



Stadtsiedlung
Heilbronn

GESCHÄFTSBERICHT **2019**

KENNZAHLEN

STAND 31. DEZEMBER 2019

Bilanz

	2019	2018
Bilanzsumme	244.559.412 €	233.752.428 €
Anlagevermögen	197.587.854 €	186.538.374 €
Eigenkapital	60.172.115 €	57.127.526 €
Eigenkapitalquote	24,60 %	24,44 %
Umsatzerlöse	31.554.507 €	30.109.928 €
Jahresüberschuss	3.044.588 €	2.207.436 €
Cashflow	13.391.301 €	6.633.303 €
Cashflow vor Instandhaltung	20.260.692 €	10.880.216 €
Instandhaltung/Modernisierung im Aufwand	6.869.391 €	5.246.913 €

Bautätigkeit

Gesamtbauleistung	34.605 T€	44.195 T€
Umlaufvermögen	631 T€	56 T€
Anlagevermögen	33.974 T€	44.139 T€

Fertiggestellte Wohnungen und Gewerbeeinheiten

Eigentumswohnungen	0	0
Mietwohnungen	253	53
Gewerbeeinheiten	0	0

Wohnungsbestand

Registrierte Wohnungsbewerber	1.883	1.837
Mieterwechsel	263	243
Eigener Wohnungsbestand	3.924	3.712
Gewerbeeinheiten	65	65
Mietverwaltung für Dritte	52	104

Beteiligungen

SH Gebäudeservice GmbH	100,00 %	100,00 %
WTZ Heilbronn GmbH	100,00 %	100,00 %
REGIOWERT GmbH	50,00 %	50,00 %
Cäcilienpark am Neckar GbR	33,33 %	33,33 %
(bis 31.10.2019)		

Personal

Insgesamt	78	77
davon in Vollzeit	72	69
davon in Teilzeit	6	8

INHALT



- 5 Das Unternehmen**
- 7 Engagement für Wohnen**
- 10 Die BUGA als Motor der Stadtentwicklung**
- 12 SKAIO – Deutschlands erstes Holzhochhaus**
- 18 KINJA – eine Kita, die keine Wünsche offenlässt**
- 21 JAVIE – ja zur Vielfalt und Gemeinschaft**
- 24 FAMJU – Wohnen für Familien und Junggebliebene**
- 26 Engagement für nachhaltiges Bauen**
- 29 Weitere Fertigstellungen 2019**
- 33 Die Qualität des Wohnens**
- 35 Strategische Ausrichtung**
- 37 Mehr für Heilbronn – unser soziales Engagement**

- 44 Lagebericht**
- 53 Jahresabschluss**
- 62 Bericht des Aufsichtsrats**
- 63 Impressum**

VORWORT

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

2019 war ein Jahr, in dem viel bewegt wurde – in der Stadt und auch bei der Stadtsiedlung Heilbronn. Die Bundesgartenschau mit ihrer Kombination aus Garten- und Stadtausstellung brachte 173 Tage blühendes Leben nach Heilbronn. Zum ersten Mal in der Geschichte der Bundesgartenschauen war auf einem Ausstellungsgelände ein komplett neues Stadtquartier entstanden, das zu Beginn der BUGA bereits bewohnt war. Ziel der Stadt war es, mit dem „Neckarbogen“ urbanen Wohnraum entlang des Neckars zu schaffen. Damit nutzte sie die BUGA als Motor, um Infrastrukturen und Wohnraum entwickeln zu können.

Uns als kommunalem Wohnungsunternehmen kam dabei eine tragende Rolle zu. Als einer der Hauptinvestoren im Neckarbogen errichteten wir in vier Gebäuden den Großteil der Mietwohnungen und realisierten in dem neuen Stadtteil 92 Wohneinheiten: Am Bedarf ausgerichtet, zu einem Großteil gefördert und mit bezahlbaren Mieten für breite Schichten der Bevölkerung sind sie unser Beitrag zu einem durchmischten, lebendigen Quartier. Mit SKAI0, dem ersten Holzhochhaus Deutschlands, haben wir im Neckarbogen Neues gewagt und gezeigt, dass ökologisches Bauen nicht zwangsläufig ein Luxussegment bedient.

Die Zahl der Baufertigstellungen war noch nie so hoch wie im abgelaufenen Geschäftsjahr. Zusammen mit den Gebäuden, die im Rahmen der Stadtausstellung errichtet wurden, konnten insgesamt 253 Wohneinheiten an die Mieterinnen und Mieter übergeben werden. Doch damit ist der Bedarf in Heilbronn noch nicht gedeckt. Wir arbeiten konsequent an der Erweiterung unseres Angebots und versorgen die Heilbronner Bevölkerung weiterhin mit zeitgemäßem, attraktivem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum.

Mit unseren aktuellen Bauprojekten im gesamten Stadtgebiet werden wir in den kommenden Jahren unser Angebot an öffentlich geförderten und preisgünstigen, frei finanzierten Wohnungen in Heilbronn stetig erweitern. Trotz der aktuell schwierigen Lage aufgrund der Corona-Pandemie sind wir zuversichtlich, zum Jahresende mit der Erschließung des Nonnenbuckels beginnen zu können. Auf einer 48.000 m² großen städtischen Fläche entstehen über 500 neue Wohnungen.

GESCHÄFTSJAHR 2019 ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN

Mit einem Jahresüberschuss von 3,045 Mio. Euro knüpfen wir auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder an die wirtschaftlichen Erfolge der vorangegangenen Jahre an. Die Grundlage dafür: die Vollvermietung unserer Bestände, eine hohe Wohnzufriedenheit unserer Mieter – wie die erste Umfrage bestätigte – und große Investitionen in den Neubau sowie in unsere Bestandsgebäude.

Diese wirtschaftliche Leistungsfähigkeit im letzten Jahr war verbunden mit dem großen Engagement unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter – dafür herzlichen Dank!

Für das uns entgegengebrachte Vertrauen danke ich ebenfalls unseren Mieterinnen und Mietern sowie allen Geschäftspartnern.



Dominik Buchta

DAS UNTERNEHMEN

— GESCHÄFTSFÜHRUNG —



DOMINIK BUCHTA
Dipl.-Ing. (BA) Engineering,
Master of Business Administration (MBA)

— PROKURISTEN —



JOACHIM BEUCHERT
Dipl.-Verwaltungswirt (FH)

- **Als kommunale Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Heilbronn stellt sich die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH den aktuellen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technologischen Veränderungen. Oberstes Ziel bleibt es, günstigen und zukunftsgerechten Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten anzubieten.**



KLAUS DIETSCHKE
Dipl.-Betriebswirt (FH)

SITZ DER GESELLSCHAFT

Urbanstraße 10 · 74072 Heilbronn
Tel. 07131-6257-0 · Fax 07131-6257-11
info@stadtsiedlung.de · www.stadtsiedlung.de

TÄTIGKEITSFELDER

- Wohnraumversorgung und damit verbundene soziale Aufgaben
- Quartiers- und Stadtentwicklung
- Projekte für die Bildungsinfrastruktur

GESELLSCHAFTER

Stadt Heilbronn · Rathaus · Marktplatz 7 · 74072 Heilbronn



WOLF-DIETER SPRENGER
Dipl.-Bauingenieur (FH)

DAS UNTERNEHMEN

AUFSICHTSRAT



HARRY MERGEL
Oberbürgermeister, Heilbronn,
Vorsitzender



STADTRAT ALBAN HORNUNG
Bezirksschornsteinfegermeister,
HN-Kirchhausen, stellvertretender
Vorsitzender und Mitglied bis
9. September 2019



THOMAS AURICH
Stadtverbandsvorsitzender des Deutschen
Hotel- und Gaststättengewerbes
(DEHOGA), Heilbronn, stellvertretender
Vorsitzender seit 17. Oktober 2019



EUGEN GALL
Selbstständiger Weinbaumeister, Heilbronn



WILFRIED HAJEK
Bürgermeister, Heilbronn



STADTRAT MICHAEL SEHER
Immobilienkaufmann, Heilbronn,
Mitglied seit 9. September 2019



STADTRAT HERBERT TABLER
Rentner, HN-Böckingen,
Schriftführer bis 17. Oktober 2019



STADTRAT WOLF THEILACKER
Gymnasiallehrer i. R., Heilbronn,
Schriftführer seit 17. Oktober 2019



STADTRAT NICO WEINMANN
Rechtsanwalt, Heilbronn

ENGAGEMENT FÜR WOHNEN

- **HEILBRONN IST EINE DYNAMISCH WACHSENDE STADT IM SÜDWESTEN. DAS SPÜREN ALLE MENSCHEN, DIE HIER LEBEN. AUCH IN DEN KOMMENDEN JAHREN WIRD DIE STADT BEIM BEVÖLKERUNGSWACHSTUM WEITER BOOMEN UND FAST IN ALLEN STADTTEILEN WIRD DER TREND ANHALTEN.**

Das zeigt eine Prognose, die die Stadt im Sozialdatenatlas zusammengefasst hat. Der Zuzug stellt die Stadt vor die Herausforderung, nicht nur genügend, sondern auch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, damit sich jeder in Heilbronn zu Hause fühlen kann. Im Interview erklärt Oberbürgermeister Harry Mergel die Maßnahmen, mit denen das Wohnungsbauprogramm weiter vorangetrieben wird.

Herr Oberbürgermeister, die Angebotsmieten in Heilbronn haben sich in den letzten drei Jahren um 15 Prozent verteuert. Das ist mehr als in Stuttgart oder München. Die Belastung für einige Mieter soll laut Mieterbund mittlerweile bei mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens liegen. Wie kann die Stadt dagegensteuern?

Unsere Stadt befindet sich in einer enormen Wachstumsphase, die, so hoffe ich, auch nach der Corona-Krise auf absehbare Zeit weiter anhält. Laut unseren Prognosen wächst Heilbronn bis zu den Jahren 2026/27, und dies nahezu flächendeckend in allen Stadtteilen. Wahrscheinlich verschieben sich durch die Krise die Entwicklungszeiträume nach hinten. Aber generell gehe ich davon aus, dass immer mehr Menschen in Heilbronn eine Wohnung benötigen.

Dabei sind die Angebotsmieten im vergangenen Jahr gegenüber dem Jahr 2018 sehr moderat um 1,1 Prozent auf 12,25 Euro/Quadratmeter angestiegen. Die Entwicklungsdynamik ist damit deutlich schwächer als in den Vorjahren. Trotzdem bleibt die Preissteigerung der Angebotsmieten ein Indikator für Marktanspannung.

In der Vergangenheit ist gerade die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Haushalte mit geringem und mittle-

rem Einkommen über eine längere Phase zu kurz gekommen. Aus diesem Grund haben wir im Wohnungsbau in den letzten Jahren mit dem „Aktionsprogramm Wohnen“ eine Dynamik angestoßen, die unsere Stadt dringend brauchte.

Zusätzlich gelten seit 2015 in Heilbronn die strengere Kappungsgrenze und die Mietpreisbremse. Unter der Kappungsgrenze versteht man, dass die Mieten in bestehenden Verträgen um maximal 15 Prozent in drei Jahren angehoben werden dürfen. Die Mietpreisbremse besagt, dass die Miete bei Wiedervermietung einer Wohnung nur maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Allerdings war und ist die Mietpreisbremse ein eher „stumpfes Werkzeug“ zur Eindämmung der Mietpreissteigerungen, da Mieter selten gegen ihre Vermieter vorgehen und Vermieter keine Sanktionen zu befürchten haben. Daher erfordert es weitere Anstrengungen zur Ausweitung des Wohnungsangebots, insbesondere im preisgünstigen Segment.

Festzustellen ist, dass zwar die Baugenehmigungen in den vergangenen Jahren stetig gestiegen sind, die Baufertigstellungen aber nicht. In projektierten Wohnungen kann aber niemand leben. Wie wollen Sie vor allem private Investoren zum Bauen anhalten?

Private Investoren haben die Attraktivität der Stadt durchaus erkannt und fragen vermehrt Baugrundstücke nach. Die Nachfrage befriedigen wir vor allem im neuen Stadtteil „Neckarbogen“, wo nach Rückbau des BUGA-Geländes ab 2020 zügig die weiteren Bauabschnitte folgen sollen. Bei der dort angewandten Konzeptvergabe der städtischen Baugrundstücke werden neben privaten Bauträgern und institutionellen Investoren auch private Initiativen in geeigneter



Weise berücksichtigt. Baugruppen, Baugenossenschaften und privaten Initiativen bietet sich hier die Chance, mit guten Konzepten zum Zug zu kommen. Sie sind von der Stadt ausdrücklich erwünscht und werden entsprechend unterstützt.

Apropos private Investoren: Wie ist Ihre Erfahrung mit der flexiblen Sozialquote für Neubauten? In anderen Städten wird ja derzeit vor allem über die Erhöhung von verbindlichen Quoten auf bis zu 50 Prozent diskutiert.

Die Stadtsiedlung realisiert bereits seit 2013 bei allen Neubauvorhaben zwischen 30 und 40 Prozent geförderten und damit preisgebundenen Wohnraum. Für alle anderen Bauherren bzw. Bauvorhaben hat der Gemeinderat im März 2018 die sogenannte Flexiquote zwischen null und 100 Prozent beschlossen. Bei jedem Neubauvorhaben ab zwölf Einheiten wird seither geprüft, wie hoch die Quote festzusetzen ist, in aller Regel sind es 20 Prozent. Hilfreich ist hier das verbesserte Wohnungsbauförderprogramm des Landes, das den Investoren mehr Spielraum bietet und neben den Baukosten auch eine Förderung der Grundstückskosten vorsieht.

Die Bundesgartenschau ist vorbei und damit kann auch das Stadtquartier Neckarbogen weiterentwickelt werden. Was sind die nächsten Schritte für mehr Wohnungen?

Die Stadt schafft durch die verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen für den Geschosswohnungsbau die Voraussetzungen für die Stärkung des Wohnungsbaus und die Erhöhung der Zahl von Wohnungen im preisgünstigen Segment. Dabei hat die Innenentwicklung in den Stadtteilen und der Kernstadt Vorrang vor der Außenentwicklung auf der „grünen Wiese“.





**Auch in Heilbronn
bewegen sich die
Mietpreise nach oben.
Generell entlastet der
Wohnungsneubau zwar
den Markt, aber es wird
zu viel im hochpreisigen
Segment gebaut.**

**HARRY MERGEL,
OBERBÜRGERMEISTER, HEILBRONN**



»»» Insgesamt gibt es in Heilbronn ein Flächenpotenzial für 4.000 neue Wohnungen. Im ersten Bauabschnitt des Neckarbogens sind bereits 374 Wohnungen errichtet worden. Der Südbahnhof ist bis auf ein Baufeld überbaut. Auch dort war und ist die Stadtsiedlung aktiv.

Der Neckarbogen kann zudem als Blaupause für das künftige Bauen in Heilbronn dienen. Sei es beim Baugebiet Längelter (2.100 Menschen), beim Nonnenbuckel (1.000) oder beim Kirschengarten (bis zu 200) – überall planen und entwickeln wir die Gebiete nach Kriterien einer integrierten Stadtentwicklungspolitik.

Das „Handlungs- und Aktionsprogramm Wohnen“ stammt aus dem Jahr 2015. Was sind die Eckpunkte eines möglichen Nachfolgers?

Mit dem „Handlungsprogramm Wohnen“ ging die Heilbronner Verwaltung im Jahr 2015 in die Offensive. Es war die Grundlage für die künftige wohnungspolitische Ausrichtung der Stadt Heilbronn. Um angesichts des hohen Handlungsdrucks zu einer raschen Umsetzung hin zu mehr Wohnraum zu kommen, wurde eine ständige Arbeitsgruppe „Aktionsprogramm Wohnen“ eingerichtet. Mit dieser koordinierten Wohnrauminitiative wird es zu einer spürbaren Entlastung auf dem Wohnungsmarkt kommen. Trotzdem bleiben in der Wohnungswirtschaft die Zeiträume von der Baulandbereitstellung bis zur bezugsfertigen Wohnung relativ lang. Zunächst muss ja die Erschließung sichergestellt sein, bevor Wohnungen gebaut werden können. Die deutlich ansteigende Bauintensität vor allem im Geschosswohnungsbau und die gestiegenen Baufertigstellungszahlen im Jahr 2019 und voraussichtlich im Jahr 2020 belegen, dass wir mit unserem „Handlungsprogramm Wohnen“ die richtigen Impulse setzen.

Vor allem die Stadtsiedlung soll preisgünstige Wohnungen bereitstellen. Kann die städtische Tochter das allein stemmen?

Ich bin sehr dankbar, dass die Stadt mit der Stadtsiedlung eine Tochtergesellschaft hat, die sich den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen ihrer Mutter verpflichtet fühlt. Sie hat sich bereits im Neckarbogen mit vier Häusern und insgesamt 92 Wohnungen engagiert und auch hier ihre Quote an geförderten Wohnungen erfüllt. Gemeinderat und Verwaltung können vertrauensvoll auf die Stadtsiedlung zählen – gleichsam als starker Partner beim „Handlungsprogramm Wohnen“. Weitere Vorhaben wie der erwähnte Nonnenbuckel sind in Planung oder bereits im Bau – wie auch der ebenfalls schon genannte Kirschengarten.

Aber in der Tat kann die Stadtsiedlung bei allem Engagement die Aufgabe nicht allein schultern. Daher nehmen wir die privaten Investoren ja auch in die Pflicht. Darüber hinaus müssen wir auch regional denken und handeln. Die Stadt Heilbronn kann das Wohnungsproblem nicht allein lösen, hier sind auch die Umlandgemeinden gefordert.

Mit dem Holzhochhaus SKAIO hat die Stadtsiedlung bundesweit für Aufmerksamkeit gesorgt. Wie steht die Stadt zu weiteren innovativen oder auch spektakulären Projekten?

