaufreigabe begonnen. Im Dezember konnten nun endlich mit den Rohbauarbeiten an der Bodenplatte und den Kellerwänden der Fleiner Straße 10 und 12 gestartet werden. Derzeit gehen wir von einer Fertigstellung des kompletten Bauvorhabens bis zum Ende 2019 aus.

Insgesamt werden 75 moderne Zwei- bis Vierzimmerwohnungen, 78 Tiefgaragenstellplätze, sowie neue Räume inkl. Lagerflächen für unseren Regiebetrieb erstellt. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und entsprechen unserem gehobenen Standard.

Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit 75 Mietwohnungen
NeuesHeim
ARP
Erligheimer Str.

Stuttgart Giebel, Mittenfeldstraße 28–60, Baufeld Ost

Anzahl der Wohnungen: 178
Investition: ca. 35.000 T€
Mit den Entkernungsarbeiten des Bestandsgebäudes Mittenfeldstraße 28–36 im Oktober 2017 haben wir die Neuebauung unseres Baufeld Ost eingeläutet. Die Abbrucharbeiten konnten termingerecht Mitte Januar 2018 fertiggestellt werden. Anfang Februar 2018 wurde mit den Aushub- und Rohbauarbeiten begonnen.

Im ersten Bauabschnitt werden drei Punkthäuser mit insgesamt 51 Zwei- und Dreizimmerwohnungen und der Heizungszentrale für das gesamte Baufeld Ost gebaut. Im zweiten Bauabschnitt werden 80 Wohnungen in verschiedenen Größen erstellt.

Im letzten Bauabschnitt werden dann nochmals 45 Zwei- und Dreizimmerwohnungen, sowie zwei Wohngruppen für das ambulant betreute Pflegewohnen für jüngere und ältere Menschen hergestellt. Die Gesamtfertigstellung des Areals ist für das Jahresende 2023 angedacht.

Die Ausstattung der Häuser wird sich am Baufeld West orientieren, die bei den Neumietern dort sehr gut ankommt. Sämtliche Gebäude werden im KfW-Effizienzhaus 55 Standard hergestellt und unterschreiten damit den Jahresprimärenergiebedarf eines Referenzgebäudes um 45 %.

GEPLANTE NEUBAUVORHABEN

Stuttgart-Rot
Prevorster Straße/Fleiner Straße

Das nächste Bauprojekt in Rot wird das Ensemble Prevorster Straße/Fleiner Straße betreffen. In der Prevorster Straße war jahrzehntelang die Geschäftsstelle des Neuen Heims untergebracht.

Im Anschluss an die Fertigstellung unseres Neubauvorhabens Fleiner Straße 10–16 werden wir mit diesem Neubauvorhaben beginnen. Nach einer Machbarkeitsstudie mit zwei Architekten haben wir uns für den Entwurf des Architekturbüros Müller + Benzing entschieden.

Der ursprüngliche, wirklich sehr gelungene Entwurf wurde zu unserem Bedauern leider vom Stadtplanungsamt wie vom Baurechtsamt mit Hinweis auf §34 Baugesetzbuch nicht genehmigt. Die Umgebungsbebauung sieht ein Flachdach und ein Staffelgeschoss dort nicht vor.

Wir werden nun viergeschossige Gebäude mit einem ausgebauten Satteldach planen. Hierdurch wird es Maisonette-Wohnungen im 4. OG und DG geben. Dadurch können wir auch großen Familien ein „neues Heim" anbieten. Darüber hinaus werden Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen erstellt. Insgesamt entstehen voraussichtlich 40 barrierefrei erreichbare Neubauwohnungen in unserem bekannt hochwertigen Standard. Abgerundet soll das Areal mit einem Wohn-Café für unsere Mitglieder und alle anderen Anwohner des Quartiers werden.

Das Heizkonzept entspricht voraussichtlich unserer bewährten Technik mit bivalenter Pelletheizung und Gasbrennwerttherme. Die Gebäude werden im KFW Effizienzhaus 55 Standard gebaut.

Stuttgart-Freiberg
Balthasar-Neumann-Straße/Suttnerstraße

Letztes Jahr haben wir Ihnen in der Mitgliederversammlung mitgeteilt, dass wir ein Grundstück in Stuttgart-Freiberg von der Stadt erwerben wollen. Inzwischen ist der Kaufvertrag unterschrieben.

Umgesetzt wird das Projekt von Bankwitz Architekten. Der Entwurf sieht ein sehr prägnantes Hochhaus und ein abgestaffeltes 4–6 geschossiges Wohngebäude über Eck vor.

50 % der Wohnungen werden als geförderte Wohnungen nach Landeswohnraumförderungsgesetz hergestellt. Die restlichen 50 % sind frei finanzierte Wohnungen. Es entsteht ein ausgewogener Mix aus Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Im Erdgeschoss des Hochhauses ist eine gewerbliche Fläche mit einer Bäckerei und einem Bereich zur Außenbewirtschaftung vorgesehen.

Das Heizkonzept sieht Fernwärme vor. Die Gebäude werden im KFW Effizienzhaus 55 Standard erstellt.

MODERNISIERUNGS- UND SANIERUNGSARBEITEN 2017

Neben den umfangreichen Neubauarbeiten hat die Baugenossenschaft im Geschäftsjahr 2017 ca. 2.190 T€ in die Instandhaltung und Sanierung der Gebäude und Wohnungen investiert.

Berlichingenstraße 19–21 und Landsknechtstraße 5–7 in Stuttgart

Investition: ca. 820 T€

Die umfangreiche Objektmodernisierung wurde in den oben genannten Gebäuden in der Zeit von Juni bis Dezember 2017 durchgeführt. Das Hauptaugenmerk lag auf der Neugestaltung der Fassade mit einem frischen Farbkonzept. Dabei erhielten alle Gebäude ein Wärmedämmverbundsystem auf das bislang nur verputzte Mauerwerk. Die bestehenden, stark verwitterten Holzfenster wurden durch 3-fach-verglaste Kunststofffenster ausgetauscht. Die vorhandenen Stahlbetonbalkone wurden abgerissen und durch neue großzügige Aluminium-Vorstellbalkone ersetzt. In diesem Zuge wurden auch die Eingangsbereiche mit neuen Tür- und Briefkastenelementen und einer modernen Glasüberdachung versehen. Nach diesen Maßnahmen befinden sich die beiden Gebäude energetisch auf dem neuesten Stand.

Wir möchten uns an dieser Stelle bei allen Mietern für die hohe Akzeptanz und das Entgegenkommen trotz Schmutz, Staub und Lärm bedanken und hoffen, dass sich alle Mieter in den sanierten Gebäuden wohl fühlen.

Berlichingenstraße 19-21, Stuttgart

Sanierungsmaßnahmen 2018

An den 3 Gebäuden in der Haldenrainstraße 146 bis 152, 162 bis 168 in Stuttgart-Rot werden die bestehenden Balkongeländer an der Fassade abgebaut und dafür großzügige Aluminium-Vorstellbalkone angebaut. Des Weiteren sind an den Eingängen neue Tür- und Briefkastenelemente vorgesehen.

In Backnang erhalten die drei Objekte im Dresdener Ring 1–9 und 20–24 einen neuen Fassadenanstrich und neue Hauseingangstürelemente..