Ja, mit dem SKAIO steht im Neckarbogen ein innovatives Wohnprojekt. Das neue Stadtquartier und insbesondere das SKAIO werden in den Medien immer wieder als beispielhaftes Bauen gelobt, von manchen gar als gelebte Bauhaus-Kultur geadelt. Für uns als Stadt heißt das jetzt natürlich auch: Die hohe bauliche Qualität, die sich hier im Neckarbogen, etwa im SKAIO der Stadtsiedlung oder in ihrer Kindertagesstätte, zeigt, müssen wir in den weiteren Bauabschnitten dort und bei den zukünftigen Projekten in der Stadt halten. Dabei dürfen wir aber nicht vergessen, dass neben der gestalterischen und städtebaulichen Qualität vor allem das spätere Zusammenleben der Bewohner funktionieren muss. Im Neubaugebiet Nonnenbuckel realisiert die Stadtsiedlung ein sogenanntes Quartierszentrum als Ort der Begegnung und zur Förderung des Gemeinns. Das wird in unserer älter und bunter werdenden Gesellschaft immer wichtiger. Das ist vielleicht nicht so spektakulär und innovativ, aber umso bedeutender und nachhaltiger für den Zusammenhalt der Stadtgesellschaft.

Herzlichen Dank für das Interview, Herr Mergel



DIE BUGA ALS MOTOR DER STADTENTWICKLUNG

► **DIE BUNDESGARTENSCHAU MACHT 2019 FÜR HEILBRONN ZU EINEM GANZ BESONDEREN JAHR. IN DEN LETZTEN MONATEN HAT SICH VOR ALLEM DIE STADT VERÄNDERT UND DIE WAHRNEHMUNG VON AUSSEN UND VON INNEN. DIE MENSCHEN SEHEN DIE STÄRKEN HEILBRONNS ERSTMALS BEWUSST – ALS BILDUNGS- UND WISSENSSTADT UND AUCH ALS WIRTSCHAFTSSTANDORT.**

Bundesgartenschauen gelten als Motor der Stadtentwicklung. Die alle zwei Jahre in wechselnden Städten stattfindenden Ausstellungen zu Gartenbau und Landschaftsarchitektur zeigen mittlerweile auch, wie Grünzüge Stadtteile verbinden, die Aufenthaltsqualität erhöhen und Teil der urbanen Entwicklung sein können. In Heilbronn, Ort der Bundesgartenschau 2019 (BUGA), ist dies auf besondere Weise gelungen. Mit der in die BUGA integrierten Stadtausstellung wurde – erstmals in der Geschichte der Bundesgartenschauen – der Grundstein für die Entwicklung eines neuen Stadtteils gelegt: des Neckarbogens.

DER NECKARBOGEN – DAS WOHNQUARTIER VON MORGEN

Auf einer ehemaligen Gewerbe- und Bahnumschlagsfläche entstanden für die Stadtausstellung im Rahmen der Bundesgartenschau 22 neue moderne Wohngebäude. Ziel der Stadt war es, auf dem Areal zwischen Altem Neckar und Neckarkanal urbanen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig konnten so die Stadtteile westlich und östlich des Neckars besser miteinander verbunden werden und außerdem verschwand die letzte große Brachfläche in der Stadt. Mit einer architektonisch modellhaften Bebauung, die in ihrer Vielfalt und Qualität überzeugt, verwirklichte die Stadt im Neckarbogen die Innenentwicklung und Nachverdichtung und bietet so Raum für letztlich ca. 3.500 Menschen. Bereits bei der Planung des neuen Stadtquartiers standen eine nachhaltige Bauweise und die sozialverträgliche Durchmischung im Vordergrund. „Hier testen wir, wie urbanes Wohnen im 21. Jahrhundert funktioniert“, formuliert es der Oberbürgermeister Harry Mergel.

NECKARBOGEN
Der neue Stadtteil
während der BUGA





DER NECKARUFERPARK
bietet Raum für Erholung

SKAIO, KINJA, JAVIE UND FAMJU – VIER BEISPIELE FÜR URBANES BAUEN

Das neue Stadtquartier befindet sich nahe der Innenstadt und dem Bahnhof. Realisiert wurden Eigentums- und Mietwohnungen unterschiedlicher Größe, Wohnkonzepte für Studenten, junge Leute und Ältere sowie Inklusionsprojekte. Bei der Vergabe der einzelnen Bauplätze ging es nicht darum, wer den höchsten Preis bezahlt. Vielmehr musste eine Baukommission vom Architektur- und Nutzungskonzept und der Umsetzung technischer Innovationen überzeugt werden. Mit dieser neuen Herangehensweise der Bauplatzvergabe konnte ein vielfältiges Wohnraumangebot realisiert werden.

Die Stadsiedlung hat im Rahmen der Stadtausstellung als größter Investor gleich vier architektonisch ansprechende Gebäude realisiert: drei Wohngebäude, darunter das höchste Holzhaus Deutschlands, das Maßstäbe beim Bauen mit Holz setzt, sowie eine moderne Kita mit Platz für 80 Kinder. Insgesamt wurden im Neckarbogen in den Jahren 2018 und 2019 im Rahmen der BUGA 92 Wohnungen fertiggestellt, rund 41 Prozent davon sind geförderter Wohnraum. Alle vier Neubauprojekte haben eine Gemeinsamkeit: Sie schaffen mehr bezahlbaren Wohnraum für die Stadt Heilbronn. ◀



SKAIO – DEUTSCHLANDS ERSTES HOLZHOCHHAUS



► **DIE HOLZBAUWEISE HAT VIELE VORTEILE, INSBESONDERE BEI DER SCHNELLIGKEIT IM BAU UND DER HOHEN AUSFÜHRUNGS-QUALITÄT. DAS RAUMKLIMA IST HERVOR-RAGEND UND DIE MENSCHEN FÜHLEN SICH WOHL DARIN.**

SKAIO ist ein Leuchtturmprojekt in der Stadtausstellung, das Maßstäbe setzt. Holzbauten in dieser Größenordnung sind noch kein Standard in Deutschland. Erst langsam rückt der Werkstoff Holz in den Fokus – auch bei mehrgeschossigen Wohnungsbauten.

Die Holz-Hybrid-Bauweise von SKAIO vereint die Vorteile von mehreren Materialien: Holz, Stahl und Beton. Aus Sicherheits- und Brandschutzgründen sind Treppenhaus und Sockelgeschoss aus Beton. Zum Aussteifen der Konstruktion gibt es Stützen, Träger und Konsolen aus Stahl. Obwohl das Hochhaus zum größten Teil aus Holz besteht, ist dies von außen nicht zu erkennen. Aus Brandschutzgründen erhält das Gebäude eine Außenhülle aus Aluminium. Im Gebäude – an den Decken und Außenwänden – ist dagegen möglichst viel Holz sichtbar.

Für die Stadtsiedlung spielt das Thema Nachhaltigkeit eine besondere Rolle. SKAIO ist nahezu vollständig sortenrein rückbaubar. Das Holzhochhaus punktet noch mit einem weiteren Plus: Für SKAIO wurden ausschließlich Baumaterialien mit geprüfter Zusammensetzung verwendet. Die Überwachung betrifft ebenso Ausbaumaterialien wie Kleber, Silikone und Wandfarben. Unsere Mieter können somit sicher sein, dass sie in eine Wohnung einziehen, die frei von Schadstoffen und Umweltgiften ist.

SKAIO
Deutschlands erstes
Holzhochhaus

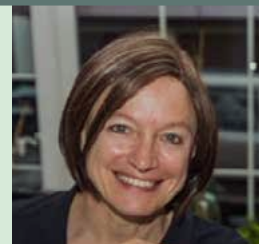




Wohnen im Holzhochhaus SKAIO: modern, urban, naturnah

Mit der Bundesgartenschau 2019
wird Heilbronn zum Testfeld für
das Wohnen von morgen und das
Bauen von übermorgen.

Der Neckarbogen als ein völlig neues Stadtquartier entsteht in Innenstadtnähe. Zum ersten Mal bietet Heilbronn ein ganzes Viertel, in dem dichtes und urbanes Wohnen direkt am Neckar möglich ist. Mit SKAIO hat der Neckarbogen ein weiteres Alleinstellungsmerkmal: Es ist das bislang höchste Holzhochhaus in Deutschland.



Während der Bundesgartenschau dort zu wohnen, ist eine ganz besondere Erfahrung. Erst kurz vor Eröffnung der BUGA am 17. April 2019 ist das Gebäude bezugsfertig. In den ersten Wochen begegnet man in der Eingangslobby oder in den Aufzügen nur wenigen Nachbarn. Die 60 Wohnungen werden aber nach und nach bezogen. Sogar während der BUGA sind Umzüge möglich, wenn auch nur außerhalb der regulären Öffnungszeiten.

Die Bundesgartenschau bringt viel Trubel mit sich und das Holzgebäude sorgt für viel Aufmerksamkeit. Die Bäckerei-Filiale mit Café im Erdgeschoss des SKAIO ist von BUGA-Besuchern gut frequentiert. Die Bäckerei gehört zur dauerhaften Infrastruktur und bleibt den Bewohnern auch nach der Gartenschau erhalten. Wer das Highlight von SKAIO erleben will, muss sich in den zehnten Stock begeben: Die Dachterrasse mit ihrem grandiosen Rundumblick steht allen Bewohnern – und deren Besuchern – offen. Die hochwertige Möblierung mit zwei großen Tischen und Bänken sowie weiteren Sitzgelegenheiten macht die Dachterrasse während der BUGA zu einem beliebten Treffpunkt. Abends zu den Wasserspielen auf dem Karlssee oder bei Rock-, Pop- und Klassikkonzerten auf der Sparkassenbühne finden Bewohner zusammen. Man unterhält sich, trinkt gemeinsam ein Glas Wein und lernt so manchen Nachbarn kennen. Die gemeinschaftliche Nutzung von Dachterrassen ist Teil des Konzepts im Stadtquartier Neckarbogen und ist im SKAIO beispielhaft umgesetzt. Exklusive Penthouse-Wohnungen sind in dem Quartier nicht vorgesehen.

Auch die Mischung der Bewohner, die aus allen sozialen Schichten kommen, macht SKAIO zu einem außergewöhnlichen Projekt im Neckarbogen. Es gibt mehrere Wohngemeinschaften für Menschen mit Handicap und mit besonderem Betreuungsbedarf. Als Bewohner erlebt man einen Querschnitt der Stadtgesellschaft, kommt mit unterschiedlichen Menschen ins Gespräch. Dazu tragen auch der Eingangsbereich und die gemeinschaftlich genutzten Flächen bei, etwa der Raum mit Waschmaschine. Die ebenfalls dort installierte Küchenzeile erfüllt ihre Treffpunkt-Funktion, Bewohner organisieren dort sogar Nachbarschaftsfeste. Der Neckarbogen ist ein Quartier der kurzen Wege. Geschäfte, Gastronomie sowie Kultur- und Bildungseinrichtungen der Innenstadt sind gut zu Fuß erreichbar. Im Neckarbogen bleibt zudem das Café Samocca auch nach der BUGA geöffnet. Der Bahnhof ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt – auch das sorgt für ein urbanes Lebensgefühl.

Eine hohe Lebensqualität bietet SKAIO durch die Lage direkt am Neckaruferpark. Vom Haus weg joggen, gegenüber in dem zur BUGA entstandenen Campuspark unter den großen Platanen spazieren, auf den Sandsteinmauern am Neckar sitzen, den Karlssee umrunden: Kein anderer Ort in Heilbronn bietet gleichzeitig so viel Natur, einen so hohen Freizeitwert und eine architektonisch anspruchsvolle Kulisse. Als SKAIO-Bewohner profitiert man nicht nur von der Lage am Eingang zum Neckarbogen, sondern auch von einem außerordentlichen Wohnformat. Das Holzhaus offeriert ein sehr gutes Raumklima: Holz atmet, der natürliche Baustoff ist spürbar. Auf ein Auto kann man als SKAIO-Bewohner gut verzichten und stattdessen das Fahrrad nutzen. Es lässt sich bequem ebenerdig und geschützt im Fahrradraum abstellen, der direkt neben der Eingangstüre gelegen ist. Wer stadtnah, urban und in einem modernen Umfeld wohnen will, für den lässt SKAIO keine Wünsche offen.

Bärbel Kistner, Bewohnerin



DATEN

- ▶ Baujahr: 2018–2019
- ▶ Höhe: 34 m, 10 Geschosse
- ▶ Bauweise: Holz-Hybrid-Bau
 - ▶ Ökologisch nachhaltiger Wohnungsbau
- ▶ Wohnfläche: 3.300 m²
 - ▶ 60 Mietwohnungen, 40 Prozent davon geförderte Wohnungen
 - ▶ 4 Wohnungen für Wohngemeinschaften
- ▶ Gewerbefläche: 137 m²
- ▶ Bruttogrundfläche: 5.685 m²

AUSSTATTUNGSDetails

- ▶ Bäckerei mit Café im Erdgeschoss
- ▶ Sichtbare Holzwände und -decken
- ▶ Gemeinschaftliche Dachterrasse, Waschsalon und Gemeinschaftsküche
- ▶ Fahrradabstellplätze im Gebäude
- ▶ Fußbodenheizung
- ▶ Elektrischer Sonnenschutz



GEMEINSCHAFTSRAUM mit Küche und Waschmaschinen



SKAIO IST KEIN LUXUSOBJEKT

Das Gebäude vereint hohe
architektonische Qualität und
Wohnen für jedermann



MUSTERWOHNUNG

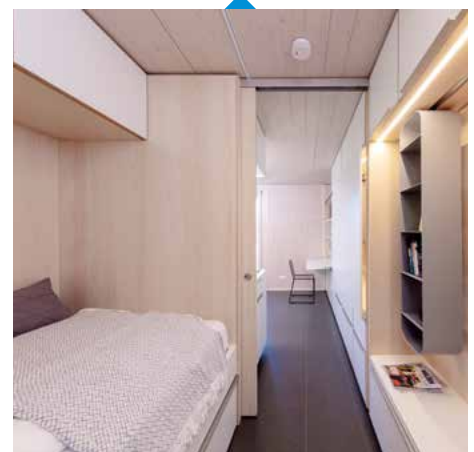
Mikrowohnen ist ein nachhaltiges Modell für die Zukunft

VIEL PLATZ

Auf 39 m²: Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Bad sowie Abstellraum

INTELLIGENT

Schrankkonzepte schaffen Stauraum





IM ERDGESCHOSS
des SKAIO befindet sich
eine Bäckerei mit Café

**DIE MÖBLIERTE
DACHTERRASSE**
mit Blick über Heilbronn steht
allen Bewohnern offen





253.644

Quadratmeter beträgt die Wohnfläche aller Mietwohnungen der Stadsiedlung



6,45 €

beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete bei der Stadsiedlung Heilbronn



3.924

Wohnungen befinden sich aktuell im Bestand der Stadsiedlung (Stand 31.12.19)



78

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten aktuell bei der Stadsiedlung



253

Wohnungen wurden 2019 fertiggestellt



47

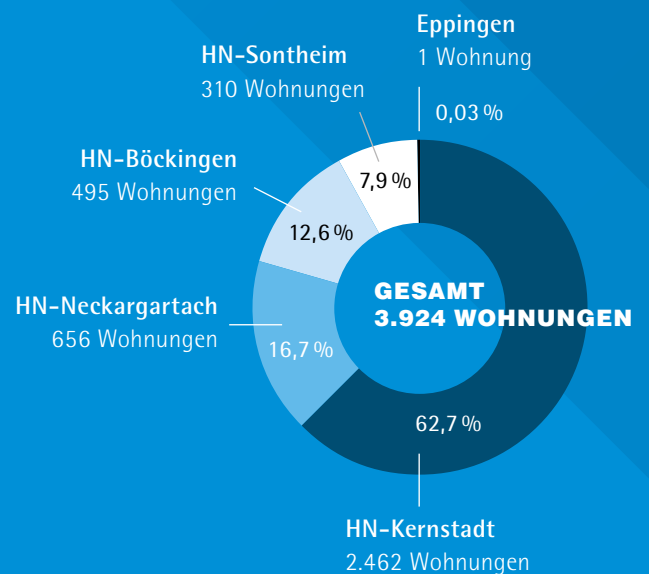
Wohnungen davon sind öffentlich gefördert



6,8 Mio. €

betragen die Ausgaben für Modernisierungen und Instandhaltungen

Wohnungsbestand nach Stadtteilen



96

Wohnungen befanden sich Ende 2019 im Bau



KINJA – EINE KITA, DIE KEINE WÜNSCHE OFFENLÄSST

► **WENN KINDER SICH AUSSUCHEN KÖNNTEN, WO UND WIE SIE IHRE ERSTEN LEBENSJAHRE VERBRINGEN, WÄRE DIESE KITA GANZ SICHER VORNE MIT DABEI.**

Die neue Kindertagesstätte im Neckarbogen liegt direkt am Uferpark mit Ausblick aufs Wasser. Errichtet wurde das Gebäude hauptsächlich aus Holz und Beton. Als tragender Teil der Holz-Hybrid-Konstruktion dienen Stahlbetonwandscheiben und Rundstützen, auf denen die Stahlbetondecken lagern. Die Treppenhaukerne sind ebenfalls in Stahlbeton ausgeführt.

Das Stuttgarter Architekturbüro Finkh hatte mit seiner Idee, das fünfgeschossige Gebäude nach dem System von Bauklötzen zu planen, den Architektenwettbewerb gewonnen. Die Architekten haben damit das kindliche Spiel mit Bauklötzen in ihrem Entwurf aufgegriffen.

Über fünf Geschosse sind die Räume als Quader übereinandergestapelt und lassen sich durch Schiebetüren flexibel nutzen. Im Innern dominiert bei dem Holz-Hybrid-Bau mit Bioöl eingelassene Weißtanne. So verbringen Kinder und Mitarbeiter den Tag in wohngesunden, schadstofffreien Räumen. Die Holzfassade ist aus angegrautem Holz. Eine Riesenrutsche neben der Treppe verbindet zwei Geschosse, es gibt ein Kletterlabyrinth, Sitzinseln, ein buntes Bällebad und einen großen Gartenspielfeld mit vielfältigen Spielgeräten. Das zentrale Atrium ist der kommunikative Kern des Hauses: Er ist Empfang und Begegnungsort zugleich. ►►

►►► Kita 2030, Kita der Zukunft – mit dieser Vision hat die Stadtsiedlung gemeinsam mit der Stadt das neue Kinderhaus geplant, um den neuen Anforderungen an eine moderne Kindergartenpädagogik gerecht zu werden. Die Tagesstätte bietet Platz für 80 Kinder im Alter zwischen null und sechs Jahren. Nicht nur das pädagogische Konzept der Kita ist zukunftsweisend. Auch die Vereinbarkeit von Familie und Beruf ist mit dem Gebäude verwirklicht, insbesondere auch in Verbindung mit den passenden Wohnungen im obersten Geschoss der Kita. Denn dort sind fünf kompakte Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen für alleinerziehende Väter und Mütter und ihre Kinder entstanden. ◀

DATEN

- 5-geschossiges Gebäude aus einer Holz-Hybrid-Konstruktion
- 3.500 m² Nutzfläche
- 5 kompakte Wohnungen für Alleinerziehende, 3 davon öffentlich gefördert
- Platz für 80 Kinder im Alter von 0 bis 6

AUSSTATTUNGSDETAILS

- Atrium mit Bistro und Elterntreff
- Anregend gestaltete Gruppenräume
- Kletterlabyrinth über zwei Stockwerke
- Kletterwand
- Werkraum
- Turnraum
- Malatelier
- Fußbodenheizung
- Elektrischer Sonnenschutz

**IM OBERSTEN
GESCHOSS DER KITA**
befinden sich Wohnungen für
Alleinerziehende



**GROSSZÜGIGE
TURNHALLE**
Wenn's draußen
mal regnet



SANITÄRRÄUME
Modern und kindgerecht





**PÄDAGOGISCHES
RAUMKONZEPT**
Mit zweiter Ebene im
Gruppenraum



DIE LESEINSEL
im Gruppenraum

DAS BISTRO
im Atrium



JAVIE – JA ZUR VIELFALT UND GEMEINSCHAFT

► **DAS IN KONVENTIONELLER BAUWEISE ERRICHTETE HAUS BIETET EIN- BIS VIER-ZIMMER-MIETWOHNUNGEN ZWISCHEN 35 UND 100 QUADRATMETERN.**

Die Grundrisse der einzelnen Wohnungen gliedern sich in offen gestaltete Wohn- und private Rückzugsbereiche. Das Gebäude wurde als KfW-Effizienzhaus 55 umgesetzt und trägt damit zur ökologischen Nachhaltigkeit des neuen Stadtquartiers bei. Ein Großteil der 14 Wohnungen in dem Gebäude JAVIE ist öffentlich gefördert und somit Personen mit geringerem Einkommen vorbehalten. Zwei Wohneinheiten sind für Wohngemeinschaften für Menschen mit Handicap konzipiert. So ist auch die Namensgebung zu verstehen – als Statement: ein „Ja“ zur „Vielfalt und Gemeinschaft“. ◀

JAVIE
Wohnen mit Blick über
Floßhafen und Karlssee

DATEN

- 6-geschossiges Wohngebäude
- 14 Wohnungen, 4 davon gefördert
- 1–4 Zimmer
- 34–97 m²
- KfW-Effizienzhaus 55

AUSSTATTUNGSDetails

- Gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse
- Einbauküche
- Elektrischer Sonnenschutz
- Möblierte Dachterrasse





Fünf Freunde und die WG am Neckarbogen

„Maurerdekolleté und der Lärm durch die Bauarbeiten in den ersten drei Monaten vor der BUGA“ – das sind zwei Erinnerungen von Peter Scheffler an die Anfangszeit im JAVIE.

„Die Gänse! Diese nervigen Nilgänse! Die darfst du nicht vergessen“, ergänzt scherzend Marcel Toth. Beim gemütlichen Samstag-nachmittagskaffee sitzen neben diesen beiden WG-Bewohnern noch mit am Tisch: Manuela Füsser, Mitarbeiterin im Sozialdienst bei Atoll e.V., Bernd Eitel, Michael Stopp WG-Bewohner und Tolga Kalyoncu, ebenfalls WG-Bewohner und bei Atoll für Freizeit- und Alltagsassistenten angestellt. Es duftet nach Kaffee und nach Keksen. Letztere sind selbstverständlich selbst gebacken und noch warm. Aus der geöffneten Backofentür strömt der Wohlgeruch. Der zentrale Treffpunkt ist der Esstisch in der Wohnküche der Wohngemeinschaft am Neckarbogen. Hier lässt es sich gut Erinnerungen an die BUGA austauschen, die aktuelle Entwicklung auf der Baustelle vor der Haustüre diskutieren, Privatangelegenheiten besprechen oder, ganz banal, den WG-Alltag des Männerhaushalts organisieren. Trotz der Unannehmlichkeiten der ersten Wochen fühlen sie sich sehr wohl in ihrer Wohnung.

In einer Anzeige eines Online-Immobilienportals würde sich das Ganze so lesen: Attraktive Fünf-Zimmer-Wohnung mit großer Wohnküche und zwei Bädern auf insgesamt 182 Quadratmeter. Neubau nach modernsten Gesichtspunkten. Die Lage ist zentrumsnah und dennoch mit hohem Erholungswert am Fluss innerhalb einer modernen Parkanlage. Freizeiteinrichtungen wie Kino, Eisdielen, Experimenta, Theater sind in der Nähe. In der Regel sind solche Wohnungen innerhalb kürzester Zeit an Interessent*innen mit dem entsprechenden finanziellen Hintergrund verkauft oder vermietet. Bei der Planung für Heilbronn's neuen Stadtteil auf dem BUGA-Gelände am Neckarbogen war aber von Anfang an auch Wohnraum für Menschen mit Handicap vorgesehen. Eine dieser Wohnungen ist die Atoll-Wohngemeinschaft unserer Männer-WG.

Die Anpassungen in der Wohnung – der Durchbruch zwischen zwei Wohnungen für einen größeren gemeinschaftlichen Wohnraum, die unterfahrbaren Küchenzeilen, spezielle Kühl- und Gefrierschränke auf Rollstuhlfahrerhöhe, die Verlegung der Lichtschalter, Automatisierungen der Wohnungstüren und der Türen außerhalb der Wohnung sowie viele weitere Details – wurden in zahlreichen Sondersitzungen mit dem Geschäftsführer des Vereins, Herrn André Ettl, und dem Planungsteam der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH ausgearbeitet. „Das Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtsiedlung war außerordentlich“, meint Herr Ettl, „obwohl diese WG nur ein kleines Projekt neben vielen anderen auf dem Gelände des Neckarbogens war“.

Ein zentraler Punkt der Wohnung ist die gemeinsame Küche. Der Speiseplan wird einmal wöchentlich gemeinsam erstellt. Der Renner sind „Kartoffeln für Dumme“ nach einem Galileo-Rezept. Bernd Eitel ergänzt: „Das sind Kartoffeln mit Speck, die mit Käse überbacken werden.“ Danach duftet es lecker aus dem Backofen.

Die Zimmer sind Privatsache und jeder führt auch sein eigenes Leben. Bernd Eitel und Marcel Toth haben eine Festanstellung ganz in der Nähe, in einem Callcenter. Peter Scheffler und Michael Stopp sind gerade auf der Suche nach Arbeit. Peter Schefflers letzter Arbeitgeber war die BUGA GmbH. Eine gute Empfehlung: Wer das gemeistert hat, kann mit Stress umgehen. Den wird es bald wieder geben, wenn die nächsten Gebäude hochgezogen werden. Dann können die Männer wieder ihren Ausblick wählen: Tulpen oder Maurerdekolleté.

Uwe Kaiser, Mitarbeiter Atoll e.V.



Wohngemeinschaft für Rollstuhlfahrer





DIE BALKONE
bieten einen Blick auf den
Neckaruferpark

WOHLFÜHLFAKTOR
Die gemeinschaftlich nutzbare
Dachterasse ist möbliert





FAMJU
ist ein KfW-
Effizienzhaus 55

FAMJU – WOHNEN FÜR FAMILIEN UND JUNGGEBLIEBENE

► **DAS FÜNFGESCHOSSIGE GEBÄUDE MIT DEM NAMEN
FAMJU IST – EBENSO WIE SKAIO – EINE HOLZ-HYBRID-
KONSTRUKTION.**

Das Gebäude wurde als KfW-Effizienzhaus 55 umgesetzt und trägt damit – wie die anderen Stadsiedlungsneubauten – zur ökologischen Nachhaltigkeit des neuen Stadtquartiers bei. Gemäß dem Schlagwort „generationsübergreifendes Wohnen“ bietet das Gebäude Ein-, Drei- und Vier-Zimmer-

Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 37 bis 93 Quadratmetern für Singles und Familien. Fünf der 13 Mietwohnungen wurden als preis- und belegungsgebundener Wohnraum errichtet. Die Dachterrasse und der Hof bilden einen Ort für nachbarschaftliche Gemeinsamkeit.

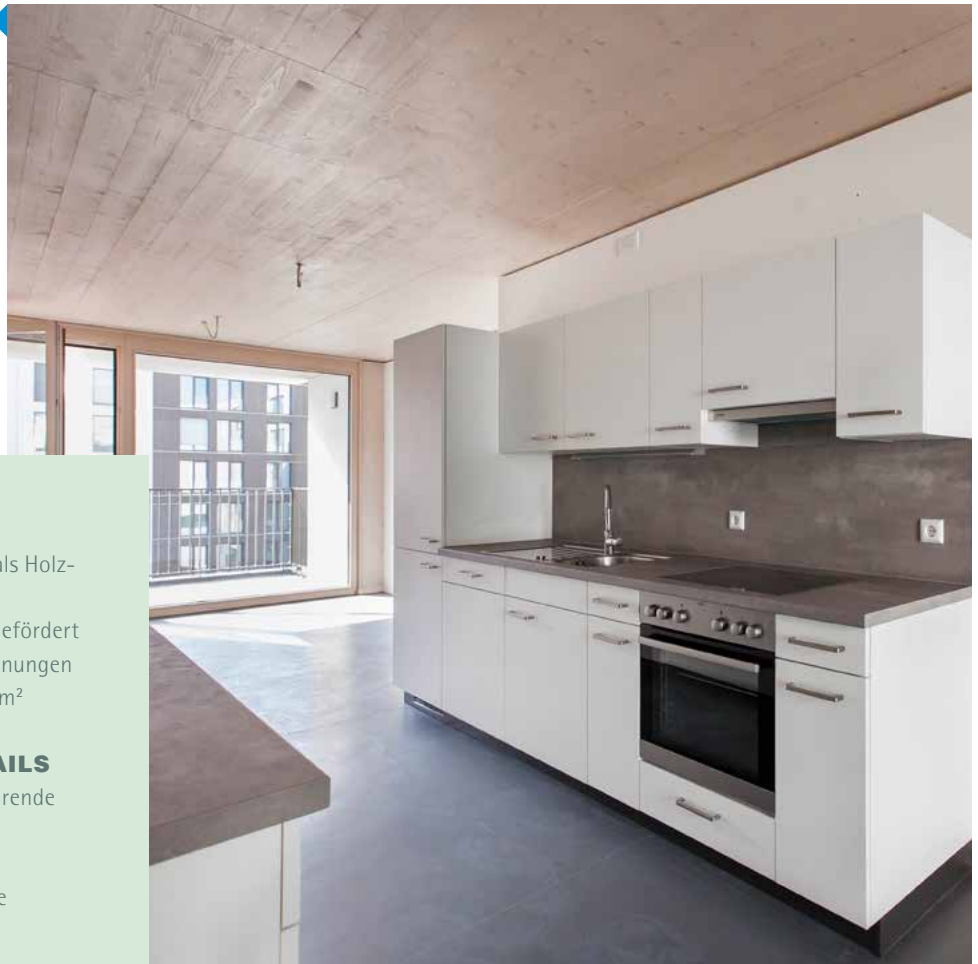


GEMEINSCHAFTS- FLÄCHEN

Spiel- und Gemeinschafts-
flächen im Innenhof

WOHNUNG MIT EINBAUKÜCHE

Durch bodentiefe
Fenster hell und
modern ausgestattet



DATEN

- ▶ 5-geschossiges Gebäude als Holz-Hybrid-Konstruktion
- ▶ 13 Wohnungen, 5 davon gefördert
- ▶ 1-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen
- ▶ Wohnungsgrößen: 37–93 m²

AUSSTATTUNGSDETAILS

- ▶ Innovative und energiesparende Holz-Hybrid-Konstruktion
- ▶ KfW-Effizienzhaus 55
- ▶ Gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse

ENGAGEMENT FÜR NACHHALTIGES BAUEN

► **IM NEUBAU ERPROBEN WIR KLIMAFREUNDLICHE BAUSTANDARDS UND SERIELLE VERFAHREN, DIE WIRTSCHAFTLICHEN, ÖKOLOGISCHEN UND SOZIALEN ANFORDERUNGEN GERECHT WERDEN.**

Die Bewirtschaftung von Wohnraum erfordert ganzheitliches, langfristiges Denken und verantwortliches Handeln. Die Nachhaltigkeitsorientierung ist in der Wohnungswirtschaft und bei der Stadtsiedlung verankert. Ohne die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien und Umweltschutz ist zukunftsorientiertes Bauen bei einem kommunalen Wohnungsunternehmen nicht mehr vorstellbar. Deshalb ist Holz als nachwachsender Rohstoff für uns die ideale Alternative zum konventionellen Bauen: Es bindet und konserviert Kohlendioxid dauerhaft und kann damit die Emission beim Bauen nachhaltig verringern. Mit SKAIO haben wir im urbanen Holzbau den Anfang im Geschosswohnungsbau gesetzt. Ein weiteres Großprojekt ist bereits in konkreter Planung, und damit wird der Baustoff Holz auch in Zukunft eine wichtige Rolle in der Neubauplanung spielen.

SKAIO ÜBERZEUGT MIT NACHHALTIGKEIT UND BAUKULTUR

Als erstes Wohngebäude wurde SKAIO im Sommer 2019 mit der höchsten Auszeichnung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB), dem Diamant, ausgezeichnet. Für die hohen Nachhaltigkeitsstandards erhielt das Gebäude

bereits im Vorfeld die DGNB Gold-Auszeichnung. Dieses Gütesiegel bewertet mit 61 Kriterien den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinsichtlich ihrer Nachhaltigkeit.

Für den Diamant-Standard hat eine unabhängige Expertenkommission die herausragende gestalterische und baukulturelle Qualität geprüft. Im Fokus standen dabei folgende Kriterien: die Angemessenheit im Umgang mit der konkreten Bauaufgabe, die Einbindung in den städtebaulichen Kontext, die gestalterische Umsetzung auch auf Detailebene oder die Qualitäten der Innenraum- und Grundrissgestaltung.

SKAIO sticht aus der Masse positiv heraus und so bescheinigte die von DGNB, Bundesarchitektenkammer und unter fachlicher Begleitung des BDA (Bund Deutscher Architekten) zusammengestellte Kommission für Gestaltungsqualität dem Projekt, dass es „verdichteten Städtebau mit effizienten Grundrissen und wohngesunden Baustoffen zu einer hohen Wohnqualität mit bezahlbaren Mieten verknüpft. Als urbaner Holzbau steht SKAIO als Modell für künftige Vorhaben vergleichbarer Aufgabenstellung.“ ◀



AUSGEZEICHNET
Dr. Christine Lemaitre (DGNB) überreicht Dominik Buchta und Wolf-Dieter Sprenger die Urkunde



Dr. Christine Lemaitre, Geschäftsführender Vorstand der DGNB, im Interview



Frau Dr. Lemaitre, nachhaltiges Bauen ist in aller Munde. Was bedeutet das eigentlich?

Dr. Christine Lemaitre: Es ist eine grundsätzliche Herangehensweise, wie wir bauen und wie wir uns dabei mit der Umwelt auseinandersetzen. Ich übersetze das gerne mit qualitativem und zukunftsorientiertem Bauen.

Ganz am Anfang stehen die Fragen: Für wen baue ich, was brauche ich wirklich und wie viel brauche ich? Also die Frage der Flächenverwendung und des Flächenverbrauchs. Hinzu kommt noch: Möchte ich klimaneutral bauen? Was ist mein Beitrag zur Biodiversität am Standort?

In Heilbronn hat man sich diese Fragen offenbar gestellt: Mit dem experimenta-Neubau der Firma Schwarz Real Estate und dem Holzhochhaus SKAIO der Stadtsiedlung bekamen gleich zwei Gebäude die höchste Auszeichnungsstufe DGNB Diamant. Was macht diese Gebäude so besonders?

Dr. Christine Lemaitre: Beide Gebäude zeichnet aus, dass sie das nachhaltige Bauen aus der technischen Sicht mit einer sehr guten Architektur verbunden haben. Der Diamant ist ja eine zusätzliche Auszeichnung für die baukulturelle und architektonische Qualität von Gebäuden.

Wie bekommt man die Auszeichnung?

Dr. Christine Lemaitre: Das Gebäude muss vorher mit dem DGNB-Siegel in Gold oder Platin ausgezeichnet worden sein. Nur dann kann man sich überhaupt für den Diamanten bewerben. Wenn das Gebäude fertig ist, bewertet eine unabhängige Jury von Architekten die Immobilie nach verschiedenen Kriterien. Neben der Architektur wird so beurteilt, wie die Immobilie in ein Quartier eingebettet ist.