ENTWICKLUNG UNSERER GENOSSENSCHAFT

Aufbruch in eine dynamische Zukunft

Knapp 70 Jahre ist es her, dass sich die Baugenossenschaft Neues Heim in Stuttgart gründete. So rastlos die Zeiten damals waren, so dynamisch sind sie jetzt wieder. Wohnungsnot und damit bezahlbarer Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen sind heute wie damals zentrale Themen in Politik und Gesellschaft. Zwar boomt die Bauwirtschaft, doch das ist kein Garant für erschwingliches Wohnen. Anders bei den Baugenossenschaften, bei denen nicht der Profit, sondern der Mitgliederzweck im Mittelpunkt steht. Sie arbeiten heute dafür, bedarfsgerechten Wohnraum für ihre Mieter zu schaffen und darüber hinaus Konzepte zu entwickeln, die gutes Wohnen und Lebensqualität im Quartier ermöglichen.
Wie die aktuellen Neubauprojekte zeigen, stellt sich die Baugenossenschaft Neues Heim dieser Aufgabe mit großem Engagement und wächst mit ihr im Sinne der genossenschaftlichen Ziele. Derzeit verzeichnet sie das größte Neubauvolumen seit der sehr produktiven Gründerzeit.
Die expansive Entwicklung der letzten zehn Jahre, die sich in der kommenden Dekade fortsetzen und verstärken wird, veranlasste das Team der Baugenossenschaft Neues Heim, zurückzublicken, nach vorne zu schauen und dem Unternehmen ein zeitgemäßes Erscheinungsbild zu geben.

Rückblick auf sieben Jahrzehnte Neues Heim

Als die Baugenossenschaft im November 1948 von rund 80 Flüchtlingen im Barackenlager Schlotwiese in Stuttgart-Zuffenhausen ins Leben gerufen wird, ist ein Wirtschaftswunder nicht absehbar. In unwürdigen Verhältnissen lebend kämpfen die Menschen nur um eines: ein sicheres und bezahlbares Dach über dem Kopf. Weil alle aktiv anpacken, gelingt das mutige Vorhaben und bereits 1956 sind 1.000 Wohnungen fertiggestellt.

Auch in den 1960er-Jahren bleibt die Bautätigkeit rege. Nachdem anfangs hauptsächlich in Stuttgart-Rot gebaut wird, entstehen später auch Wohnungen in Weilimdorf, Mönchfeld, Fasanenhof, Freiberg, und schließlich auch in Weil der Stadt, Backnang und sogar in Weissenau bei Ravensburg. Gegen Ende dieses Jahrzehnts besitzt die Baugenossenschaft rund 2.000 Wohneinheiten und Wohnraum für Tausende von Menschen.

Die Prevorster Straße / Fleiner Straße zählt zu den ersten von der Baugenossenschaft erstellten Häusern und beherbergte lange die Geschäftsräume des Neuen Heims. Ab 2020 entstehen hier neue Gebäude innerhalb eines ganzheitlichen Quartierskonzepts.

Während der 1970er-Jahre geht die Bautätigkeit merklich zurück, eine erste Konsolidierung auf dem Wohnungsmarkt ist erreicht. Die Baugenossenschaft kümmert sich um Vermietung, Verwaltung und Instandhaltung des Wohnungsbestands. Doch ab den 1980er-Jahren zeigen die ersten Häuser einen Sanierungsbedarf. Bis zur Jahrtausendwende investiert die Baugenossenschaft in eine nachhaltige Modernisierung mit energetischem Vollwärmeschutz; an vielen Gebäuden werden Balkone und Terrassen nachgerüstet.
Mit den Nullerjahren des 21. Jahrhunderts verschärft sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt. Gründe sind unter anderem die Zuwanderung in den wirtschaftsstarken Ballungsraum Stuttgart, die Veränderung der Wohnbedürfnisse im Allgemeinen sowie der einsetzende demographische Wandel. Die Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten und bezahlbarem Wohnraum steigt, barrierefrei wird zu einem gängigen Begriff.

Die Baugenossenschaft reagiert auf diese Entwicklung mit zunehmenden Neubauaktivitäten. Ab 2009 entstehen Neubauten in Rot, Zazenhausen und Mönchfeld. Mit der umfangreichen Neugestaltung in Stuttgart-Giebel beginnt eine neue Ära, die Zeichen für die Zukunft setzt. Denn es geht es nicht mehr allein um Wohnraumschaffung, sondern verstärkt um eine attraktive, bedarfsgerechte Quartiersgestaltung, die Perspektiven über das Wohnen hinaus bietet, beispielsweise durch die Integration einer Hausarztpraxis und Leistungen eines ambulanten Dienstes in einem der neuen Gebäude. Mit dem ganzheitlichen Ansatz, den Mietern nicht nur bezahlbaren Wohnraum sondern auch ein attraktives Lebensumfeld mit einer guten Grundversorgung zu bieten, richtet sich die Baugenossenschaft Neues Heim neu aus. Der neue Weg bietet langfristig Versorgungssicherheit, die den Menschen im Quartier die Möglichkeit verschafft, bis ins hohe Alter selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu leben.

Kurz nach der Jahrtausendwende verstärkte die Baugenossenschaft ihre Neubauaktivitäten wie hier in der Hechtstraße in Stuttgart-Mönchfeld. (Fertigstellung 2011)

Ausblick auf die nächste Dekade

Die auf Menschen und nicht auf Räume fokussierte Neuausrichtung setzt sich bei den Neubauprojekten in den kommenden Jahren fort. Im Baufeld Ost in Stuttgart-Giebel sowie in der Fleiner Straße in Stuttgart-Rot haben die Bauarbeiten bereits begonnen. In Giebel Ost entstehen zum Beispiel im letzten Bauabschnitt zwei Pflegewohngemeinschaften, die ambulant betreut werden. Diese Versorgungsform bietet sowohl den Menschen vor Ort eine Perspektive am Standort als auch eine 24-Stunden-Versorgungssicherheit im gesamten Quartier.

Solide Bauweise, energieeffizienter Gebäudebetrieb, barrierefreie Zugänglichkeit, sowie hochwertige Ausstattung sind bei den genossenschaftlichen Neubauprojekten inzwischen Standard. Auch die Bereitstellung von gefördertem Wohnraum ist wieder selbstverständlicher Bestandteil der Planungen.

Das gilt auch für die Neubauvorhaben in der Prevorster Straße (Stuttgart-Rot) und in der Balthasar-Neumann-Straße (Stuttgart-Freiberg), die sich derzeit in der Projektierungsphase befinden. Im Rahmen einer guten Entwicklung konzipiert die Baugenossenschaft heute bei allen größeren Neubauprojekten neben modernen, bedarfsgerechten Wohnraum jeweils Angebote, die zu den Menschen im Quartier passen. Dazu zählen beispielsweise die Einrichtung gewerblicher Flächen, die eine gute Nahversorgung sicherstellen und die Lebensqualität erhöhen oder ergänzende Angebote im medizinischen und pflegerischen Bereich.

Während es sich in Giebel und Rot um Bestandsflächen der Baugenossenschaft handelt, wird in Freiberg eine Brachfläche bebaut, die von der Stadt Stuttgart erworben wurde. Die aktuelle Planung sieht ein architektonisch hochwertiges Ensemble – ein Hochhaus mit angegliederten Gebäuden und Gewerbeflächen – in hoher gestalterischer Qualität vor. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen im Kontext mit einem ganzheitlichen, sozialen und stadtbildprägenden Konzept ist hier, wie bei allen künftigen Neubauprojekten, die klare Zielsetzung.

Denn die Baugenossenschaft Neues Heim strebt ein gesundes Wachstum im Rahmen ihrer Kernkompetenzen und ihres Mitgliederauftrages an. Als engagierter Akteur im Stuttgarter Bündnis für Wohnen wird sie sich künftig für weitere Bebauungsflächen im städtischen Raum bewerben, bei denen die Stadt Stuttgart anspruchsvolle Konzepte vorgibt. Die jüngsten Projekte beweisen eindrucksvoll Erfahrung und Know-how für eine verlässliche und nachhaltige Realisierung von komplexen Aufgabenstellungen.