Ist Heilbronn da besonders führend?

Dr. Christine Lemaitre: Ich würde schon sagen, dass Heilbronn mit den Entwicklungen rund um die Bundesgartenschau führend ist. Das ganze Quartier war natürlich auch in Heilbronn kein Selbstläufer. Aber es gab den Gestaltungswillen. Die Stadtsiedlung und die Stadt haben gezeigt, was heute möglich ist, wenn man möchte. Man wollte von Anfang an ein Leuchtturmprojekt für die Stadt und einen Lebensraum für die Menschen schaffen und eben nicht nur schnell und günstig bauen.

Ist nachhaltiges Bauen denn teurer als das herkömmliche Bauen und sind dann zwangsläufig auch die Mieten höher?

Dr. Christine Lemaitre: Nein, überhaupt nicht. Was ist denn günstig bauen? Viele Gebäude, die heute gebaut werden, sind einfach nicht gut und verursachen Folgekosten. Manche sind nach 30 Jahren ein Sanierungsfall, weil man so billig wie möglich gebaut hat. Das ist nicht nachhaltig.

Wir haben unsere DGNB-zertifizierten Projekte einmal ausgewertet und festgestellt, dass es keinen Zusammenhang zwischen der Zertifizierungsstufe und den Baukosten gibt. Ein DGNB-Platin-Bau ist nicht teurer als ein Gebäude, das nach DGNB Silber zertifiziert wurde. Die hohen Baukosten sind ein Märchen, das immer wieder nachgeplappert wird.

SKAIO ist ein Wohnhaus. Was bedeutet die nachhaltige Bauweise für die Mieter?

Dr. Christine Lemaitre: Zunächst einmal haben sie die Sicherheit, dass keine gesundheitsschädlichen Materialien verbaut wurden. Die Qualität der Innenluft wurde durch entsprechende Tests geprüft. Sonst hätte es das Zertifikat nicht gegeben. Dann ist es aber auch das Angebot, welches das Gebäude mit sich bringt, etwa die Gemeinschaftsflächen wie die Dachterrasse. Zudem sind die Nutzungskosten, etwa beim Energieverbrauch, sehr niedrig. ►►



Auszeichnungen für SKAIO



DGNB-Zertifikat in Gold



DGNB Diamant

Auszeichnung für gestalterische
und baukulturelle Qualität

NACHHALTIGKEITSKRITERIEN BEI SKAIO – HEUTE SCHON AN MORGEN GEDACHT

Bereits in der Planungsphase wurde im Sinne des nachhaltigen Bauens an den Rückbau von SKAIO gedacht. Damit konnte schon im Vorfeld ein möglichst hohes Maß an Recyclingfähigkeit sichergestellt werden. Bei der Materialauswahl wurden insbesondere folgende Faktoren beachtet:

Bauteile aus Fichtenholz mit PEFC-Zertifikat

SKAIO wurde in Holz-Hybrid-Bauweise errichtet, d. h. Wände und Decken sind aus Holz und machen den überwiegenden Teil der Konstruktion aus. Der Erschließungskern und das Sockelgeschoss wurden aus Stahlbeton gefertigt. Die Stützen des Neubaus bestehen aus Brettschichtholz. Für die Holzwände und -decken wurde ausschließlich Fichtenholz – überwiegend aus deutschen Wäldern und durchweg versehen mit PEFC-Zertifikat, dem Siegel für nachhaltige Forstwirtschaft –, verwendet.

Hohe Anforderungen an Schadstoffarmut

Durch die Auswahl und Verwendung von schadstofffreien, recycelbaren Baustoffen kann der Materialkreislauf verlängert und wirtschaftlich optimiert werden. Aus diesem Grund wurden für SKAIO ausschließlich Baumaterialien mit geprüfter Zusammensetzung verwendet.

Trennbarkeit

Sind die Materialien und Materialverbindungen einfach trennbar, können sie leichter wieder eingesetzt werden. Bei SKAIO wurde aus diesem Grund kein Nassestrich für den Boden gewählt, sondern ein schichtweiser Trockenaufbau. So sind die im SKAIO verwendeten Baustoffe größtenteils sortenrein trennbar.

Flächenbedarf

Nachhaltigkeit bezieht sich auch auf den Flächenbedarf der Siedlungsstruktur und den Raumbedarf des einzelnen Bewohners. Aus diesen Gründen entstanden kleine kompakte Einheiten. Hinsichtlich einer effizienten Grundrissgestaltung wurde etwa auf den Stellplatz für eine Waschmaschine in der Wohnung verzichtet. Stattdessen werden Waschmaschinen im Waschsalon für alle Bewohner bereitgestellt – auch ein Aspekt des Cradle-to-cradle-Prinzips. Die Mieter sparen sich nicht nur die Miete für den Waschmaschinenstellplatz sondern auch die Anschaffung einer Waschmaschine. ◀

Wie sehr ist das Thema Nachhaltigkeit schon in Deutschland angekommen?

Dr. Christine Lemaitre: Da gibt es sicherlich noch Nachholbedarf. So greifen wir zwar lieber zum Bioapfel als zu einem nicht zertifizierten Apfel. Aber beim Bauen ist das Thema Zertifizierungen und damit die Transparenz und Qualitätssicherung immer noch eher ein Marketinginstrument der Firmen. Viele Bauherren sprechen davon, dass sie nachhaltige Gebäude haben. Doch sie lassen diese nicht zertifizieren. Damit kann man sich aber nicht sicher sein, ob die Kriterien tatsächlich eingehalten werden. Das DGNB-Siegel belegt, dass die Anforderungen auch wirklich umgesetzt wurden.

Im vergangenen Jahr wurde die DGNB zehn Jahre alt. Anfangs wurden Sie belächelt. Die Deutschen würden wieder alles zu genau und zu kompliziert machen im Vergleich zu den damals schon bestehenden angelsächsischen Zertifikaten. Wie sehen Sie die Position der DGNB heute?

Dr. Christine Lemaitre: Ganz viele Vorurteile, gegen die wir am Anfang kämpfen mussten, sind heute kein Thema mehr. Wir forderten etwa eine Ökobilanz für das gesamte Gebäude. Dafür wurden wir belächelt. Mittlerweile unterhalten sich alle über graue Energie, also die Ökobilanz beim Bauen. Ebenso wie über Stoffkreisläufe und Wiederverwertung beim Rückbau von Gebäuden. Das ist mittlerweile fast schon Standard. Diese Themen haben wir vor zehn Jahren gesetzt.

Außerdem haben wir gezeigt, dass die Themen Qualität und Nachhaltigkeit beim Bauen und Planen ihre Berechtigung haben und sich die Bauwirtschaft in diese Richtung entwickeln muss. Mittelfristig müssen wir dahin kommen, dass nachhaltiges Bauen zum neuen Normal wird.

Herzlichen Dank für das Interview, Frau Dr. Lemaitre.

WEITERE FERTIGSTELLUNGEN 2019

► **MIT UNSEREN NEUBAUPROJEKTEN PASSEN WIR UNSER WOHNANGEBOT BEDARFSGERECHT AN: KOMPAKTE WOHNUNGEN FÜR SINGLES UND GRÖßERE WOHNUNGEN FÜR FAMILIEN. DARÜBER HINAUS ERGÄNZEN WIR UNSERE WOHNUNGSANGEBOTE MIT FLANKIERENDEN SOZIALEN ODER ÖKOLOGISCHEN MASSNAHMEN WIE GEMEINSCHAFTS-RÄUMEN, SHARING-ANGEBOTEN ODER DEN AUSBAU VON KITAS.**

2019 war unser Neubauprogramm zum großen Teil mit der Bundesgartenschau (BUGA) verknüpft. Im Verlauf des Jahres wurden im Neckarbogen die Gebäude SKAIO (60 Wohnungen) und FAMJU (13 Wohnungen) fertiggestellt – die Kita und ihr Nachbargebäude JAVIE waren schon Ende 2018 fertig. Aber auch in anderen Stadtteilen wurden im Laufe des Jahres 2019 Mietwohngebäude bezugsfertig. Im Südviertel (Zeppelinstraße) acht Wohneinheiten sowie in Böckingen (Klingenberger Straße) 18 Wohnungen. Entlastend auf den Heilbronner Wohnungsmarkt wirkte auch das neu eröffnete Apartmenthaus in Neckargartach (151 Wohneinheiten).

ZEPPELINSTRASSE, SÜDVIERTEL

Seit dem Frühjahr 2019 ist die meseno-Heimat komplett: Nach dem Kinderhaus, das 2018 fertiggestellt wurde, konnte die Sozialorganisation meseno – Elsa-Sitter-Stiftung auch den zweiten Neubau mit Sozialladen und neuen Verwaltungsräumen beziehen. In dem Neubau sind in den Obergeschossen acht Wohnungen entstanden, sechs davon für Menschen mit Wohnberechtigungsschein.

◀ **ALLE WOHNUNGEN**
haben eine Einbauküche,
Fußbodenheizung sowie
einen Balkon bzw. eine
Dachterrasse





ZWISCHEN KITA
und Verwaltungsgebäude
befindet sich ein neu
gestalteter Platz



SCHWELLENFREIE,
helle und komfortabel
ausgestattete Wohnungen

KLINGENBERGER STRASSE, NECKARGARTACH

Nur wenig Gehminuten vom Ziegeleipark entfernt und in der Nähe von Supermarkt und Bäckerei gelegen, befindet sich ein weiterer Neubau mit 18 Wohnungen. Das Gebäude ergänzt die vorhandene Bebauung aus den 1980er-Jahren und verwirklicht damit die Nachverdichtung im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung eines bestehenden Stadt-siedlungsquartiers. Auch hier ist geförderter Wohnraum entstanden.



DIE BÄDER
sind mit bodengleichen
Duschen ausgestattet

**DAS VIER-
GESCHOSSIGE**
Gebäude bietet 18
Wohnungen



**DIE WOHNUNGS-
GRÖSSEN**
der Zwei- bis Vier-
Zimmer-Wohnungen
liegen zwischen 50 und
120 Quadratmetern



APARTMENTHAUS, NECKARGARTACH

Der Neubau erweitert den Bestand der Stadtsiedlung erstmals um ein Apartmenthaus. Die kleinen möblierten Wohnungen bieten Wohnen auf Zeit ohne langfristig ausgerichteten Mietvertrag. Im Frühjahr 2019 waren insgesamt 150 Apartments mit 181 Betten bezugsfertig. Die Größen der modern eingerichteten Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen variieren zwi-

schen 20 und 33 Quadratmetern und alle Zimmer verfügen über Balkone oder Dachterrassen. Ausgelagerte Gemeinschaftsflächen wie ein gemeinsames Wohnzimmer mit Küche, Tischkicker und Fernseher sowie einem großen Terrassenbereich fördern die Begegnung und Kommunikation der Mieter. Ein Teil des Wohnraumangebots im Apartmenthaus steht dem Personal des SLK-Klinikums zur Verfügung.



EIN GEMEINSCHAFTSRAUM
mit Küche lädt zum gemeinsamen
Feiern ein

DAS APARTMENTHAUS
bietet Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnun-
gen und Zwei-Zimmer-Apartments

DIE APARTMENTS
sind komplett möbliert



DIE QUALITÄT DES WOHNENS

Um alle Gebäude zukunftsfähig erhalten und damit unseren Mieterinnen und Mietern zeitgemäße Wohnstandards bieten zu können, investieren wir regelmäßig und kontinuierlich in unseren Bestand. Ein Fokus liegt dabei auf den Anforderungen an die energetische Qualität, die Sicherheit und den effizienten Einsatz von Ressourcen. Dabei setzen wir nicht auf kurzlebige Trends. Vor dem Hintergrund ganzheitlicher Betrachtungen und langfristiger Strategien wollen wir unseren Mietern dauerhaft lebenswerten Wohnraum zu möglichst geringen Nutzungskosten anbieten.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Jahr 2019 belief sich das Investitionsvolumen in den Wohnungsbestand auf 6,8 Mio. Euro. Rund 2,8 Mio. Euro des Budgets flossen in die Modernisierung des Bestands. Dazu kamen die Instandhaltungskosten in Höhe von 4 Mio. Euro. Dieses Engagement danken unsere Mieter mit einer langen Mietertreue von durchschnittlich zehn Jahren.

► **Weinsberger Straße 70–88, Goethestraße 54–56, Liederkranzstraße 54a**
Instandhaltung der Fassade, Sanierung der Steigleitungen

► **Arndtstraße 10**
Denkmalgeschütztes Gebäude aus dem Jahr 1899:
Wartungsanstrich Holzwerk

► **Südstraße 58/60, Werderstraße 81**
Einbau einer altersgerechten Aufzugsanlage

► **Großgartacher Straße 208–208/4**
Tiefgaragensanierung, Balkonsanierung

► **Gildenstraße 21–27, 22, 24, 26, Am Hohrain 3**
Einbau von Brandschutztüren, Vorbereitung der elektronischen Zugangskontrolle

► **Hügo-Rümelin-Straße 9**
Heizungserneuerung

► **Klingenberger Straße 57–65, Friedensstraße 5–11**
Außenanlagen und Spielflächen angelegt

► **Strombergstraße 21–23 / Hofstattstr. 1/1–1/2**
Instandhaltungsarbeiten an der Fassade

► **Elbinger Straße. 2–6, 8–12**
Balkonsanierung und Fassadenanstrich

MIETERBEFRAGUNG

Kundenorientierung gilt auch bei der Stadsiedlung als eine wichtige Voraussetzung für langfristigen Unternehmenserfolg. Ein wichtiges Ziel für uns ist es daher, den Wohnungsbestand und die Dienstleistungen eng an den Wünschen unserer Mieter auszurichten. Aus diesem Grund haben wir im vergangenen Jahr eine Mieterbefragung gestartet. Sie wurde in Zusammenarbeit mit der Firma AktivBo, einem auf Mieterbefragungen spezialisierten Unternehmen, umgesetzt. ►►



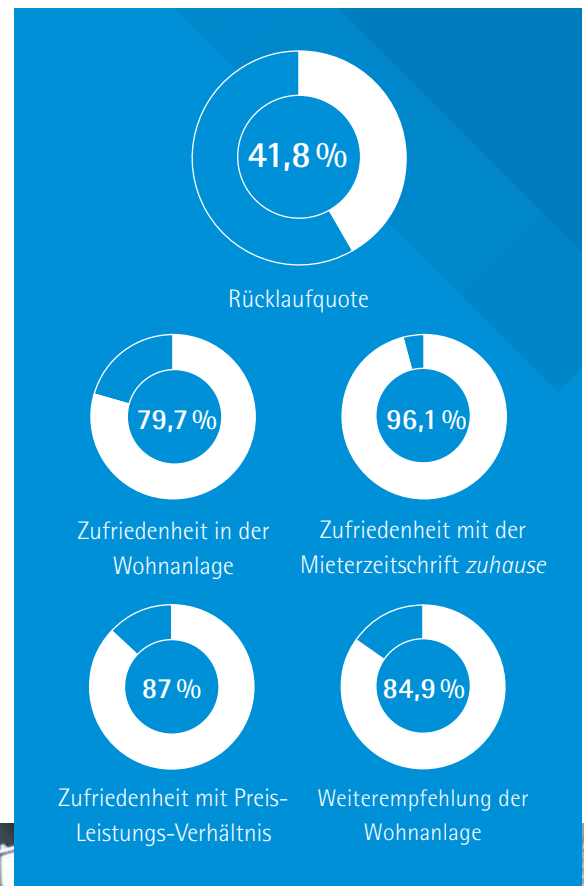
**DIE ERGEBNISSE DER
MIETERBEFRAGUNG
SIND FÜR UNS IN BEZUG
AUF UNSERE WEITERE
ARBEIT EIN WICHTIGES
HILFSMITTEL, UM DIE
UNTERNEHMENSPOLITIK
ZUKUNFTSORIENTIERT
AUSZURICHTEN.**

**DOMINIK BUCHTA,
GESCHÄFTSFÜHRER**



»»» Dafür wurden im Sommer 2019 exakt 3.491 Haushalte angeschrieben. Mehr als 1.450 Fragebögen kamen ausgefüllt zurück, die Rücklaufquote lag damit bei beachtlichen 41,8 Prozent.

Die Ergebnisse waren sehr erfreulich, denn unsere Mieter stellten uns ein hervorragendes Zeugnis aus. Mehr als 91 Prozent sind mit der Stadtsiedlung als Vermieter zufrieden oder sogar sehr zufrieden. Die Weiterempfehlungsquote als Wohnungsunternehmen lag bei 95 Prozent. Und rund 87 Prozent fanden, dass die Miete in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnung und zum Service steht. Gezielt wurde auch nach der im Jahr 2018 eingerichteten Zentralen Schadensannahme gefragt. Innerhalb kurzer Zeit ist der Kollege dort zur wichtigsten Anlaufstelle für alle Kundenanliegen geworden. Anlass zur Kritik gab z. B. in Bezug auf fehlende Fahrradabstellplätze im Freien. Aus diesem Grund wurde bereits im Anschluss an die Auswertung der Fragebögen ein Workshop mit den Verantwortlichen aus den verschiedenen Bereichen durchgeführt. Erste zielgenaue Maßnahmen zur Bearbeitung der Kritikpunkte wurden entwickelt.



**DER SCHADEN
WURDE INNERHALB
VON 3 TAGEN
BEHOBEN.**

MIETERSTIMME AUS
DER UMFRAGE



**DAS BAD IST
SEHR KLEIN, EINE
DUSCHE WÄRE DA
SINNVOLL.**

MIETERSTIMME AUS
DER UMFRAGE



**ICH FREUE
MICH, IHR
MIETER
ZU SEIN!**

MIETERSTIMME AUS
DER UMFRAGE



STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

► ALS WOHNUNGSUNTERNEHMEN STEHEN WIR MITTEN IN DER GESELLSCHAFT UND AGIEREN AUF EINEM MARKT, DER VON VIELFÄLTIGEN ANFORDERUNGEN GEPRÄGT IST.

Unsere Aktivitäten haben nicht nur eine wirtschaftliche, sondern immer auch eine gesellschaftliche Perspektive, denn Wohnen ist ein auf Langfristigkeit ausgerichtetes Gut. Aus diesem Grund bedarf es einer verlässlichen Strategie, um zukünftigen Herausforderungen langfristig wirksam begegnen zu können. Eine solche Strategie ist dabei nicht nur für die Unternehmensführung hilfreich, sie gibt darüber hinaus auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern Orientierung für ihr Handeln und sichert nicht zuletzt den bestehenden oder zukünftigen Mietern oder Mitgliedern eine verlässliche Wohnperspektive.

Unser Kernauftrag

Wir sind der größte Anbieter von Wohnraum in Heilbronn. Unsere Aufgabe ist es, Wohnraum zu sozial vertretbaren Bedingungen in Heilbronn zu schaffen und bereitzustellen. Dabei verbinden wir unsere ökologische und soziale Verantwortung mit der erforderlichen Wirtschaftlichkeit.

Unsere Strategie

Die Strategie 2025 definiert die Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Erfüllung des Unternehmensauftrags im Sinne unserer Alleingesellschafterin, der Stadt Heilbronn.

MARKT

- Bei gleichbleibenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beabsichtigen wir bis zum Jahr 2025 die Erweiterung unseres Wohnungsbestands auf 4.500 Einheiten.
- Der durchschnittliche Mietpreis pendelt sich bei 15 Prozent unterhalb des vergleichbaren Mietspiegelniveaus der Stadt Heilbronn ein.
- Wir halten unseren Wohnungsbestand dauerhaft in einem guten und vermietbaren Zustand. Der Gebäudeerhaltungskoeffizient liegt regelmäßig über dem Wert von 20 Euro/Quadratmeter.
- Wir führen die freiwillige Selbstbindung zur Schaffung von öffentlich gefördertem und bezahlbarem Wohnraum ►►

»»» beim Neubau von Mietwohnungen bis auf Weiteres fort. Über die Gesamtheit der Neubauvorhaben bis 2025 liegt diese bei 30–40 Prozent.

- ▶ Wir planen eine Flächenerweiterung des Zukunftsparks Wohlgelegen um 25 Prozent bis 2025.
- ▶ Wir streben eine angemessene Eigenkapitalrendite an und betrachten unsere Projekte unter den Aspekten der sozialen Verantwortung und Wirtschaftlichkeit.
- ▶ Für eine breitere wirtschaftliche Basis sind wir über die Wohnraumversorgung hinaus dauerhaft in den folgenden abgeleiteten Geschäftsfeldern tätig:
 - Projektmanagement (Projektentwicklung und Projektsteuerung)
 - Bauträgergeschäft
 - Unterstützung der städtischen Wirtschaftsförderung durch immobilienwirtschaftliches Engagement
 - Drittverwaltung für institutionelle Anleger
 Die Erträge hieraus werden reinvestiert und dienen unserem Kerngeschäft, der Wohnraumversorgung.

UNTERNEHMEN

- ▶ Wir bringen allen Mietern, Kunden und Auftragnehmern Wertschätzung entgegen, unabhängig der Person, der Herkunft, der Bildung, der Religion, der Weltanschauung und der sexuellen Orientierung.
- ▶ Wir gehen verantwortungsvoll mit den Daten unserer Mieter, Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter um und wahren Verschwiegenheit über die internen Angelegenheiten des Unternehmens.
- ▶ Wir streben nach langfristiger Mieterbindung über verschiedene Lebensphasen hinweg. Wir sind offen für neue Wohnformen. Dazu beobachten wir den Wohnungsmarkt und reagieren auf sich möglicherweise neu ergebende Entwicklungen und Trends.
- ▶ Wir steigern die Mieterzufriedenheit und -bindung durch aktive Gestaltung von Umfeld und Gemeinschaft.
- ▶ Wir erzeugen Kundenzufriedenheit durch schnelle Kommunikation und Abläufe.
- ▶ Wir führen künftig regelmäßige Mieterbefragungen durch und setzen deren Ergebnisse Schritt für Schritt in der Praxis um.
- ▶ Mit der Digitalisierung schaffen wir die permanente Verfügbarkeit von Daten. Wir vernetzen interne und externe Informationen zu Smart Data für eine effiziente und schnellere Entscheidungs- und Handlungsfindung. Hieraus entsteht ein Mehrwert im Hinblick auf Verfügbarkeit, Transparenz und Bearbeitungszeit auf interner und externer Seite.

GESELLSCHAFT

- ▶ Wir übernehmen gesellschaftliche Verantwortung und engagieren uns als Impulsgeber in Netzwerken, Institutionen und Projekten. So fördern wir gesellschaftliches, soziales und kulturelles Miteinander in der Stadt.
- ▶ Wir unterstützen unsere Handwerksfirmen mit Konzepten für eine effizientere Kooperation. Durch langjährige Handwerkerbindungen und die Zusammenarbeit mit regi-

onalen Partnern ist auf Dauer eine hohe Qualität der Arbeiten gewährleistet.

- ▶ Wir gehen respektvoll und kollegial miteinander um. Als verantwortungsbewusster Arbeitgeber streben wir Vielfalt an und sorgen für Chancengleichheit. Durch Ausbildung, Personalentwicklung und gesunde Arbeitsbedingungen sichern wir unsere Zukunftsfähigkeit. Unser Führungsstil basiert auf Vertrauen, ist offen und geprägt von gegenseitiger Achtung. Damit stärken wir die Wahrnehmung der Stadsiedlung als attraktiven Arbeitgeber.
- ▶ Wir fördern Gesundheit, Motivation sowie Identifikation der Belegschaft und binden damit die Mitarbeiter an das Unternehmen.

UMWELT

- ▶ Wir nehmen den CO₂-Fußabdruck unseres Gesamtbestands auf und optimieren diesen anhand konkreter Zielvorgaben. Mit dem Ziel, unsere Neubauten weitgehend klimaneutral zu realisieren, beschäftigen wir uns nach wie vor mit innovativen Baustoffen wie der Holz-Hybrid-Bauweise und modernen energetischen Konzepten.
- ▶ Wir setzen im Neubau und bei der Instandhaltung von Wohnräumen nur emissionsgeprüfte Baustoffe ein. ◀



MEHR FÜR HEILBRONN – UNSER SOZIALES ENGAGEMENT

► DAS SOZIALE UND GESELLSCHAFTLICHE ENGAGEMENT IST SEIT VIELEN JAHREN EIN WICHTIGER UND FESTER BESTANDTEIL DER AKTIVITÄTEN DER STADTSIEDLUNG.

Seit über 160 Jahren engagieren wir uns bereits weit über das Wohnen hinaus. Wir kooperieren lokal mit sozialen Einrichtungen wie Wohlfahrtsverbänden und weiteren Sozialträgern, mit gemeinnützigen Institutionen, Kultureinrichtungen und Sportvereinen. So unterstützt die Stadsiedlung Institutionen, Vereine und Projekte in den Förderkategorien Bildung, Kultur, Sport und Soziales.

Wir unterstützen konkrete Projekte und Initiativen vor Ort. Gefördert werden vor allem solche Projekte, die in den Bereichen Zusammenleben zur Entwicklung in unseren Quartieren beitragen. Im Bereich Sport sind wir dort aktiv, wo die Jugendarbeit im Vordergrund steht.

VON UNS GEFÖRDERTE PROJEKTE (AUSZUG):



Viele Jugendliche verlassen die Schule ohne Abschluss. Deshalb hat das Mehrgenerationenhaus Heilbronn (MGH) das Projekt „Schenken Sie Zukunft – spenden Sie Bildung“ initiiert. Hier wird Kindern und Jugendlichen mit einer passgenauen schulischen Unterstützung der Start ins Berufsleben erleichtert.



Die meseno – Elsa-Sitter-Stiftung ist eine gemeinnützige und soziale Organisation, die es sich zur Aufgabe gemacht hat, Kinder individuell zu betreuen und zu fördern.

**DIE WICHTIGSTE
VORAUSSETZUNG FÜR
INTEGRATION UND
ERFOLG IST DIE BIL-
DUNG. WIR VERSTEHEN
DIE FÖRDERUNG VON
BILDUNGSPROJEKTEN
ALS TEIL UNSERES
SOZIALEN AUFTRAGS.
DESHALB UNTERSTÜTZEN
WIR KINDER UND
JUGENDLICHE FÜR
EINEN BESSEREN
START INS LEBEN.**



Die Leserhilfsaktion der Heilbronner Stimme „Menschen in Not“ unterstützt mit ihren Spenden Menschen im Stadt- und Landkreis.



Das Württembergische Kammerorchester zählt zu den international renommierten deutschen Kammerorchestern.

Heilbronner Gartenträume

Diese Veranstaltung der Heilbronn Marketing GmbH verwandelt die Innenstadt zum Gartenparadies.



Bislang konnte die Profimannschaft des Eishockeyclubs viermal die Süddeutsche Meisterschaft gewinnen und stieg zudem zweimal in die zweithöchste deutsche Spielklasse auf, zuletzt im Jahr 2007.



Der Fußball-Verein Union 1908 Böckingen ist ein Sportverein aus dem gleichnamigen Heilbronner Stadtteil. Der 1908 gegründete Verein bietet Sport in den Abteilungen Kanu, Skifahren und Handball an. 2012 wurde die Fußballabteilung abgespalten und in den FC Union Heilbronn aufgenommen.

**KUNST UND KULTUR
SIND DIE GRUNDLAGEN
FÜR EINE ERFOLGREI-
CHE STADTENTWICK-
LUNG. IM ÖFFENTLICHEN
RAUM BEREICHERN SIE
QUARTIERE, BRINGEN
MENSCHEN ZUSAMMEN
UND STÄRKEN NACH-
BARSCHAFTEN.**

**SPORT FÖRDERT NICHT
NUR DIE FITNESS,
SONDERN HAT DARÜBER
HINAUS EINE WICHTIGE
SOZIALE FUNKTION.
DESHALB UNTER-
STÜTZEN WIR DEN
BREITENSORT. GANZ
BESONDERS LIEGT
UNS HIER DIE ARBEIT
MIT KINDERN UND
JUGENDLICHEN AM
HERZEN.**

EREIGNISSE DES JAHRES

FEBRUAR

20 JAHRE INNOVATIONSFABRIK HEILBRONN

Im Januar 1999 öffnete die Innovationsfabrik Heilbronn (IFH) als Technologie- und Gründerzentrum ihre Tore. Zum 20-jährigen Jubiläum würdigte Oberbürgermeister Harry Mergel die Innovationsfabrik als wesentlichen Teil der städtischen Wirtschaftsförderung. Auch Baden-Württembergs Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut gratulierte und unterstrich die Bedeutung der Einrichtung als Sprungbrett für viele Gründer. Seit seiner Eröffnung haben rund 300 Unternehmen das Gründerzentrum genutzt, aktuell haben 60 Unternehmen dort ihre Adresse.



MÄRZ



APARTMENTHAUS FERTIGGESTELLT

Im Heilbronner Ortsteil Neckargartach hat die Stadtsiedlung in Kooperation mit den SLK-Kliniken Heilbronn GmbH ein neues Apartmenthaus mit 150 Wohnungen fertiggestellt. Die Mikroapartments sind möbliert und bieten viel Komfort auf kleinem Raum. Gedacht sind die Wohnungen für alle, die eine Wohngelegenheit auf Zeit suchen. Ein Teil der Apartments steht Mitarbeitern, Schülern und Auszubildenden des SLK-Klinikums zur Verfügung.

APRIL

ERÖFFNUNG DER BUNDESGARTENSCHAU IN HEILBRONN

Die Bundesgartenschau in Heilbronn war in ihrer Konzeption einmalig: Mit 22 Gebäuden war erstmals eine Stadtausstellung in die Gartenschau integriert – das hat es bei einer BUGA so noch nicht gegeben. Für die Stadtausstellung errichtete die Stadtsiedlung drei Wohngebäude, darunter Deutschlands erstes Holzhochhaus, und eine moderne Kindertagesstätte. Als einer der größten Investoren realisierte sie in dem neuen Stadtteil „Neckarbogen“ über 90 Mietwohnungen. Ein Großteil dieser Wohnungen ist gefördert und steht Menschen mit Wohnberechtigungsschein zur Verfügung.





FERTIGSTELLUNG VON SKAIO

Mit seiner Höhe von 34 Metern ist das SKAIO in Heilbronn das derzeit höchste Holzhaus in Deutschland und in Sachen Wohnqualität ein echtes Vorbild. Der Entwurf berücksichtigt die Verwendung von gesunden, nachhaltigen Materialien, und die Gemeinschaftsflächen fördern ein bewusstes Miteinander. Das Gebäude besteht überwiegend aus Holz und Beton, die zu einer Holz-Hybrid-Konstruktion sinnvoll vereint wurden. Als Teil der Bundesgartenschau BUGA 2019 konnten im Vorfeld der Eröffnung bereits die ersten Mieter einziehen und den Blick von der Dachterrasse aus über das BUGA-Gelände genießen.

MAI

MESENO-VERWALTUNGSGEBÄUDE FERTIGGESTELLT

Ende 2018 das ging das meseno-Kinderhaus in Betrieb, rund ein halbes Jahr später wurde auch der zweite Neubau mit Sozialladen sowie Verwaltungs- und Lagerräumen fertiggestellt. Im Sozialladen werden überwiegend gespendete Lebensmittel, Haushalts- und Spielwaren sowie Kleider zu sehr günstigen Preisen angeboten. Mittlerweile werden dort rund 500 Familien und Einzelpersonen betreut. In den oberen Stockwerken des großen Verwaltungsneubaus sind acht Wohnungen entstanden, sechs Einheiten davon sind gefördert.



VBW-VERBANDSTAG IN HEILBRONN

„LebensRäume nachhaltig gestalten“ – unter diesem Motto stand der Verbandstag des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der am 16. Mai 2019 in Heilbronn stattfand. Die rund 300 Vertreter aus der Wohnungswirtschaft diskutierten über die konkreten Anforderungen an das Bauen und Wohnen von morgen. Bei einem Besuch der Stadtausstellung im Rahmen der Bundesgartenschau konnten sich die Vertreter der Unternehmen auf der Dachterrasse von Deutschlands erstem Holzhochhaus einen Eindruck vom urbanen Wohnen in der Zukunft verschaffen.

JULI

ERSTE MIETERBEFRAGUNG DURCHGEFÜHRT

Im Juli startete die erste groß angelegte Mieterbefragung in der Geschichte der Stadsiedlung. Dazu wurden 3.491 Haushalte angeschrieben. Mehr als 1.450 Fragebögen kamen ausgefüllt zurück, die Rücklaufquote lag damit bei beachtlichen 41,8 Prozent. Im Ergebnis stellten die Mieter der Stadsiedlung ein hervorragendes Zeugnis aus: Mehr als 91 Prozent sind mit der Stadsiedlung als Vermieter zufrieden oder sogar sehr zufrieden. Die Weiterempfehlungsquote als Wohnungsunternehmen lag bei 95 Prozent. Rund 87 Prozent unserer Mieterinnen und Mieter finden, dass die Miete in einem angemessenen Verhältnis zur Wohnung und zum Service steht. Diese Ergebnisse bestärken uns in Bezug auf unsere weitere Arbeit.



AUGUST



DGNB DIAMANT FÜR SKAIO

SKAIO, das innovative Holzhochhaus auf dem Gelände der Bundesgartenschau, wurde von der DGNB-Kommission für Gestaltungsqualität im Sinne einer herausragenden gestalterischen und baukulturellen Qualität mit dem DGNB Diamant prämiert. Damit ist SKAIO das erste Gebäude, das die renommierte Auszeichnung in der Kategorie „Wohngebäude“ erhält. In Anwesenheit von Baden-Württembergs Wirtschafts- und Wohnungsbauministerin Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut nahm Geschäftsführer Dominik Buchta bei der Preisverleihung am 13. August die Auszeichnung entgegen.

BLUMENSCHMUCKWETTBEWERB 2019

Der Blumenschmuckwettbewerb hat bei der Stadt-siedlung eine lange Tradition. Auch dieses Jahr wird der grüne Daumen unserer Mieterinnen und Mieter wieder belohnt. Die Preisverleihung des diesjährigen Blumenschmuckwettbewerbs fand auf dem BUGA-Gelände statt. In der Alten Reederei konnten die Gewinner bei Kaffee und Kuchen ihre Preise entgegennehmen. Im Anschluss war noch Zeit, die Blumenpracht auf der BUGA genießen.



NEUE WEBSITE GEHT ONLINE

Nicht nur Häuser müssen gepflegt, renoviert und modernisiert werden. Dasselbe gilt auch für einen Auftritt im Internet. Ein frisches Design, verbesserte Funktionen und eine höhere Benutzerfreundlichkeit prägen seit Oktober das Gesicht der neuen Stadt-siedlungs-Website (www.stadtsiedlung.de). Dafür wurde das grafische Webdesign komplett überarbeitet und der Corporate Identity angepasst. Die Navigation wurde benutzerfreundlicher und die Struktur klarer gestaltet. Die gesamte Internetseite ist auch auf dem Tablet und Smartphone bequem lesbar.

SEPTEMBER

MODELLPROJEKT BIOMÜLLTÖNNE

Das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg und die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) haben in dem Modellprojekt „Biotonne: Baden-Württemberg macht mit!“ erprobt, wie in großen Wohnanlagen Bioabfälle leichter und sauberer erfasst werden können. In Heilbronn beteiligte sich die Stadsiedlung mit der Wohnanlage Werderstraße 81 / Südstraße 58 + 60. Als wesentlicher Baustein in der Kampagne wurden zwei Bewohnerbefragungen durchgeführt. Die Beteiligung war sehr hoch und die Ergebnisse fließen nun in die Arbeit der Stadsiedlung ein.