LAGEBERICHT

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

I. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Neues Heim 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 31.12.2017 insgesamt 1.787 Wohn- und 15 Gewerbeeinheiten mit einer gesamt Wohn- und Nutzfläche von 117.859,73 m² sowie 809 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze und 254 oberirdische Stellplätze. Im Geschäftsjahr haben sich wesentliche Veränderungen durch Fertigstellung der Gebäude Mittenfeldstraße 4, 8–10 und 12 sowie durch Abriss der Objekte Fleiner Straße 6–16 und Mittenfeldstraße 28–36 ergeben.

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

II. Ziele und Strategien

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

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und brachenbezogene Rahmenbedingungen

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch im Jahr 2017 fortgesetzt. Den Leitzins von zur Zeit null Prozent will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Für 2018 wird eine moderate Steigerung der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, der Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa, erwartet.

Die Wirtschaft Baden-Württembergs befindet sich weiterhin im Aufschwung. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,3 %. Durch die gute wirtschaftliche Entwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Auch die Arbeitslosenquote hat sich weiter verringert, im November 2017 betrug diese in Baden-Württemberg 3,2 % (Vj. 3,6 %).

Wie auch im Vorjahr herrschten 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rund 20 % (Vj. 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält bleibt abzuwarten, da die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den umbauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618

Einwohner); für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rd. 79.000 Personen). Erstmals seit elf Jahren ergab sich auch wieder ein positiver Geburtensaldo.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Millionen anwachsen (4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Beobachten lässt sich für den Stuttgarter Wohnungsmarkt eine Entkoppelung der Mietpreis von der Landesebene. Wesentlicher Grund ist die beschriebene Bevölkerungsentwicklung und die steigende Anzahl an Haushalten und die damit verbundene starke Nachfrage nach Wohnraum, welche durch den Wohnungsbau der letzten Jahre nicht kompensierte werden konnte. Das Mietspiegelniveau in Stuttgart ist innerhalb der letzten zwei Jahre um durchschnittlich 6 % gestiegen und damit stärker als im Durchschnitt der letzten zehn Jahr (5,3 %). Die Steigerungsrate liegt damit deutlich über der Entwicklung des Nettomietpreisindex in Baden-Württemberg im gleichen Zeitraum (2,5 %).

II. Geschäftsverlauf

a. Bestand/Bau- und Instandhaltungstätigkeit

Zum 31.12.2017 besitzt die Baugenossenschaft zur Vermietung an Mitglieder 1.787 Mietwohnungen sowie 14 Gewerbeeinheiten in 84 Objekten. Im vermieteten Bestand befinden sich zudem 793 Garagen bzw. Tiefgaragenstellplätze und 253 oberirdische Stellplätze.

Im Laufe des Jahres 2017 wurde der dritte und gleichzeitig letzte Neubauabschnitt im Baufeld Giebel West, Mittenfeldstraße 4, 8–10 und 12, mit 60 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und 78 Tiefgaragenstellplätzen fertiggestellt. Es handelt sich hier um zwei Punkthäuser und ein Langhaus. Die angefallenen Baukosten belaufen sich zum 31.12.2017 auf 10.103,8 T€ und liegen damit im Rahmen der Plankosten. Für die laufenden Bauvorhaben sowie die geplanten Bauvorhaben inklusive Grundstückskauf wurden 2017 7.662,3 T€ aufgewendet.

Anfang des Jahres wurde das Gebäude Fleiner Straße 6–16 und zum Jahresende das Gebäude Mittenfeldstraße 28–36 für eine anschließende Neubebauung abgebrochen. Mitte des Jahres wurde eine der beiden verbliebenen Restanten in der Filderbahnstraße 57 A+C nach Freiwerden durch Mieterwechsel veräußert.

Durch Abriss, Neubau und Verkauf verringert sich der Wohnungsbestand um 67 Wohneinheiten. Die Wohnfläche reduziert sich hierdurch um 2.282 m² auf knapp 115.905 m². 126 Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit mit einer Wohnfläche von rund 9.000 m² sind auf den abgeräumten Flächen aktuell im Bau.

Das Neue Heim arbeitet kontinuierlich daran, auch den älteren Gebäudebestand auf einem zeitgemäßen Niveau zu halten. Seit Jahren wird deshalb der Modernisierung der Gebäude hoher Wert beigemessen. Die Wohnungen werden bei Mieterwechsel nach längerer Verweildauer in der Regel grundsaniert. Die Verjüngung des Portfolios durch intensive Neubautätigkeiten seit 2009 ist ein weiterer wichtiger Baustein hierzu. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2.523,8 T€ (21,53 €/m²-Wohnfläche) für die Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes ausgegeben. Dabei stand vor allem die Modernisierung der Gebäude Landsknechtstraße 5-7 mit 273,1 T€, Berlichingenstraße 19–21 mit 306,0 T€ und Geschwister-Scholl-Straße 20–24/Karl-Friedrich-Gördeler-Straße 3–9 mit 301,2 T€ im Vordergrund.

b. Vermietung

Alle Wohnungen der Neubauten im dritten Bauabschnitt wurden bei Fertigstellung ohne Verzögerungen vermietet. Die Gewerbeeinheiten wurden wie geplant an eine Hausarztpraxisgemeinschaft sowie an die Else-Heydlauf-Stiftung, einer Pflegeeinrichtung des Wohlfahrtswerkes für Baden-Württemberg, übergeben.

Der Wohnraum mit Bindung veränderte sich im Jahr 2017 zum ersten Mal seit langen Jahren wieder signifikant. Zum 31.12.2017 sind 123 Wohneinheiten mit einer Bindung versehen. 90 Wohnungen sind zwischenzeitlich öffentlich gefördert. Die Zunahme hier ergibt sich aufgrund der Ausweisung von zehn geförderten Wohnungen im dritten Bauabschnitt in Giebel. Im Rahmen des Bündnisses für Wohnen wurden sieben Wohnungen im Wege der freiwilligen Bindung für zehn Jahre zugunsten von Wohnberechtigungsscheininhabern aus Stuttgart eingebracht. Eine Wohnung war bereits 2016 in diesem Format vermietet worden. Weitere 25 Einheiten sind noch bis 2026 mit einem Belegungsrecht für die Landeshauptstadt (ohne öffentliche Förderung) versehen. Der Anteil der geförderten Wohnungen am Gesamtbestand beträgt 5,0 %.

Für weitere 20 Einheiten wurde im vergangenen Jahr ein Erstantrag auf öffentliche Förderung gestellt. Die Fertigstellung dieser Wohnungen ist im Jahr 2019 vorgesehen. Noch im Jahr 2017 wurden zwei weitere freiwillig gebundene Wohnungen für das Bündnis eingebracht, die im Januar 2018 vermietet wurden. Die Baugenossenschaft Neues Heim ist mit ihrem Beitrag zum Bündnis aktuell der städtische Partner mit dem höchsten Anteil an bereitgestellten Wohnungen. Für den Einsatz der Unternehmen hat die Stadt im Gegenzug städtische Grundstücke zur Wohnbebauung in Aussicht gestellt, wobei 2017 lediglich das Areal am Wiener Platz ausgeschrieben wurde. Um die Bebauung der innerstädtischen Fläche hat sich die Baugenossenschaft beworben. Eine Entscheidung über die Vergabe des in vier Losen aufgeteilten Gesamtgrundstückes ist Mitte 2018 zu erwarten.

Die Zahlungsmoral der Mieter ist nach wie vor anhaltend hoch, im Vergleich zu den Vorjahren ergibt sich erneut keine nennenswerte Veränderung. Die endgültig abzuschreibenden Mietforderungen beliefen sich auf rund 14,7 T€. Bezogen auf die Sollmieten in Höhe von 10.286,2 T€ ist dies eine zu vernachlässigende Größe.