IN BÖCKINGEN IST BEZAHLBARER WOHNRAUM ENTSTANDEN

Unweit von Stadtkirche und Bürgerhaus sind in Alt-Böckingen 18 neue Wohnungen entstanden. In einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus wurden Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen sowie zwei große Wohneinheiten mit vier bzw. fünf Zimmern realisiert. Die Wohnungsgrundrisse sind modern und alle Wohnungen verfügen über Balkon oder Terrasse mit kleinem Gartenanteil. Neun der 18 Wohnungen sind gefördert.

OKTOBER

SÜDQUARTIER WIRD FORSCHUNGSPROJEKT

Das Stadtquartier um die Bolzstraße im Heilbronner Süden ist eines der großen Bestandsquartiere der Stadsiedlung. Im Rahmen der zukünftigen Neuausrichtung des Quartiers wird das Gebiet in einem Forschungsprojekt unter die Lupe genommen. Die auf drei Jahre angelegte Untersuchung befasst sich u. a. mit Fragen zur Gestaltung von lebenswerten Quartieren und zum nachhaltigen Umgang mit der Ressource Wasser. Die so gewonnenen Erkenntnisse und Maßnahmen sollen modellhaft auf andere Quartiere übertragbar sein. Besonderer Wert wird bei der Neuausrichtung des Quartiers auf die Einbindung unserer dort lebenden Mieterinnen und Mieter gelegt.



RICHTFEST IN DER LUISE-BRONNER-STRASSE

Im neuen Wohnquartier im Norden von Heilbronn, oberhalb der Binswanger Straße, gehen die Bauarbeiten für die acht Mehrfamilienhäuser voran. Auf dem 1,5 Hektar großen Gelände entstehen insgesamt 96 Wohnungen, 38 davon sind öffentlich gefördert. Für die Gebäude des ersten Bauabschnitts konnte Ende Oktober das Richtfest gefeiert werden, bezugsfertig werden sie Ende 2020 sein. Die Fertigstellung des Gesamtquartiers ist für Mitte 2021 vorgesehen.

NOVEMBER



GDW-STIPENDIUM FÜR LAURA HAHN

Laura (3. v. links) Hahn gehört zu den bundesweit besten Immobilienkaufleuten des Jahres 2019. Sie erhielt vom Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) ein Stipendium für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium. „Ich gratuliere den drei Stipendiaten herzlich und wünsche ihnen ein erfolgreiches Studium. Sie haben sich mit wirklich tollen Leistungen und herausragenden Ausbildungsabschlüssen für das Stipendium des GdW qualifiziert“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko (links).

SKAIO FÜR STAATSPREIS BAUKULTUR NOMINIERT

Die Jury des Staatspreises Baukultur Baden-Württemberg nominierte in ihrer Sitzung am 7. November das Holzhochhaus SKAIO für die renommierte Auszeichnung. Mit dem Preis will das Land besonders innovative, beispielhafte und übertragbare Lösungen für die planerischen und baulichen Herausforderungen in den Städten und Gemeinden des Landes würdigen und bekannt machen.

DEZEMBER



UNSER ENGAGEMENT

Soziales Engagement hat bei der Stadsiedlung einen hohen Stellenwert und lange Tradition. Seit über 160 Jahren sind wir dem Gedanken verpflichtet, unseren Mieterinnen und Mietern lebenswerte Wohnräume zur Verfügung zu stellen. Deshalb engagieren wir uns über die reine Vermietung von Wohnungen hinaus und sorgen mit der Unterstützung von Initiativen aus den Bereichen Sport, Bildung, Soziales und Kultur für mehr Lebensqualität unserer Mieterinnen und Mieter in den Quartieren.

LAGEBERICHT

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Stadsiedlung Heilbronn GmbH mit Sitz in Heilbronn, Urbanstraße 10, ist auf Basis des Gesellschaftsvertrags vom 19.08.1871 unter der HRB-Nummer 104608 beim Amtsgericht Stuttgart eingetragen.

Gemäß dem im Gesellschaftsvertrag genannten Unternehmenszweck leistet die Stadsiedlung Heilbronn GmbH im Rahmen der kommunalen Aufgabenstellung in Heilbronn einen entscheidenden Beitrag zur Wohnraumversorgung. Vorrangig wird für breite Schichten der Bevölkerung Wohnraum zu sozial vertretbaren Bedingungen geschaffen und bereitgestellt. Darüber hinaus leistet die Stadsiedlung Heilbronn GmbH einen wichtigen Beitrag bei weitergehenden sozialraumbezogenen Aufgaben und unterstützt mit ihren unternehmerischen Aktivitäten die Ziele der Stadt Heilbronn in Bezug auf die städtische Wirtschaftsförderung und die örtliche Infrastruktur im Bildungs- und Kultursektor.

Die Bewirtschaftung und Entwicklung von eigenen Wohnungsbeständen in Heilbronn ist das Kerngeschäft der Stadsiedlung Heilbronn GmbH. Zum Stichtag 31.12.2019 hat die Stadsiedlung Heilbronn GmbH 3.924 Wohneinheiten. Ziel ist es, den Bestand bis 2025 auf ca. 4.500 Wohneinheiten auszubauen. Zeitgleich wird der vorhandene Wohnungsbestand durch laufende Instandhaltung marktfähig gehalten und im Rahmen der Portfoliostrategie wirtschaftlich modernisiert.

Darüber hinaus betätigt sich die Stadsiedlung Heilbronn GmbH als Bauträger, Projektentwickler und Projektsteuerer für Dritte, baut und bewirtschaftet Gewerbeobjekte, errichtet in fremdem Auftrag Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sowie Bildungseinrichtungen.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 % liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf -0,5 % festgesetzt.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamtdeutschland 4,9 %).

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wurde die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im vierten Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im vierten Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Personen im Jahr 2030 erhöhen (+23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.¹

Das regionale Baugewerbe läuft weiterhin auf hohen Touren. Nach wie vor zeigt sich ein günstiges Stimmungsbild. Zwei Drittel der Baubetriebe bezeichnen die aktuelle Geschäftslage als gut. Bei den Auftragseingängen hingegen überwiegen die negativen Meldungen. Per Saldo am günstigsten fällt die Auftragslage im Wohnungsbau aus, während die Betriebe im Straßen- und Tiefbau die schwächsten Auftragseingänge melden.

Die Geschäftsaussichten für die kommenden Monate liegen erstmals seit vier Jahren wieder im negativen Bereich. 5 % (Vorquartal 15 %) der Unternehmen erwarten einen günstigeren zukünftigen Geschäftsverlauf. 9 % rechnen dagegen wie im Vorquartal mit einer schlechteren Geschäftsentwicklung.²

Der Wohnungsmarkt in Heilbronn stellte sich, trotz leicht ansteigender Fluktuation, auch 2019 in weiten Teilen als Vermietermarkt dar. Wohnungen in zeitgemäßem Zustand werden zeitnah vermietet. Unterdurchschnittlich ausgestattete Wohnungen bzw. Wohnungen in schwierigen Lagen verursachen bisweilen kleinere Vermietungsschwierigkeiten.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.³

II. Geschäftsverlauf

1. Allgemein

Das Geschäftsjahr 2019 war neben der Bewirtschaftung der eigenen Bestände im Wesentlichen geprägt von den Investitionen und Projektentwicklungen für das Anlagevermögen, schwerpunktmäßig im Mietwohnungsbau, sowie der Projektsteuerung für Dritte, insbesondere im Bereich der Infrastruktur- und Bildungsbauten. Große Bedeutung hatten darüber hinaus das hohe Engagement anlässlich der Bundesgartenschau 2019 und der Verkauf einzelner Objekte in der Rauchstraße an das Tochterunternehmen REGIOWERT GmbH.

Alle Aktivitäten richteten sich nach den satzungsmäßigen Vorgaben und den strategischen Festlegungen im Rahmen der langfristigen Wirtschaftsplanung des Unternehmens, die im Aufsichtsrat jährlich beschlossen werden. Die Änderungen, die sich aus externen Rahmenbedingungen durch Vorgaben des Landes, der Kommune oder aus den Beschaffungsmärkten ergeben, haben die operativen Tätigkeiten auch im abgelaufenen Jahr weiter erschwert. Auch im Jahr 2019 erhöhten sich die Preise für Bauleistungen. Restriktionen aufgrund externer Rahmenbedingungen und Vorgaben schränkten die Erlösspielräume ein. Positiv wirkte sich das weiterhin niedrige Zinsniveau aus, mit dem die Aufwandsseite in den letzten Jahren spürbar entlastet werden konnte. Ein Anhalten des Zinstiefs bleibt ein wichtiger Faktor für die Realisierung der mittelfristigen Investitionsstrategie des Unternehmens im Mietwohnungsbau.

Die strikte Orientierung der Unternehmenspolitik an städtischen Zielen schränkt die unternehmerischen Handlungsspielräume ein. Das erzielte Jahresergebnis ist daher auch vor diesem Handlungsrahmen zu sehen.

Für eine breite wirtschaftliche Basis sind wir über die Wohnraumversorgung hinaus dauerhaft in den folgenden abgeleiteten Geschäftsfeldern tätig:

- ▶ Projektmanagement, insbesondere für Projekte der Bildungsinfrastruktur (Projektentwicklung und Projektsteuerung)
- ▶ Unterstützung der städtischen Wirtschaftsförderung durch immobilienwirtschaftliches Engagement (Projektentwicklung und Drittverwaltung)

Die Prinzipien der Unternehmensführung orientieren sich an den Festlegungen des Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK).

Im Jahr 2019 konnte plangemäß ein Jahresergebnis in Höhe von 3.045 T€ (gerundet) erzielt werden.

¹ Allgemeiner Teil Lagebericht 2019 (Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH).

² Wirtschaftslagebericht der IHK Heilbronn-Franken 4. Quartal 2019.

³ Allgemeiner Teil Lagebericht 2019 (Wohnungswirtschaftliche Treuhand Stuttgart GmbH).

2. Bestandsmanagement

Im Jahr 2019 wurden die Mietwohnungen der Stadsiedlung Heilbronn GmbH erneut stark nachgefragt. Vor allem Bewerber niedrigerer und mittlerer Einkommen in Heilbronn suchen oft zunächst bei der Stadsiedlung Heilbronn GmbH eine Wohnung, da sie hier ein sehr gutes Preis-Leistungs-Verhältnis im Markt finden. In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich 5.704 T€ pro Jahr für die Modernisierung und Instandhaltung des eigenen Mietwohnungsbestands aufwandswirksam verbucht. Der Bestand erhöhte sich im Jahr 2019 um 212 Einheiten auf 3.924 Wohnungen. Die Durchschnittsmieten der Stadsiedlung Heilbronn GmbH liegen deutlich unter den Kategorien des Heilbronner Mietspiegels und sind dadurch für breite Schichten der Bevölkerung erschwinglich. Anhand dieser sozialen Vermietungspolitik wird deutlich, dass Investitionen im Mietwohnungsneubau und umfassende Sanierungen durch Gewinne aus unternehmerischen Aktivitäten im Immobilienmarkt und langfristige Fremdkapital finanziert werden müssen.

Der Schwerpunkt der Neubautätigkeit lag im Berichtsjahr im neuen Stadtteil „Neckarbogen“. Hier entstanden auf dem Gelände der Bundesgartenschau 2019 im Rahmen der sogenannten Stadtausstellung vier Objekte der Stadsiedlung Heilbronn GmbH. Auf vier Grundstücken wurden drei Mietwohnungsgebäude und ein „Kinderhaus“ als Kita der Zukunft realisiert. Zwei Gebäude wurden bereits im vierten Quartal 2018 bezogen, zwei weitere Gebäude im April 2019. Neben der Kita entstanden insgesamt 92 Mietwohnungen, davon 38 mit öffentlicher Förderung und daraus resultierender Mietpreisbindung. Alle Gebäude wurden mit höchsten ökologischen und architektonischen Ansprüchen geplant, um der Modellhaftigkeit des neuen Stadtteils zu genügen. Um für die Zukunft eine solide wirtschaftliche Basis zu erreichen, wurden für die beiden Holzhäuser eine Teilwertabschreibung in Höhe von 4.700 T€ durchgeführt.

Alle Gebäude zogen die Aufmerksamkeit der Bundesgartenschaubewohner auf sich. Ganz besonders gilt dies für das mit zehn Geschossen momentan höchste Holzhochhaus Deutschlands. SKAIO, das mit dem DGNB-Zertifikat Diamant ausgezeichnet wurde, war Gegenstand zahlreicher Veranstaltungen zum Thema ökologischer Holzbau und Anziehungspunkt vieler Besuchergruppen.

Im Südviertel der Heilbronner Kernstadt realisierte die Stadsiedlung Heilbronn GmbH eine Kindertagesstätte in Holz-Hybrid-Bauweise für den sozialen Träger meseno – Elsa-Sitter-Stiftung, die im Oktober 2018 übergeben wurde. In einem zweiten Bauabschnitt, der im März 2019 an die Mieter übergeben wurde, entstanden ein dazugehöriger Sozialladen sowie acht Mietwohnungen, davon sechs mit öffentlicher Förderung.

Außerdem entstanden im Heilbronner Stadtteil Böckingen 18 Mietwohnungen, davon elf mit öffentlicher Förderung. Sie wurden im September an die neuen Mieter übergeben.

Die 2018 begonnenen Bauarbeiten am Projekt Kirschgarten im Heilbronner Norden wurden im Berichtsjahr planmäßig fortgeführt. In zwei Bauabschnitten entstehen dort 96 Wohnungen, davon sind 42 öffentlich gefördert. Die 44 Wohnungen im ersten Bauabschnitt sollen Ende 2020, die restlichen 52 Wohnungen im zweiten Bauabschnitt im ersten Quartal 2021 bezogen werden.

Im Nonnenbuckel im Stadtteil Neckargartach werden im Rahmen des „Aktionsprogramms Wohnen“ in den nächsten Jahren über 500 Wohnungen durch die Stadsiedlung Heilbronn GmbH entstehen. Mit dem Schwesternwohnheim am Nonnenbuckel wurden im Berichtsjahr 150 Wohneinheiten fertiggestellt und vermietet. Im Jahr 2019 wurden die umfassenden Planungsleistungen weitergeführt und wurde die Entwurfsphase (Leistungsphase 3) abgeschlossen. Das Quartier gliedert sich in zwei Hauptsektoren mit 14 sogenannten Punkthäusern und einer Zeilenbebauung zu den beiden angrenzenden Straßenzügen hin. Die Planung liegt dabei in einer Hand, die Ausführung wird dagegen voraussichtlich mit zwei Bauteampartnern erfolgen. Im laufenden Geschäftsjahr wird in Abhängigkeit der wirtschaftlichen Situation mit den Erschließungsarbeiten und – soweit das bauplanungsrechtliche Verfahren planmäßig verläuft – auch mit einem ersten Bauabschnitt im Hochbau begonnen.

Die Nettomieterlöhne erhöhten sich im Jahr 2019 auf 21.777 T€, beeinflusst durch Bestandszugänge und turnusmäßige Mieterhöhungen.

Die Bestandsentwicklung durch planmäßige Modernisierung und Instandhaltung wurde auch 2019 weitergeführt. Hierfür wurden ca. 6.869 T€ aufwandswirksam investiert. Dies entspricht einer Steigerung zum Vorjahr um 1.622 T€. Für diese Steigerung waren insbesondere drei größere Modernisierungsmaßnahmen in der Großgartacher Straße, Werderstraße und Mannheimer Straße/Turmstraße verantwortlich. In den Wohnungsneubau flossen über 27 Mio. €.

Kundenorientierung gilt auch bei der Stadsiedlung Heilbronn GmbH als eine wichtige Voraussetzung für langfristigen Unternehmenserfolg. Aus diesem Grund erfolgte im vergangenen Jahr zum ersten Mal eine Mieterbefragung. Dafür wurden im Sommer 2019 3.491 Haushalte angeschrieben. Die Rücklaufquote lag bei beachtlichen 41,8 %. Mehr als 91 % der Mieter sind mit der Stadsiedlung Heilbronn GmbH als Vermieter zufrieden oder sogar sehr zufrieden. Die Weiterempfehlungsquote als Wohnungsunternehmen lag bei 95 %.

3. Bauträgergeschäft und Verkauf

Im Bauträgergeschäft wurde im Jahr 2019 das Projekt Magnolienhof im „Konversionsgebiet Südbahnhof“ beschlossen. Die Realisierung der ca. 62 Einheiten ist für 2022 geplant. Weitere Maßnahmen im Umlaufvermögen wurden vorangetrieben. Die gewerbliche Projektentwicklung eines neuen Büro- und Laborgebäudes im Zukunftspark Wohl-

gelegen und der Bau eines neuen Wohnheims am Klinikum Plattenwald sollen in den Jahren 2021 beziehungsweise 2023 fertiggestellt werden.

Ein positiver Ergebnisbeitrag wurde durch den Verkauf einzelner Objekte in der Rauchstraße an das Tochterunternehmen REGIOWERT erzielt. Im Unternehmensportfolio waren die verkauften Objekte dem frei finanzierten und eher hochpreisigen Segment zugeordnet.

4. Projektentwicklung und Projektsteuerung

Im Bereich Projektsteuerung wurden die Bauabschnitte des Campus III am Europaplatz plangemäß weitergeführt.

Darüber hinaus wurden die Projekte Rosenberg-Quartier, Wilhelmstraße und Güglingen planmäßig fortgeführt.

5. Gewerbemanagement

Neben dem eigenen Mietwohnungsbestand werden 65 eigene Gewerbeeinheiten und 52 Gewerbeeinheiten Dritter bewirtschaftet bzw. verwaltet.

Der Zukunftspark Wohlgelegen entwickelte sich weiter positiv. Insbesondere das Parkhaus konnte aufgrund der BUGA 2019 ein deutliches Umsatzplus verzeichnen. Allerdings stellte sich eine weitere positive Entwicklung des WTZ-Turms nicht ein. Obwohl das Gebäude nahezu vollvermietet ist, konnte ein wirtschaftlich positiver Betrieb des Objekts nicht erreicht werden. Die Konferenzflächen wurden im Lauf des Jahres 2019 in ähnlicher Größenordnung wie 2018 nachgefragt. Das WTZ-Tagungszentrum inkl. Gastronomie verzeichneten im BUGA-Jahr 2019 einen höheren Umsatz als im Jahr 2018. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen kann aus der Bewirtschaftung der Gebäude WTZ I–III aufgrund der hohen Abschreibungen und Kosten für die Pflege der Einrichtungen kein kurz- und mittelfristig positives Ergebnis erwirtschaftet werden.

Die grundsätzlich positive Entwicklung des Zukunftsparks zeigt sich in einer erhöhten Nachfrage nach Mietflächen. Derzeit ist ein weiterer Neubau mit ca. 4.600 m² Büro- und Laborfläche im Zukunftspark Wohlgelegen in Realisierung. Etwa 56 % der neu erstellen Flächen sind bereits mit Mietverträgen belegt.

6. Beteiligungen

Die Beteiligungen der Gesellschaft entwickelten sich im Geschäftsjahr 2019 im Großen und Ganzen erwartungsgemäß. Die Cäcilienpark am Neckar GbR wurde zum Stichtag 31.10.2019 aufgelöst. Liquide Mittel in Höhe von 221 T€ sind im Jahr 2019 zugeflossen. Aus der Beteiligung an der REGIOWERT GmbH erfolgte kein Gewinnbeitrag, da seitens der beiden Gesellschafter auf eine Gewinnausschüttung verzichtet wurde. Bei der SH Gebäudeservice wurde ein Verlust von 673,33 € ausgerechnet.

Der Jahresabschluss der WTZ Heilbronn GmbH weist einen Jahresfehlbetrag von 473 T€ aus. Zur Verbesserung der Kapitalausstattung der WTZ Heilbronn GmbH wurde zum 31.12.2019 ein Betrag in Höhe von 2.750 T€ aus dem Gesellschaftsdarlehen in die Kapitalrücklagen umgebucht. Im Jahr 2019 wurde ein Wertgutachten für das Hauptasset der WTZ Heilbronn GmbH, den Büro- und Konferenzturm, erstellt. Unter Berücksichtigung des Gutachtens, der Geschäftsentwicklung der WTZ Heilbronn GmbH im Jahr 2019 und einer langfristigen Cashflow-Betrachtung erfolgte im laufenden Geschäftsjahr weiterhin keine Abwertung der Beteiligung.

Die jeweiligen Jahresabschlüsse liegen vor.

7. Ergebnis

Das im Geschäftsjahr 2019 erzielte Ergebnis in Höhe von 3.045 T€ liegt aufgrund der getätigten Bestandsverkäufe und Abschreibungen im Vergleich zum Vorjahr in ähnlicher Größenordnung. Das Ergebnis ist im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit als positiv zu bewerten. Es dient der Stärkung des Eigenkapitals, um die hohe Investitionstätigkeit des Unternehmens in den nächsten Jahren sicherzustellen.

III. Lage

1. Vermögenslage

Im Jahr 2019 stieg die Bilanzsumme um 10.807 T€ an und betrug zum Stichtag 244.559 T€. Das langfristige Anlagevermögen prägt die Bilanzstruktur der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH. Konsolidiert betrachtet beträgt der Anteil des Anlagevermögens der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH und der WTZ GmbH über 93 % der Bilanzsumme. Die Finanzierung des bilanziellen Vermögens erfolgt über Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital.

Die Erhöhung des Anlagevermögens zum Stichtag 31.12.2019 um 11.050 T€ resultiert aus dem Saldo der Investitionen in neue Mietwohnungsgebäude, dem Erwerb bzw. dem Verkauf von Grundstücken, den Abschreibungen sowie der Umbuchung eines Teilbetrags des Gesellschafterdarlehens in Höhe von 2.750 T€ in die Kapitalrücklagen der WTZ Heilbronn GmbH. Das Umlaufvermögen blieb nahezu konstant. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die WTZ Heilbronn GmbH. Die Position ist wirtschaftlich dem Anlagevermögen zuzurechnen.

Der erzielte Gewinn in Höhe von 3.045 T€ trägt zur Eigenkapitalerhöhung um 0,14 % auf 60.172 T€ bei und verbessert die Grundlage für die geplanten Wohnungsbauinvestitionen im Rahmen des „Aktionsprogramms Wohnen“.

Das Fremdkapital setzt sich überwiegend aus langfristigen Darlehen zusammen, die zum größten Teil aus Objektfinanzierungen resultieren. Förderdarlehen werden eingesetzt, sofern sie sinnvoll sind.

Die Vermögenslage der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH ist unverändert geordnet.

2. Finanzlage

Das Finanzmanagement bildet den zentralen Teil der betriebswirtschaftlichen Unternehmenssteuerung. Mit ihm werden die laufende Liquidität, die anstehenden langfristigen Objektfinanzierungen, künftige Darlehensprolongationen, die beobachtbaren Zinsänderungsrisiken und die Zinsaufwendungen im Rahmen der Gegebenheiten des Kapitalmarkts und der zur Verfügung stehenden Förderinstrumente gezielt geplant, kontrolliert und gesteuert.

Die Liquidität der Gesellschaft sowie die Bedienung der Darlehen waren zu jeder Zeit gesichert. Die anhaltend günstige Zinssituation wurde weiterhin genutzt, um anstehende Prolongationen zu verbesserten Konditionen zu erzielen oder durch Forward-Finanzierungen frühzeitig Zinsänderungsrisiken auszuschließen bzw. die Zinsaufwendungen weiter nachhaltig zu verringern. Unter Ausnutzung des günstigen Zinsniveaus werden Neuvaluierungen mit langer Laufzeit abgeschlossen. Anschlussfinanzierungen wurden in den Jahren zuvor teilweise auch mit langlaufenden Volltilgerdarlehen realisiert. Daraus resultiert eine hohe Tilgungsrate, die Zinsquote bleibt moderat.

Darlehens- und Bürgschaftsverpflichtungen gegenüber dem Gesellschafter bestehen nicht. Der absolute Zinsaufwand wird aber aufgrund der hohen Investitionen tendenziell etwas ansteigen.

Die Eigenkapitalausstattung der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH hat sich in den letzten Jahren kontinuierlich verbessert. Sie liegt mittlerweile bei 60.172 T€. Die Eigenkapitalquote blieb im Jahr 2019 trotz des Jahresüberschusses aufgrund der Investitionstätigkeit mit 24,60 % nahezu stabil. Mittelfristig wird sie aufgrund der geplanten Investitionen bei rund 20 % liegen. Die EK-Rentabilität liegt bei 5,06 %. Gegenüber 2015 stieg die Bilanzsumme deutlich um über 33 % an und liegt bei 245 Mio. €. Die Veränderung spiegelt die hohe Investitionstätigkeit des Unternehmens in den letzten Jahren wider. Zukünftig wird eine weitere Steigerung auf über 300 Mio. € erfolgen.

Weitere Kennzahlen des Unternehmens stellen sich im Vorjahresvergleich wie folgt dar:

	2019	2018
Jahresüberschuss (T€)	3.045	2.207
Abschreibungen (T€)	10.347	4.426
Cashflow aus laufender Tätigkeit (T€)	6.990	8.905
Cashflow aus Investitionstätigkeit (T€)	-13.043	-36.338
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (T€)	8.367	27.375
Zahlungswirksame Veränderungen der Finanzmittel (T€)	2.314	-58
Planmäßige Tilgungen (T€)	7.225	6.514
Tilgungskraft	1,87	1,03

Im Geschäftsjahr konnten sämtliche Zahlungsverpflichtungen termingerecht erfüllt werden, ausreichende Liquidität war jederzeit vorhanden. Das Gesellschafterdarlehen an die WTZ Heilbronn GmbH wird durch Kapitalmarktdarlehen refinanziert, die planmäßigen Tilgungen umfassen daher auch diese Darlehen und müssen durch den Cashflow der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH erwirtschaftet werden, der die Abschreibung der WTZ Heilbronn GmbH nicht beinhaltet. Bei einer konsolidierten Betrachtungsweise beläuft sich die Tilgungskraft auf 2,04. Aufgrund der enormen Schwankungen im Bauträgergeschäft und der hohen Investitionen und Darlehensaufnahmen, die bereits im Vorgriff auf die weitere Bestandsentwicklung insbesondere im Nonnenbuckel, im Wohlgelegen, im Kirschengarten u. a. getätigt wurden, unterliegt auch die Tilgungskraft erheblichen Schwankungen.

Durch die Gesellschaft wird jährlich ein Wirtschaftsplan inklusive fünfjähriger Finanzplanung aufgestellt. Dieser wird dem Aufsichtsrat fristgemäß vorgelegt und von diesem beschlossen. Er hat den Charakter einer unternehmenspolitischen Leitlinie für die folgenden Wirtschaftsjahre und die mittelfristige Unternehmensplanung.

3. Ertragslage

Das Jahresergebnis stellt sich wie folgt dar:

	2019 T€	2018 T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	28.783	26.797
Umsatzerlöse Verkauf von Grundstücken	38	410
Umsatzerlöse Betreuungstätigkeit	2.596	2.760
Umsatzerlöse andere Lieferungen und Leistungen	137	143
Bestandsveränderungen	1.003	-517
Sonstige betriebliche Erträge	7.301	296
Summe Erträge	39.858	29.889
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	-13.319	-11.097
Aufwendungen Verkaufsgrundstücke	-524	-199
Aufwendungen andere Lieferungen und Leistungen	-190	-590
Personalaufwand	-3.289	-2.968
Abschreibungen	-10.347	-4.426
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.022	-4.391
Betriebsergebnis	7.167	6.218
Erträge aus Beteiligungen, sonstige Zinsen etc.	157	43
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-3.343	-3.317
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-117	64
Ergebnis nach Steuern	3.864	3.007
Sonstige Steuern	-819	-800
Jahresergebnis	3.045	2.207

Das erzielte Jahresergebnis liegt im Rahmen der Wirtschaftsplannung.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung entwickelten sich weiterhin positiv und stiegen im Geschäftsjahr um 1.986 T€ an. Die erstmalige Vermietung neu erstellter Mietwohnungen und die Durchführung von moderaten Mieterhöhungen sind für das Wachstum verantwortlich.

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit blieben nahezu konstant auf hohem Niveau.

Im Bereich der Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind insbesondere die wiederum hohen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten zu nennen (6.780 T€). Die angefallenen Betriebskosten sind im Vergleich zum Vorjahr nur moderat gestiegen. Die Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke sind planmäßig gestiegen. Neben den planmäßigen Abschreibungen auf das Anlagevermögen in Höhe von 5.647 T€ wurde eine Teilwertabschreibung in Höhe von 4.700 T€ vor-

genommen. Damit werden die Holzbauten im Neckarbogen auf eine solide wirtschaftliche Basis gestellt.

Die Personalaufwendungen, die zum Teil über den sonstigen betrieblichen Aufwand von der SH Gebäudeservice GmbH an die Stadsiedlung Heilbronn GmbH weiterverrechnet werden, haben sich im Berichtsjahr im Rahmen der Tarifsteigerungen planmäßig entwickelt. Die Kosten des Regiebetriebs werden teilweise als Nebenkosten an die Mieter weiterverrechnet.

Der Zinsaufwand, der im Jahr 2019 nur leicht gestiegen ist, wird zukünftig mit der erhöhten Investitionstätigkeit des Unternehmens korrespondieren und steigen.

Die Ertragslage der Stadsiedlung Heilbronn GmbH ist geordnet.

C. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKO-BERICHT

I. Voraussichtliche Entwicklung

Die Stadsiedlung Heilbronn GmbH ist ein wichtiger Partner der Stadt Heilbronn. Konsequenterweise richtet sich die Unternehmenspolitik an Aufgaben aus, die für die Stadtentwicklung wichtig sind. Die Unternehmensausrichtung ist an den strategischen Geschäftsfeldern Wohnraumversorgung zu sozial vertretbaren Bedingungen, Projektmanagement insbesondere für Projekte der Bildungsinfrastruktur (Projektentwicklung und Projektsteuerung) und Unterstützung der städtischen Wirtschaftsförderung durch immobilienwirtschaftliches Engagement (Projektentwicklung und Drittverwaltung) ablesbar. Mit der sukzessiven Umsetzung des „Aktionsprogramms Wohnen“ wird in den nächsten Jahren ein umfangreiches Investitionsprogramm für die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnraum in der Stadt, insbesondere für Bezieher geringer und mittlerer Einkommen, realisiert.

Mit der Fertigstellung von Mietwohnungsgebäuden im Kirchschengarten, dem Baubeginn für Mietwohnungen in der Weststraße und in der Stockheimer-/Brucknerstraße, den Planungen für den Nonnenbuckel sowie weiteren Mietwohnungsgebäuden wird die Umsetzung des „Aktionsprogramms Wohnen“ weitergeführt. In dessen Rahmen realisiert die Stadsiedlung Heilbronn GmbH eine Quote von 30–40 % gefördertem Wohnraum. Das Aktionsprogramm umfasst mehrere Hundert Einheiten und wird abschnittsweise – abhängig von der wirtschaftlichen Situation und der Zinsentwicklung – realisiert.

Bei den Mietobjekten ist aufgrund der baukonjunkturellen Entwicklung und des Drucks auf den Wohnungsmarkt eine Wirtschaftlichkeit nur sehr langfristig zu erwarten. Daneben wird voraussichtlich im Jahr 2020 mit dem Bau eines weiteren Büro- und Laborgebäudes im Zukunftspark Wohlgelegen begonnen werden. Dort war im Berichtszeitpunkt nahezu

eine Vollvermietung aller Immobilien, auch der Tochtergesellschaft WTZ Heilbronn GmbH gegeben.

Darüber hinaus sind in den Jahren bis 2023 weitere Investitionen im Umlaufvermögen eingeplant. Sowohl die Einnahmen aus dem Bauträgergeschäft als auch diejenigen aus der Baubetreuung dienen der Stärkung der Eigenkapitalquote des Unternehmens mit dem Ziel, die geplante Bestandsentwicklung nachhaltig zu realisieren.

Durch den verstärkten Neubau von Wohnungen erweitert die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH ihr Portfolio, um auch zukünftig als größter Wohnungsanbieter in Heilbronn eine wesentliche Rolle einzunehmen.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie sind bereits spürbar und werden zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen Miteinander als auch im Wirtschaftsleben führen. Von einer deutlichen Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Aufgrund der unübersichtlichen Lage ist die Geschwindigkeit der Entwicklung weder in Bezug auf einen negativen noch einen darauffolgenden positiven Verlauf zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf des Unternehmens zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus einem Anstieg an Mietausfällen sowie Risiken aus der Verzögerung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

II. Prognosebericht

Im laufenden Jahr werden Großmaßnahmen, wie die Erhaltung der Fassaden und Balkone an einem Wohnhochhaus mit 81 Einheiten in Heilbronn-Neckargartach und die umfangreiche Sanierung einer Großgarage in der südlichen Kernstadt, sowie zahlreiche Instandhaltungsmaßnahmen und Neubauten geplant, gebaut und fertiggestellt. Die Kostenentwicklung für Bauleistungen ist aus Sicht eines Auftraggebers immer noch negativ. Ein gegenläufiger Trend ist nicht abzusehen. Die Baukostensteigerungen sowie die Entwicklung der Grundstückspreise verteuern den Mietwohnungsbau signifikant. Eine Wirtschaftlichkeit bei Neubauten ist daher nur langfristig zu erwarten, auch weil das Heilbronner Mietniveau keine adäquaten Renditen ermöglicht.

Die Stadt Heilbronn und die Region erwarten weiterhin einen Zuzug von Bewohnern. Die Prognosen⁴ der Stadt Heilbronn zeigen einen Anstieg um ca. 1.860 Haushalte bis in das Jahr 2030. Inwieweit diese Entwicklung vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Pandemie auch so eintreten wird, kann nicht vorhergesagt werden. Die Neubautätigkeit wird zur Bedarfsdeckung vor allem im mittleren und geförderten Preissegment erfolgen. Hauptverantwortlich für die Bevölkerungsentwicklung sind insbesondere der Zuzug von

Arbeitskräften in die Region, der Anstieg der Studierendenzahlen in Heilbronn und die Aufnahme von Flüchtlingen in den letzten Jahren, die nun Anschlussunterkünfte benötigen. Die nach wie vor günstige Kapitalmarktsituation kann für Investitionen genutzt werden.

Die überdurchschnittlichen Investitionen im Rahmen des „Aktionsprogramms Wohnen“ werden die zukünftigen Bilanzrelationen nachhaltig prägen und führen zu einer deutlichen Steigerung des Mietwohnungsbestands. Sofern die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine wesentlichen Änderungen erfahren, wird der Wohnungsbestand bis zum Jahr 2025 auf ca. 4.500 Einheiten wachsen. Zur Sicherung der finanziellen Solidität wird eine weitere Stärkung der Eigenkapitalbasis in den Folgejahren notwendig. Neben Baumaßnahmen kann dabei auch auf Bestandsverkäufe – vornehmlich gewerblicher und hochpreisiger Objekte – zurückgegriffen werden.