2017 sind 183 Wohnungskündigungen, 41 mehr als im vorangegangen Jahr, eingegangen. Eine Gewerbeeinheit wurde nach Kündigung wieder vermietet. Die Schwankungen bei den gekündigten Wohneinheiten unterliegen weiterhin den Einflüssen aus dem zyklischen und planmäßigen Abbruch und Neubau der Genossenschaft. In 2017 waren wieder zwei Objekte von Vorbereitungen dieser Maßnahme betroffen. Bereinigt um Vertragsbeendigungen durch den bevorstehenden Abriss von Gebäuden mit 65 Einheiten oder durch Umschreibungen, liegt die Fluktuationsquote bei 5,8 %. Ohne Betrachtung dieser besonderen Faktoren beträgt die Fluktuation 9,9 % und liegt somit auf dem Wert von 2015, der von vergleichbaren Rahmenbedingungen mit Neubaubezug in Giebel betroffen war.

Die Durchschnittsmiete des Gesamtbestandes aller Wohn- und Gewerbeeinheiten der Baugenossenschaft liegt bei 7,04 €/m² (ohne Erlöse aus Garagen und Stellplätzen). Entsprechend der allgemeinen Preisentwicklung und im Hinblick auf eine solidarische Gleichbehandlung innerhalb der Genossenschaft wurden im Berichtsjahr die Mieten bei 491 Wohneinheiten angepasst. Weiterhin ist die Durchschnittsmiete im Bestand der Baugenossenschaft deutlich unter den Vergleichsmietsätzen oder dem aktuellen Mietspiegel der Landeshauptstadt Stuttgart bzw. der Stadt Backnang.

Zum Stichtag 31.12.2017 betrug der Leerstand 34 Wohnungen, was einer Leerstandquote von 1,9 % entspricht. Beeinflusst wird diese Quote durch unsere Umsetzungsaktionen wegen Abriss und Neubau sowie durch die Tatsache, dass Wohnungen vor Neuvermietung oftmals modernisiert werden. Strukturellen Leerstand hatte die Genossenschaft auch im Geschäftsjahr 2017 nicht zu verzeichnen.

III. Lage

a. Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€	Veränderung T€
VERMÖGENSSTRUKTUR			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	8	11	-3
Sachanlagen	82.411	76.625	5.786
Finanzanlagen	855	858	-3
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen und Vorräte	2.389	2.411	-22
Flüssige Mittel	8.193	3.685	4.508
Übriges Umlaufvermögen	558	574	-16
Rechnungsabgrenzungsposten	0	17	-17
Gesamtvermögen	**94.414**	**84.181**	**10.233**
KAPITALSTRUKTUR			
Eigenkapital	60.861	58.772	2.089
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	2.158	2.100	58
Sonstige Rückstellungen	389	382	7
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.043	19.209	7.834
Erhaltene Anzahlungen	2.706	2.694	12
Übrige Verbindlichkeiten	1.242	1.016	226
Rechnungsabgrenzungsposten	15	8	7
Gesamtkapital	**94.414**	**84.181**	**10.233**

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich um 10.233,0 T€ erhöht. Die Vermögensstruktur wird unverändert durch das Anlagevermögen bestimmt. Die Anlageintensität beträgt 88,2 % (Vj. 92,1 %). Die Veränderungen des Anlagevermögens ist im Wesentlichen auf die Kosten der laufenden und in Planung befindlichen Bauvorhaben (5.875,2 T€), den Zugang durch Grundstückkauf (1.787,1 T€) sowie auf Investitionen für die Modernisierung des Wohnungsbestandes (452,7 T€) zurückzuführen. Gegenläufig wirken sich die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von 2.229,6 T€ aus.

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

Das Eigenkapital ist erneut durch den erzielten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben gestiegen. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der deutlichen Bilanzverlängerung auf 64,5 % gesunken (Vj. 69,8 %). Die Genossenschaft verfügt weiterhin über eine sehr gute Eigenkapitalausstattung.

In den Verbindlichkeiten sind vor allem Finanzierungsmittel von Kreditinstituten ausgewiesen. Für die Objektfinanzierung wurden im Geschäftsjahr Fremdmittel in Höhe von 9.001,0 T€ aufgenommen. Den Valutierungen stehen im Wesentlichen die planmäßigen Tilgungen in Höhe von 1.221,9 T€ entgegen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft wird als geordnet beurteilt.

b. Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung wird anhand der folgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	KAPITALFLUSSRECHNUNG	**2017 T€**	**2016 T€**
	Jahresüberschuss	2.178,2	3.290,9
	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.229,6	2.164,8
	Zunahme (Vj. Abnahme) langfristiger Rückstellungen	57,9	-3,8
	Abschreibungen auf Forderungen	60,5	11,3
	Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	7,8	15,6
	Zahlungsunwirksamer Tilgungszuschuss	25,0	0,0
	Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	8,1	12,9
	Buchgewinn (Vj. Verlust) aus Angang von Gegenständen des Anlagevermögens	-82,6	0,1
	Zunahme kurzfristiger Aktiva	-14,0	-172,3
	Zunahme kurzfristiger Passiva	298,6	435,7
	Saldo zahlungswirksame Zinsaufwendungen/ -erträge	684,2	730,3
=	**Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit**	**5.453,3**	**6.485,5**
	Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Vermögensgegenständen	-6,1	-4,7
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	210,0	16,0
	Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-8.157,5	-7.291,9
	Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	2,4	1,3
	Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	0,0	-8,2
	Erhaltene Zinsen	23,6	16,0
=	**Cashflow aus Investitionstätigkeit**	**-7.927,6**	**-7.271,5**
	Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	9.001,0	749,0
	Planmäßige Tilgungen	-1.221,9	-986,1
	Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-351,0
	Gezahlte Zinsen	-707,7	-746,3
	Einzahlungen (Vj. Auszahlungen) von Geschäftsguthaben	28,6	-43,7
	Auszahlungen für Dividenden	-117,5	-116,3
=	**Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit**	**6.982,5**	**-1.494,4**
=	**Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes**	4.508,2	-2.280,4
	Finanzmittelbestand Anfang der Periode	3.684,9	5.965,3
	Finanzmittelbestand zum 31.12.2017	**8.193,1**	**3.684,9**

Der Cashflow beträgt im Geschäftsjahr 5.453,3 T€ (Vj. 6.485,5 T€). Aus dem positiven Cashflow konnten die planmäßigen Tilgungen sowie die Finanzierungskosten vollständig und wesentliche Teile der im Geschäftsjahr getätigten Investitionen finanziert werden.

Die Auszahlungen für Investition in das Sachanlagevermögen betreffen im Wesentlichen die Neubauvorhaben Mittenfeldstraße 4, 8–10 und 12 (3.671,8 T€), Stuttgart-Giebel Baufeld Ost (643,2 T€), Fleiner Straße 10–16 und Erligheimer Straße 4 (1.508,3 T€) sowie den Grundstückskauf Suttnerstraße (1.787,1 T€).

Darlehensvalutierungen erfolgten in Höhe von 9.001,0 T€, diese dienen zur Finanzierung der geplanten Bauvorhaben. Der Genossenschaft stehen auch im Geschäftsjahr 2018 ausreichend Finanzmittelreserven für die geplanten Investitionen zur Verfügung.

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

c. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 erzielte die Baugenossenschaft ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.178.181,15 € (Vj. 3.290.925,03 €). Das Jahresergebnis teilt sich auf die einzelnen Leistungsbereichen wie folgt auf:

ERTRAGSLAGE	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Betriebsfunktionen			
- Hausbewirtschaftung	4.839,8	5.136,7	-296,9
- Betreuungstätigkeit	23,9	45,6	-21,7
- Kapitaldienst	-59,3	-65,5	6,2
Summe Deckungsbeiträge	**4.804,4**	**5.116,8**	**-312,4**
Verwaltungsaufwand	-2.051,2	-1.962,1	-89,1
Betriebsergebnis	**2.753,2**	**3.154,7**	**-401,5**
Übrige Rechnung	-575,0	136,2	-711,2
Ergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.178,2	3.290,9	-1.112,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	**2.178,2**	**3.290,9**	**-1.112,7**

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken. Den höheren Sollmieten abzüglich Erlösschmälerung (105,8 T€) stehen hier die gestiegenen Instandhaltungskosten (246,0 T€), höhere Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen (73,7 T€) und höhere Umsetzungskosten (88,0 T€) gegenüber.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (ohne Umlagenabrechnung) in Höhe von 10.126,9 T€ liegen im Rahmen der Prognose (10.125,7 T€) für das Geschäftsjahr. Die Erhöhung durch den Bezug des dritten Bauabschnitts in Stuttgart Giebel sowie die planmäßigen Mieterhöhungen konnten den Ertragsausfall für die Abrissobjekte Fleiner Straße 10–16 und Mittenfeldstraße 28–36 überkompensieren.

Die für das Jahr 2017 geplanten Instandhaltungsaufwendungen in Höhe von 1.810,0 T€ wurden durch eine größere Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit um 261,1 T€ überschritten.

Das negative Ergebnis im Kapitaldienstbereich ist, wie im Vorjahr, geprägt durch die Aufzinsung der Pensionsrückstellungen, denen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus kaum noch Zinserträge gegenüberstehen.

Die Verwaltungsaufwendungen sind durch den Personalaufwand (1.509,7 T€), unter anderem durch Neueinstellungen und kurzfristige Doppelbesetzung, im Geschäftsjahr um 171,3 T€ gestiegen. Positiv wirken sich Kosteneinsparungen bei den sächlichen Verwaltungsaufwendungen aus.

Die übrigen Rechnungen sind durch Abrisskosten für die Objekte Fleiner Straße 10–16 und Mittenfeldstraße 28–36 (662,7 T€) sowie durch einen erzielten Gewinn (77,8 T€) aus einem Wohnungsverkauf, bestimmt.

Das erzielte Jahresergebnis in Höhe von 2.178,2 T€ liegt unter unserem Planungsansatz (2.402,9 T€) für das Geschäftsjahr 2017. Die Abweichung gegenüber der Planung ist im Wesentlichen durch höhere Instandhaltungsaufwendungen begründet.

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

C. FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die positive und nachhaltige Entwicklung der Baugenossenschaft spiegelt sich in folgenden Kennzahlen der letzten fünf Jahr wider.

	2017	2016	2015	2014	2013
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN					
Eigenkapitalquote	64,5%	69,8%	68,5%	67,3%	65,7%
Eigenkapitalrentabilität	3,6%	5,6%	3,4%	4,5%	4,6%
Gesamtkapitalrentabilität	3,2%	4,9%	3,5%	4,2%	4,2%
Cashflow *	T€ 5.453,3	T€ 6.485,5	T€ 5.070,5	T€ 4.648,5	T€ 4.547
Zinsquote	6,9%	7,4%	8,2%	8,9%	9,3%
WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN					
Wohn- und Nutzfläche (m²)	117.189	119.269	119.221	118.175	118.209
Durchschnittliche Sollmiete €/m² **	7,04	6,80	6,55	6,35	6,21
Instandhaltung €/m²	17,67	15,28	20,55	18,86	19,27
Modernisierung €/m²	3,86	5,04	2,11	1,50	0,11
Modernisierungsquote	24,5%	24,0%	27,7%	25,7%	25,0%
Mietwert	7,70	6,90	7,30	6,90	7,30

**) Die Berechnung erfolgte bis 2014 nach DVFA/SG*
***) Wohnungen und Gewerbeeinheiten ohne Garagen, Stellplätze und sonstige Räume*

Der Rückgang der Eigenkapitalquote durch die erfolgte Bilanzverlängerung sowie das Absinken der Eigenkapitalrentabilität von 5,6 % im Jahr 2016 auf 3,6 % im Jahr 2017 entspricht den getroffenen Prognosen des Vorstandes. Der Rückgang der Eigenkapitalrentabilität ist auf das geringere Jahresergebnis, welches unter anderem durch Abrisskosten in Höhe von 662,7 T€ belastet ist, zurückzuführen.

Die Instandhaltungskosten liegen mit 17,67 €/m² leicht unter dem Schnitt der letzten fünf Jahre. Prognostiziert wurden vom Vorstand für das Jahr 2017 15,90 €/m². Der Prognosewert wurde aufgrund einer höheren Fluktuation (bereinigt) 5,8 % (Vj. 4,0 %) spürbar überschritten. Die höhere Instandhaltungskennziffer spiegelt sich in einem geringeren Jahresergebnis als prognostiziert wider.

Die Zinsquote ist abermals gesunken. Sie zeigt das Verhältnis von Zinsaufwand zu Sollmieten auf. Der Vorstand ist in seiner Prognose (8,1 %) von einer steigenden Quote ausgegangen. Der erneute Rückgang ist mit dem weiterhin niedrigen Zinsniveau und den 0 %-Förderdarlehen der L-Bank zu erklären.

D. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

I. Prognosebericht

Der bisherige Verlauf des Geschäftsjahres 2018 lässt weiterhin eine positive Entwicklung erwarten. Der Vorstand geht für das Jahr 2018 von einem Jahresergebnis zwischen 3.316,2 T€ und 3.486,2 T€ aus. Damit liegt das Ergebnis deutlich über dem des Vorjahres. Ansteigenden Mieterlösen aufgrund der Neubezüge sowie der Wegfall von Abrisskosten, die das Ergebnis 2017 geschmälert haben, sind im Wesentlichen für den höheren Jahresüberschuss verantwortlich. Die Liquiditätsplanung für das laufende Jahr geht von einer ausreichenden Finanzreserve aus, sodass die Zahlungsfähigkeit für die erheblichen Investitionen auch im Geschäftsjahr 2018 sichergestellt ist.

Die Neubautätigkeit für den eigenen Bestand wird in den kommenden fünf Jahren ein Investitionsvolumen von rund 100 bis 120 Mio. € umfassen. Gleichzeitig wird das Modernisierungsvolumen im gleichen Umfang wie in den Vorjahren fortgeführt.

Die positive, nachhaltige Entwicklung der Baugenossenschaft spiegelt sich auch in der Prognose der folgenden Kennzahlen für das Jahr 2018 wider.

PROGNOSEKENNZAHLEN 2018			
Betriebliche Kennzahlen		**Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen**	
Eigenkapitalquote	59,2 - 62,2 %	Wohn- und Nutzfläche (m²)	117.189
Eigenkapitalrentabilität	5,2 - 5,4 %	Durchschnittliche Sollmiete €/m² *	7,31 - 7,68
Gesamtkapitalrentabilität	3,1 - 3,3 %	Instandhaltung €/m²	16,31 - 17,14
Cashflow	5,6 - 5,9 Mio. €	Modernisierung €/m²	3,16 - 3,32
Zinsquote	6,5 - 6,9 %	Modernisierungsquote	21,7 - 22,8 %
		Mietwert	7,0 - 7,4

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

II. Risikobericht

Bedingt durch den Fachkräftemangel arbeiten viele Handwerksbetriebe in der Region an ihrer Auslastungsgrenze. Hierdurch könnten Probleme bei der Termineinhaltung und Zuverlässigkeit entstehen. Wie in den vergangenen Jahren wird auch für 2018 mit steigenden Baupreisen über alle Gewerke gerechnet. Es kann darüber hinaus festgestellt werden, dass bei der Ausschreibung von Bauhauptgewerken die Resonanz der Handwerker sehr verhalten ist. Den daraus resultierenden Risiken wird durch Wirtschaftlichkeitsberechnungen vor der Projektierung sowie durch fortlaufende Kostenkontrolle, Projekt- und Terminüberwachung der laufenden Projekte begegnet, sodass die Restrisiken als beherrschbar eingestuft werden.

Die Bankverbindlichkeiten betreffen nahezu ausschließlich langfristige Objektfinanzierungen. Trotz der langfristigen Finanzierung könnte durch eine steigende Zinsdynamik das Geschäftsergebnis belastet werden. Steigende Zinsen würden sich allerdings erst verzögert auf den Jahresüberschuss auswirken. Um einem Klumpenrisiko der Verbindlichkeiten vorzubeugen, ist das Fälligkeitsprofil der Darlehen breit gestreut. In den Jahren 2018 und 2019 stehen Verbindlichkeiten in Höhe von 5.227,5 T€ zur Refinanzierung an. Aufgrund unseres guten Ratings bei den finanzierenden Kreditinstituten sehen wir bei der Anschlussfinanzierungen derzeit kein Risiko.

Durch Mitarbeiterfluktuation besteht das Risiko von Kompetenz- und Wissensverlust an wichtigen Unternehmenspositionen. Durch Wissenstransfer, Vertretungsregelungen und Maßnahmen der Mitarbeiterbindung wird versucht, das Risiko zu minimieren. Die Baugenossenschaft begegnet dem zunehmenden Fachkräftemangel durch praxisorientierte Fortbildungsmaßnahmen (Immobilienfachwirt/Bilanzbuchhalter) und durch eine kontinuierliche Ausbildung.

Zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken besteht auch ein Risikomanagementsystem, welches durch die Betriebsgröße und -anforderungen geprägt ist. Abweichende Entwicklungen oder entstehende Risiken, die potentiell bestandsgefährdend sein könnten, werden damit frühzeitig auf Ebene der Geschäftsleitung aufgedeckt, und entsprechende Gegenmaßnahmen können eingeleitet werden. Darüber hinaus erhält der Aufsichtsrat umfangreiche Informationen zu allen relevanten Fragestellungen und Entwicklungen.

Wesentliche Elemente des Risikomanagements sind dabei das bestehende Frühwarnsystem, das interne Kontrollsystem sowie die vom Unternehmen eingesetzten Controllinginstrumente. Das Frühwarnsystem umfasst neben der Untersuchung der Marktbewegungen die Analyse der Bewirtschaftung und Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie etwaige Risiken im Bereich der Finanzierung. Die wesentlichen Controllinginstrumente umfassen mehrjährige Investitions-, Finanz- und Wirtschaftspläne sowie eine Analyse der wesentlichen Unternehmenskennzahlen.

III. Chancenbericht

Die stabile Lage der Baugenossenschaft Neues Heim eG resultiert vor allem aus dem ständigen Liquiditätszufluss durch dauerhafte und langfristig stabile Mieteinnahmen, die auch zur Refinanzierung der Neubaumaßnahmen herangezogen werden können.

Die nachhaltige Wohnraumbewirtschaftung, begleitet von kontinuierlicher Instandhaltung und ständiger Modernisierung, wirkt wertstabilisierend bei gleichzeitiger Senkung der Betriebskostenbelastung der Mieter. Langfristige Hypothekenkredite zu günstigen Konditionen sowie eine gute Eigenkapitalquote garantieren eine solide Finanzierung auch auf lange Sicht.

In den Ballungsgebieten ist eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnraum festzustellen. Stuttgart kann die steigende Nachfrage nach diesem Wohnraum nicht mehr abdecken und hat aufgrund der geografischen Lage nur begrenzt Möglichkeiten, neue Baugebiete auszuweisen. Das gemeinsame „Bündnis für Wohnen", bestehend aus den Partnern Stadt Stuttgart und der Wohnungswirtschaft, soll in den nächsten Jahren diese Entwicklung, durch die Ausweisung von Neubauflächen für bezahlbaren Wohnraum, korrigieren.

Die Genossenschaft begegnet dem Defizit an preisgünstigem Wohnraum schon jetzt mit dem Neubau von mehr als 450 Wohnungen über einen Zeitraum von rund acht Jahren und trägt so mit einem für die Unternehmensgröße beachtlichen Teil dazu bei, die Herausforderungen am Stuttgarter Wohnungsmarkt zu lösen.

IV. Gesamtaussage

Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ist die Baugenossenschaft Neues Heim eG für die Bewältigung der künftigen Risiken gut gerüstet. Risiken, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden oder ihre weitere Entwicklung beeinträchtigen können, sind derzeit nicht erkennbar.

Stuttgart, den 27. April 2018

Der Vorstand

Rüdiger Maier **Gisbert Renz**

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Sehr geehrte Genossenschaftsmitglieder,

im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Baugenossenschaft Neues Heim eG erneut ein insgesamt gutes Ergebnis erzielen.

Willy Raible

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 2017 fünf turnusmäßige Sitzungen des Aufsichtsratsplenums statt. Als Aufsichtsratsvorsitzender stand ich darüber hinaus mit dem Vorstand im regelmäßigen Kontakt und informierte mich über die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage und die wesentlichen Geschäftsvorfälle.

Der Technikausschuss hat an fünf Tagen Objektbegehungen durchgeführt, um sich vor Ort einen persönlichen Eindruck von den Mietobjekten, Liegenschaften und von den geplanten und durchgeführten Modernisierungs- und Baumaßnahmen zu verschaffen.

Im Laufe des Jahres 2017 wurde der dritte und damit letzte Bauabschnitt im Baufeld Giebel West mit 60 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und 78 TG-Stellplätzen fertiggestellt. Die insgesamt 157 Neubauwohnungen im Baufeld West wurden zu Gesamtkosten von unter 2.000 €/m² erstellt.

Im Oktober 2017 wurden die Rohbauarbeiten für das Neubauvorhaben Fleiner Straße 10–16/Erligheimer Straße 4 mit insgesamt 75 Wohnungen begonnen, nachdem sich durch die archäologische Grabungsarbeit der Baubeginn um über sechs Monate verschoben hat.

Für das im Jahr 2017 von der Stadt Stuttgart erworbene Grundstück in Stuttgart-Freiberg, Balthasar-Neumann-Straße, wird derzeit der Bauantrag zur Genehmigung bei der Stadt Stuttgart vorbereitet.
Der Bezirksbeirat Mühlhausen sowie der Gestaltungsbeirat der Stadt Stuttgart haben den vorgelegten Entwurf sehr positiv bewertet.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2016 wurde im Beisein des verantwortlichen Prüfungsleiters des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. behandelt. Er enthält keine negativen Feststellungen.

Durch den Aufsichtsrat wurden die Belegprüfungen und die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 mit allen Anlagen durchgeführt. Es ergaben sich bei diesen Kontrollen keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat billigt den Geschäftsbericht unseres Vorstandes mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2017 samt Lagebericht und Anhang. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen Jahresabschluss festzustellen und der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen.

Die bei der letzten Mitgliederversammlung am 26.06.2017 turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Theresia Bay-Pfau, Torsten Jans und Holger Sauter wurden dort jeweils für eine weitere Wahlperiode von drei Jahren wiedergewählt. Bei der Konstituierung des Aufsichtsrates am 03.07.2017 wurde meine Person zum Vorsitzenden und Torsten Jans zum Stellvertreter des Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt. Als Vorsitzender des Personalausschusses wurde Holger Sauter bestätigt. Zum Vorsitzenden des Technikausschusses wurde Ferdinand Klein gewählt. Die übrigen Aufsichtsratsmitglieder wurden in ihren Ämtern bestätigt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand für das gute wirtschaftliche Ergebnis und die vertrauensvolle Zusammenarbeit seinen Dank und seine Anerkennung aus. Außerdem dankt er allen Mitarbeitern unserer Genossenschaft für ihren engagierten Einsatz und die aufmerksame und fürsorgliche Betreuung unserer Mitglieder.

Stuttgart, 27. April 2018

Für den Aufsichtsrat

Willy Raible
Vorsitzender

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2017

1. BILANZ ZUM 31.12.2017

AKTIVSEITE		2017	2016
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		7.699,64 €	11.764,08 €
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	77.718.367,72 €		69.487.543,76 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	46.299,70 €		47.740,94 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.787.062,36 €		0,00 €
Maschinen	4.716,22 €		6.765,75 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	132.648,26 €		132.728,97 €
Anlagen im Bau	2.656.905,01 €		6.541.418,19 €
Bauvorbereitungskosten	64.685,70 €	82.410.684,97 €	408.792,96 €
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	850.000,00 €		850.000,00 €
Sonstige Ausleihungen	4.471,98 €		6.871,98 €
Andere Finanzanlagen	750,00 €	855.221,98 €	750,00 €
Anlagevermögen insgesamt		**83.273.606,59 €**	**77.494.376,63 €**
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.386.650,02 €		2.400.714,67 €
Andere Vorräte	3.074,31 €	2.389.724,33 €	10.125,00 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	31.439,85 €		30.168,97 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	9.637,42 €		7.118,02 €
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	4.121,65 €		0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	512.785,74 €	557.984,66 €	536.685,42 €
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		8.193.077,24 €	3.684.941,01 €
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	0,00 €		7.816,49 €
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00 €	0,00 €	9.418,20 €
BILANZSUMME		**94.414.392,82 €**	**84.181.364,41 €**

PASSIVSEITE		2017	2016
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	136.960,00 €		144.160,00 €
der verbleibenden Mitglieder	2.922.560,00 €	3.059.520,00 €	2.886.720,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile		0,00 €	0,00 €
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	5.875.246,33 € 220.000,00 €		5.655.246,33 € (330.000,00 €)
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	45.628.446,49 € 1.800.000,00 €		43.828.446,49 € (2.700.000,00 €)
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn des Vorjahres	6.140.032,42 € 143.389,03 €	57.643.725,24 €	5.996.643,39 € (99.707,58 €)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.178.181,15 €		3.290.925,03 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.020.000,00 €	158.181,15 €	3.030.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		**60.861.426,39 €**	**58.772.141,24 €**
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.157.866,00 €		2.099.982,00 €
Sonstige Rückstellungen	389.702,05 €	2.547.568,05 €	381.574,54 €
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.042.910,52 €		19.209.396,11 €
Erhaltene Anzahlungen	2.706.635,20 €		2.694.140,07 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.528,72 €		28.233,27 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.180.594,52 €		963.446,64 €
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 €		494,59 €
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern	31.987,37 € 22.181,64 €	30.990.656,33 €	24.135,51 € (22.978,12 €)
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		14.742,05 €	7.820,44 €
BILANZSUMME		**94.414.392,82 €**	**84.181.364,41 €**

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2017

		2017	2016
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	12.958.212,35 €		12.698.508,71 €
b) aus Betreuungstätigkeit	21.300,00 €		45.600,00 €
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	39.788,51 €	13.019.300,86 €	35.395,03 €
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-14.064,65 €	116.927,19 €
Sonstige betriebliche Erträge		100.598,86	141.052,15 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.562.883,39 €	4.157.494,31 €
ROHERGEBNIS		8.542.951,68 €	8.879.988,77 €
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.411.285,72 €		1.343.658,95 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung	357.364,31 € 69.929,82 €	1.768.650,03 €	271.372,44 € (0,00 €)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.229.596,41 €	2.164.752,88 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.213.363,24 €	597.444,77 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	41,25 €		48,75 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	23.590,29 €	23.631,54 €	15.983,40 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen		798.549,18 € 82.987,00 €	843.530,72 € (81.565,00 €)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		0,00 €	0,00 €
ERGEBNIS NACH STEUERN		2.556.424,36 €	3.675.261,16 €
Sonstige Steuern		378.243,21 €	384.336,13 €
JAHRESÜBERSCHUSS		2.178.181,15 €	3.290.925,03 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.020.000,00 €	3.030.000,00 €
BILANZGEWINN		**158.181,15 €**	**260.925,03 €**

3. ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2017

A. Allgemeine Angaben

Die Baugenossenschaft Neues Heim eG mit Sitz in der Haldenrainstraße 185 in 70437 Stuttgart ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stuttgart unter der Nummer GnR 394 eingetragen.

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

Bei der Baugenossenschaft Neues Heim eG handelt es sich um eine mittelgroße Genossenschaft im Sinne des § 267 HGB.

Die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (Formblatt-VO) wurde angewandt.

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche Nutzungsdauer planmäßig linear abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer beträgt 3 bzw. 5 Jahre.

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

Bei den Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten wird die planmäßige lineare Abschreibung im Allgemeinen mit 2 % p.a. vorgenommen.

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

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

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 150 € 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.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen und deren Anschaffungskosten 150 € nicht übersteigen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst.

BILANZ ZUM 31.12.2017

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.

Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die Abschreibung erfolgt linear über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung.

C. Erläuterungen zu den Bilanz-Posten

Entwicklung des Anlagevermögens

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

	Anschaffungs- und Herstellungskosten			
	Stand zum 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Umbuchung (+/-)
	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	144.406,89	6.134,39	0,00	0,00
Summe Immat. VG	**144.406,89**	**6.134,39**	**0,00**	**0,00**
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.998.136,76	459.219,12	4.021.504,49	10.078.832,59
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte und Geschäfts- und anderen Bauten	343.975,90	0,00	156.177,64	0,00
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	1.787.062,36	0,00	0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	20.714,29	0,00	5.011,40	0,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	561.499,24	35.994,48	50.437,81	0,00
6. Anlagen im Bau	6.541.418,19	5.823.235,05	0,00	-9.707.748,23
7. Bauvorbereitungskosten	408.792,96	51.977,10	0,00	-396.084,36
Summe Sachanlagen	**122.874.537,34**	**8.157.488,11**	**4.233.131,34**	**-25.000,00**
Summe Immat. VG + Sachanlagen	**123.018.944,23**	**8.163.622,50**	**4.233.131,34**	**-25.000,00**
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	850.000,00	0,00	0,00	0,00
2. Sonstige Ausleihungen	6.871,98	0,00	2.400,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	750,00	0,00	0,00	0,00
Summe Finanzanlagen	**857.621,98**	**0,00**	**2.400,00**	**0,00**
Summe Anlagevermögen	**123.876.566,21**	**8.163.622,50**	**4.235.531,34**	**-25.000,00**

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005 G) und dem von der Deutschen Bundesbank nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung vom 18.11.2009 ermittelten Abzinsungszinssatz (zehnjahresdurchschnittszins) von 3,71% (Stand November 2017; Restlaufzeit 15 Jahre). Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2 % p.a. und Rentensteigerungen in Höhe von 1,5 % p. a. berücksichtigt; eine Fluktuationsannahme wurde nicht getroffen.

Die Bildung der Sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung. Erwartete künftige Preis- und Kostensteigerungen werden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr werden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Verbindlichkeiten werden zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

	(Kumulierte) Abschreibungen				Buchwerte	
Stand zum 31.12.2017	Stand zum 01.01.2017	Zugänge	Abgänge	Stand zum 31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
€	€	€	€	€	€	€
150.541,28	132.642,81	10.198,83	0,00	142.841,64	7.699,64	11.764,08
150.541,28	**132.642,81**	**10.198,83**	**0,00**	**142.841,64**	**7.699,64**	**11.764,08**
121.514.683,98	45.510.593,00	2.179.831,62	3.894.108,36	43.796.316,26	77.718.367,72	6 9.487.543,76
187.798,26	296.234,96	1.441,24	156.177,64	141.498,56	46.299,70	47.740,94
1.787.062,36	0,00	0,00	0,00	0,00	1.787.062,36	0,00
15.702,89	13.948,54	2.049,53	5.011,40	10.986,67	4.716,22	6.765,75
547.055,91	428.770,27	36.075,19	50.437,81	414.407,65	132.648,26	132.728,97
2.656.905,01	0,00	0,00	0,00	0,00	2.656.905,01	6.541.418,19
64.685,70	0,00	0,00	0,00	0,00	64.685,70	408.792,96
126.773.894,11	**46.249.546,77**	**2.219.397,58**	**4.105.735,21**	**44.363.209,14**	**82.410.684,97**	**76.624.990,57**
126.924.435,39	**46.382.189,58**	**2.229.596,41**	**4.105.735,21**	**44.506.050,78**	**82.418.384,61**	**76.636.754,65**
850.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	850.000,00	850.000,00
4.471,98	0,00	0,00	0,00	0,00	4.471,98	6.871,98
750,00	0,00	0,00	0,00	0,00	750,00	750,00
855.221,98	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**855.221,98**	**857.621,98**
127.779.657,37	**46.382.189,58**	**2.229.596,41**	**4.105.735,21**	**44.506.050,78**	**83.273.606,59**	**77.494.376,63**

Finanzanlagevermögen

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

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

Geschäftsjahr	2017	2016
Jahresüberschuss	807,57 €	3.792,83 €
Gewinnvortrag	111.123,41 €	107.710,58 €
Einstellung in gesellschaftsvertragliche Rücklage	81,00 €	380,00 €
Bilanzgewinn	**111.849,98 €**	**111.123,41 €**

Danach stellt sich das Eigenkapital dieser Tochtergesellschaft per 31.12.2017 wie folgt dar:

Stammkapital der Gesellschaft	807,57 €	100.000,00 €
Kapitalrücklagen der Gesellschaft	111.123,41 €	750.000,00 €
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	81,00 €	12.456,00 €
Bilanzgewinn	**111.849,98 €**	**111.849,98 €**

Unfertige Leistungen
Als unfertige Leistungen werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 2.386.650,02 € (im Vorjahr 2.400.714,67 €) geführt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen resultieren aus verauslagter Umsatzsteuer für die „Neues Heim - Immobilien GmbH".

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Instandhaltungsrücklagen für eigene Wohnungen in Wohnungseigentümergemeinschaften in Höhe von 163.016,32 € (im Vorjahr 221.420,67 €) mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr enthalten.

Sämtliche andere Forderungen haben ebenso wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Rückstellungen
Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 264.135,00 € (im Vorjahr 216.785,00 €). Dieser Betrag steht nicht zur Ausschüttung zur Verfügung.

In den sonstigen Rückstellungen sind Rückstellungen für noch nicht aufgeteilte Wohngelder mit einem nicht unerheblichen Umfang in Höhe von 259.413,96 € (im Vorjahr 258.861,77 €) 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	gesichert GPR
	€	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.042.910,52 (19.209.396,11)	3.652.082,15 (1.098.931,87)	11.386.984,37 (4.345.240,56)	12.003.844,00 (13.765.223,68)	27.042.910,52 (19.209.396,11)
Erhaltene Anzahlungen	2.706.635,20 (2.694.140,07)	2.706.635,20 (2.694.140,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	28.528,72 (28.233,27)	5.464,61 (2.611,58)	21.476,25 (21.537,88)	1.587,86 (4.083,81)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.180.594,52 (963.446,64)	1.097.988,92 (940.069,33)	82.605,60 (23.377,31)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00 (494,59)	0,00 (494,59)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	31.987,37 (24.135,51)	31.987,37 (24.135,51)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Summe Verbindlichkeiten	**30.990.656,33** (22.919.846,19)	**7.494.158,25** (4.760.382,95)	**11.491.066,22** (4.390.155,75)	**12.005.431,86** (13.769.307,49)	**27.042.910,52** (19.209.396,11)

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 77.827,82 € enthalten, die den Gewinn aus der Veräußerung einer Wohnung des Anlagevermögens betreffen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 662.662,46 €, die den Abriss von Gebäuden betreffen.

Aus der Aufzinsung von Rückstellungen ergaben sich im laufenden Geschäftsjahr Zinsaufwendungen in Höhe von 82.987,00 € (im Vorjahr 81.565,00 €).

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 13.240,3 T€. Die Auszahlungen der finanziellen Verpflichtungen erfolgen durch Darlehen (Kreditzusagen 11.087,4 T€) sowie durch flüssige Mittel des Umlaufvermögens. Darüber hinaus bestehen finanzielle Verpflichtungen aus fünf Erbbaurechtsverträgen, deren Laufzeiten in den Jahren 2084 bis 2090 enden. Die jährliche finanzielle Verpflichtung beläuft sich auf rund 21,5 T€.

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres	2.043
Zugang	106
Abgang	110
Ende des Geschäftsjahres	2.039

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 35.840,00 € vermehrt.
Auf die Geschäftsanteile rückständige, fällige Mindestzahlungen betragen am Schluss des Geschäftsjahres 0,00 €.

Anzahl der Mitarbeiter

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	*Teilzeitbeschäftigte*
Kaufmännische Mitarbeiter	9	0
Technische Mitarbeiter	4	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb/ Hausmeister	10	0

Weiterhin sind ein Auszubildender und zwei geringfügig Beschäftigte tätig.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

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

Mitglieder des Vorstandes
Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

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

Prüfungsverband
Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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

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

Jahresüberschuss	2.178.181,15 €
Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage gem. § 39 der Satzung	220.000,00 €
Vorwegzuweisung Bauerneuerungsrücklage	1.800.000,00 €
Bilanzgewinn	**158.181,15 €**

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

Dividendenausschüttung 4 %	115.468,80 €
Einstellung in andere Ergebnisrücklage	42.712,35 €

Weitere Angaben

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

Stuttgart, den 27. April 2018

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 zukunftorientierte Interessenvertretungs- und Prüfungsverband für über 300 Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Bden-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 1300 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 Immbilienwirtschaft
Der „Freundeskreis Studiengang Immobilienwirtschaft" wurde im Jahr 2003 Jahr gegründet. 2008 kam die „Stiftung Freundeskreis Immobilienwirtschaft" hinzu. Zum Freundeskreis gehören rund 70 Immobilien- und Wohnungsunternehmen, Verbände, Banken, Versicherungen, Vereine sowie mit der Immobilien- und Wohnungswirtschaft verbundene Unternehmen. Ziel ist die Förderung der Lehre und Forschung zur Stärkung einer Vertiefung der Zusammenarbeit zwischen Praxis und Wissenschaft.
www.hfwu.de/studium/studienangebot/immobilienwirtschaft/freundeskreis-stiftung/

IMPRESSUM

Text:
Rüdiger Maier, Gisbert Renz, Martin Gebler,
Nurcan Yetim, Markus Vogel, Rita Falkenburg,
Clemens Schöne

Bilder:
Archiv, Adobe Stock

Herausgeber:
Baugenossenschaft Neues Heim eG
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

Konzeption & Design:
Ehnes GmbH

Druck:
Schirmer Medien GmbH & Co. KG

NeuesHeim
Die Baugenossenschaft

Baugenossenschaft
Neues Heim eG
Haldenrainstraße 185
70437 Stuttgart

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