Die Bestandsentwicklung wird weiterhin so erfolgen, dass die damit verbundene Ergebnisbelastung durch Abschreibungen und Zinsaufwendungen ebenso wie die bilanziellen Auswirkungen vertretbar bleiben. Die Mieterträge werden analog zu den Investitionen in das Anlagevermögen steigen. Die Bestandsmieten entwickeln sich entsprechend dem klassifizierenden Mietkonzept der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, orientiert an der ortsüblichen Vergleichsmiete des qualifizierten Mietspiegels.

Auf Basis des Wirtschaftsplans 2020 erwartet die Gesellschaft für 2020 erneut ein positives Ergebnis in Höhe von ca. 1.482 T€. Hierbei sind Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 28.853 T€ und Instandhaltungsaufwendungen von 6.600 T€ berücksichtigt.

In der aktuell unübersichtlichen Lage aufgrund der Corona-Pandemie kann sich eine Verzögerung der vorgenannten Entwicklung einstellen. Auch weitere Konsolidierungsschritte sind denkbar. Insgesamt wird jedoch an der vorgenannten Zielgröße von 4.500 Wohnungen festgehalten.

III. Risiko- und Chancenbericht

Aus den strategischen Geschäftsfeldern der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH ergeben sich sowohl Risiken als auch Chancen. Den Risiken wird mit einem aktiven Risikomanagement Rechnung getragen. Es erfasst alle Unternehmensaktivitäten und beinhaltet neben einem internen Kontrollsystem und Controlling auch eine fortgesetzte Risikoberichterstattung.

Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH hat ihre unternehmerischen Standardprozesse systematisiert und die Aufbau- und Ablauforganisation optimiert. Zum Berichtszeitpunkt sind bereits zahlreiche Standardprozesse aus dem Bestandsmanagement und dem Gewerbermanagement umgesetzt wor-

⁴ Monitor Bauen und Wohnen 2018 der Stadt Heilbronn.

den. Im abgelaufenen Geschäftsjahr lag der Schwerpunkt der Prozessentwicklung und -optimierung in der Schnittstelle zwischen Projektentwicklung und Bestandsmanagement. Im aktuellen Geschäftsjahr wird die Optimierung des digitalen Bestandsmanagements in den Fokus genommen. Dazu wurde das Projekt „Fit für die Zukunft“ gestartet, das sich über mehrere Jahre erstrecken wird.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte die Überwachungsprüfung durch die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand GmbH, Stuttgart. Thema der Prüfung war die Auftragsvergabe und -abwicklung sowie die Kostenkontrolle im Bereich der Instandhaltung, Modernisierung und Neubautätigkeit. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

Investitionen werden angemessen geplant und vor der Realisierung auf Rentabilität, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft.

Erweiterte Risiken, die sich im Zuge der weiteren Entwicklung auf den Leerstand auswirken, sind die Sozialstruktur der Bewohner, die Wohnungsstruktur im Verhältnis zur Nachfrage, der Objektzustand, die Intensität der Modernisierungstätigkeit und die Höhe der Bruttowarmmieten.

Langfristig können steigende Zinsen und Baupreisentwicklungen sowie weitere gesetzliche Verschärfungen zu negativen Ergebnisentwicklungen führen. Insbesondere kann durch externe Vorgaben, allgemeine Preissteigerungen oder weitere gesetzliche Verschärfungen ein Auseinanderdriften von Ertragswerten und Anschaffungskosten nicht ausgeschlossen werden. Dies kann im Einzelfall zu außerplanmäßigen Abschreibungen führen, wodurch negative Jahresergebnisse entstehen könnten. Dasselbe gilt für den Instandhaltungsaufwand, der höher als geplant ausfallen kann.

Aus dem Bau und dem Betrieb von Gewerbeimmobilien entstehen branchentypische Risiken v.a. in Form von Drittverwendungsrisiken durch die dem Zweck entsprechend benötigten Gebäude. Konjunkturrell bedingte Mietausfälle sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Ebenso besteht ein höheres Wiedervermietungsrisiko im Bereich von Spezialimmobilien wie z. B. Laboren. Auch die zunehmende Belegung und positive Entwicklung des Gewerbebestands Heilbronn, verbunden mit dem Strukturwandel, wirkt den Risiken entgegen.

Die Immobilien der Tochterfirma WTZ Heilbronn GmbH wurden zur Erfüllung des Gemeinderatsbeschlusses über die Verwendung der RWB-EFRE-Mittel erstellt. Die RWB-EFRE-Mittel stellen eine Abmangelförderung dar. Durch die Vermietung der Immobilien, die einen sehr hohen Anteil an Infrastruktureinrichtungen (Konferenzflächen, Gastronomie, Labore, Reineräume) und speziellen Ausstattungen für Hightech-Firmen beinhalten, können weitere Verluste in den nächsten Jahren entstehen, die gegebenenfalls zu einer weiteren Kapitalerhöhung seitens der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH führen.

Im Bereich der Projektsteuerung werden Erträge aus Dienstleistungen in den nächsten Jahren erzielt. Dem stehen abgrenzbare Risiken gegenüber, die sich aus Planungsfehlern, Ausführungsmängeln, Kosten- oder Terminüberschreitungen oder juristischen Konstellationen ergeben können. Diesen systemimmanenten Problemen in der Projektsteuerung stehen ein fachabteilungsbezogenes Kontrollsystem sowie ein internes und externes Berichtswesen entgegen. Der Versicherungsschutz des Unternehmens wurde bereits vor Übernahme der entsprechenden Aufträge risikoadäquat optimiert. Investive Risiken bestehen nicht, da die Stadtsiedlung nicht mit Eigenmitteln engagiert ist.

Als positiver Nebeneffekt der Entwicklung der Wissensstadt ist eine weitere Belegung des Wohnungsmarkts in Heilbronn zu erwarten. Erzielte Erträge aus dem Bauträgergeschäft stärken die Eigenkapitalbasis oder werden direkt aufwandswirksam in die Bestandsentwicklung reinvestiert. Dem stehen die typischen Bauträger Risiken Überschreitung der geplanten Abverkaufszeit, Unverkäuflichkeit der Produkte, Kosten- und Terminüberschreitungen und Mängelrisiken gegenüber. Durch eine sorgfältige Auswahl der Vertragspartner, strikte Projektüberwachung, Vertragsmanagement und Kostenkontrolle soll den Risiken begegnet werden. Es ist davon auszugehen, dass die zum Verkauf vorgesehenen Einheiten im Bedarfsfall auch langfristig vermietet werden könnten.

Risiken aufgrund der Corona-Pandemie wie Mietausfälle können aktuell nicht quantifiziert werden. Daher werden auf Basis der jeweils aktuellsten Informationen Sensitivitätsanalysen durchgeführt und entsprechend korrigierende bzw. auffangende Maßnahmen vorgenommen.

IV. Risikobericht in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

Die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH verfügt zum 31.12.2019 über flüssige Mittel in Höhe von 4.040 T€ in Form von Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten. Nennenswerte Ausfall- und Liquiditätsrisiken sind in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Bezüglich der Kapitalanteile an und der Forderungen gegenüber der WTZ Heilbronn GmbH bestehen Ausfallrisiken in Abhängigkeit von der Vermietungs- und Auslastungssituation der Büroräume, der Gastronomie und des Kongresszentrums, wobei die beiden Letztgenannten sich auf einen Hauptmieter konzentrieren. Das Gesamtengagement bei der WTZ Heilbronn GmbH umfasst 36,1 Mio. €. Hierdurch wird auch die Kapitaldienstfähigkeit der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH beeinflusst.

Alle Tochter- und Beteiligungsunternehmen werden unverändert ertrags- und risikoorientiert geführt und sind in das Beteiligungscontrolling der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH eingebunden.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus Objektfinanzierungen bestehen Zinsänderungs- sowie Liquiditätsrisiken. Diese werden jedoch durch langfristige Zinsfestschreibungen minimiert. Bei anstehenden Zinsanpassungen wird rechtzeitig eine Verlängerung bzw. ein Neuabschluss angestrebt. Zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken, resultierend aus variabel verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, bestehen zinsbezogene Finanzinstrumente in Form von Zinsswaps. Die Swaps sind darlehensbezogen. Im Rahmen von Micro-Hedges wurden Bewertungseinheiten gebildet.

Durch die Verteilung auf verschiedene Darlehensgeber und unterschiedliche Laufzeiten werden sogenannte „Klumpenrisiken“ vermieden.

V. Gesamtaussage

Nach Überprüfung der Risikolage zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 sind keine Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden. Auch mit Blick auf die Zukunft sind keine bestandsgefährdenden Risiken sichtbar. Für die eingeschätzten Risiken, insbesondere die Risiken aus der WTZ Heilbronn GmbH, wird davon ausgegangen, dass im Falle des Eintritts diese jederzeit durch die geplante Liquidität kurzfristig finanziell zu bewältigen sind. Verluste und Forderungsausfälle bei der WTZ Heilbronn GmbH könnten spürbare Auswirkungen auf die Ertragslage der Stadtsiedlung Heilbronn haben. Auswirkungen durch die Corona-Pandemie sind zu erwarten, aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht quantifizierbar.

Heilbronn, 31.03.2020



Dominik Buchta, Geschäftsführer

JAHRESABSCHLUSS

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVA

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

II. Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Technische Anlagen und Maschinen

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

Anlagen im Bau

Bauvorbereitungskosten

III. Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen

Beteiligungen

Andere Finanzanlagen

Summe Anlagevermögen

B. Umlaufvermögen

I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten

Bauvorbereitungskosten

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten

Unfertige Leistungen

Andere Vorräte

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

Forderungen aus Verkauf von Grundstücken

Forderungen aus Betreuungstätigkeit

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen

Forderungen gegen verbundene Unternehmen

Sonstige Vermögensgegenstände

III. Flüssige Mittel

Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten

Summe Umlaufvermögen

Bilanzsumme

2019
€

2018
€

101.827,00

51.002,00

192.357.547,82

184.108.892,60

128.484.697,39

96.902.893,93

29.775.017,44

30.877.647,44

14.447.455,76

18.013.753,56

389.665,00

254.222,00

3.013.967,00

1.568.951,00

14.403.537,17

35.140.475,48

1.843.208,06

1.350.949,19

5.128.480,00

2.378.480,00

5.050.000,00

2.300.000,00

75.000,00

75.000,00

3.480,00

3.480,00

197.587.854,82

186.538.374,60

9.997.154,31

8.428.015,61

2.250.645,09

1.788.580,02

616.942,69

17.463,67

87.500,00

104.180,42

7.029.100,00

6.507.200,00

12.966,53

10.591,50

32.934.879,01

37.060.463,05

172.875,03

189.463,44

7.350,00

5.295,00

34.666,95

1.599.540,37

24.112,92

62.882,43

31.098.778,71

34.419.179,76

1.597.095,40

784.102,05

4.039.524,43

1.725.575,47

4.039.524,43

1.725.575,47

46.971.557,75

47.214.054,13

244.559.412,57

233.752.428,73

PASSIVA**A. Eigenkapital****I. Gezeichnetes Kapital****II. Gewinnrücklagen**

Gesellschaftsvertragliche Rücklage

Bauerneuerungsrücklage

Andere Gewinnrücklagen

III. Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

Summe Eigenkapital**B. Rückstellungen**

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Steuerrückstellungen

Sonstige Rückstellungen

Summe Rückstellungen**C. Verbindlichkeiten**

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

(davon aus Steuern: € 2.140,57 / Vorjahr € 295.487,06)

Summe Verbindlichkeiten**D. Rechnungsabgrenzung****Summe Rechnungsabgrenzung****Bilanzsumme****2019**
€**2018**
€**2.080.000,00****2.080.000,00****55.047.526,97****52.840.090,07****2.045.167,52**

2.045.167,52

38.895.136,23

36.687.699,33

14.107.223,22

14.107.223,22

3.044.588,92**2.207.436,90****3.044.588,92**

2.207.436,90

60.172.115,89**57.127.526,97****586.302,00**

551.826,00

208.688,71

0,00

1.350.450,00

2.011.000,00

2.145.440,71**2.562.826,00****165.365.228,97**

153.874.657,05

0,00

6.299,04

7.943.426,71

7.913.187,49

4.473.648,06

4.224.439,03

1.205,79

1.200,00

4.184.766,11

7.452.730,72

58.879,36

374.969,53

182.027.155,00**173.847.482,86****214.700,97****214.592,90****244.559.412,57****233.752.428,73**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	2019 €	2018 €
Umsatzerlöse	31.554.507,37	30.109.928,51
aus der Hausbewirtschaftung	28.783.123,96	26.797.377,26
aus dem Verkauf von Grundstücken	37.900,00	409.700,02
aus Betreuungstätigkeit	2.596.427,19	2.760.285,73
aus anderen Lieferungen und Leistungen	137.056,22	142.565,50
Veränderungen des Bestands an Verkaufsgrundstücken und unfertigen Leistungen	1.002.564,91	−516.611,61
Sonstige betriebliche Erträge	7.300.865,27	296.387,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	14.032.638,26	11.885.519,22
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.318.882,58	11.096.672,59
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	523.612,73	198.940,30
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	190.142,95	589.906,33
Rohergebnis	25.825.299,29	18.004.185,32
Personalaufwand	3.289.233,53	2.968.199,16
Löhne und Gehälter	2.646.384,79	2.373.201,73
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung € 232.763,03 / Vorjahr € 217.473,85)	642.848,74	594.997,43
Abschreibungen	10.346.712,87	4.425.866,40
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	10.346.712,87	4.425.866,40
Sonstige betriebliche Aufwendungen	5.021.508,14	4.391.460,88
Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 / Vorjahr € 0,00)	120.823,64	8.001,38
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	90,60	57,60
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus verbundenen Unternehmen € 34.055,08 / Vorjahr € 34.573,41)	36.060,80	35.309,23
Aufwendungen aus Verlustübernahmen	673,33	804,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.343.367,95	3.317.429,64
Ergebnis vor Steuern	3.980.778,51	2.943.793,16
Steuern vom Einkommen und Ertrag	116.924,58	−63.720,63
Ergebnis nach Steuern	3.863.853,93	3.007.513,79
Sonstige Steuern	819.265,01	800.076,89
Jahresüberschuss	3.044.588,92	2.207.436,90

ANHANG

ZUM 31.12.2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Ergänzend zu diesen Vorschriften waren die Regelungen des GmbH-Gesetzes und des Gesellschaftsvertrags zu beachten. Abweichend von § 266 Abs. 2 und 3 HGB und § 275 Abs. 2 HGB wurde der Jahresabschluss nach dem Formblatt in der Fassung vom 17. Juli 2015 für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen erstellt. Für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine mittelgroße Kapitalgesellschaft. Gemäß § 16 des Gesellschaftsvertrags besteht die Verpflichtung, den Jahresabschluss nach den Regeln einer großen Kapitalgesellschaft zu erstellen.

Der Sitz der Gesellschaft ist Heilbronn, sie ist unter der HRB-Nummer 104608 beim Handelsregister B des Amtsgerichts Stuttgart eingetragen.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Das Anlagevermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt, es wurden lediglich Fremdkosten aktiviert.

Immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und linear über drei Jahre abgeschrieben.

Wohn- und Geschäftsbauten werden über 20 bis 50 Jahre planmäßig abgeschrieben, erworbene Gebrauchtimmobilien werden linear über die Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Die „Technischen Anlagen und Maschinen“ werden über eine Nutzungsdauer von 10 bzw. 22 Jahren linear planmäßig abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird linear mit 5 bis 33,3 % abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten bis 800 € werden im Jahr ihrer Anschaffung voll abgeschrieben. Auf die Bildung eines jahrgangsbezogenen Sammelpostens wird verzichtet.

Das übrige Anlagevermögen sowie das Umlaufvermögen ist zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet.

Bei Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

Die Rückstellungen für Versorgungsverpflichtungen wurden nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer einprozentigen Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung (2018 G) von Prof. Dr. Klaus Heubeck sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungszinssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 3,29 % (Stichtag Januar 2019) bzw. 2,79 % (Stichtag Dezember 2019/Zehn-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt.

Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine Sieben-Jahres-Betrachtung (2,02 %) bzw. Zehn-Jahres-Betrachtung (2,79 %) ergibt einen Betrag in Höhe von 30.787 €. Dieser Betrag unterliegt unter den Voraussetzungen des § 253 Abs. 6 S. 2 HGB der Ausschüttungssperre.

Aus temporären Differenzen zwischen handels- und steuerrechtlichen Wertansätzen bestehen aktive latente Steuern. Vom Aktivierungswahlrecht gemäß § 274 Abs. 1 S. 2 HGB wurde kein Gebrauch gemacht.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 7.029.100,00 (Vorjahr € 6.507.200,00) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die übrigen Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind innerhalb eines Jahres fällig.

2. Rücklagenpiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäfts- jahres €	Entnahme für das Geschäfts- jahr €	Bestand am Ende des Geschäfts- jahres €
Gewinnrücklagen					
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	2.045.167,52	0,00	0,00	0,00	2.045.167,52
Bauerneuerungsrücklage	36.687.699,33	2.207.436,90	0,00	0,00	38.895.136,23
Andere Gewinnrücklagen	14.107.223,22	0,00	0,00	0,00	14.107.223,22
Gesamt	52.840.090,07	2.207.436,90	0,00	0,00	55.047.526,97

3. Entwicklung des Anlagevermögens / Anlagenspiegel	AK / HK historisch 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchun- gen* (+ / -) €	AK / HK historisch 31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	419.293,72	98.638,51	0,00	0,00	517.932,23
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten**	203.165.794,90	613.505,60	9.449.834,47	48.142.869,02	242.472.335,05
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	45.211.788,46	589.491,53	0,00	-473.499,30	45.327.780,69
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	18.422.780,09	128.826,86	2.987,49	-3.692.137,17	14.856.482,29
Technische Anlagen und Maschinen	409.649,16	0,00	0,00	151.223,16	560.872,32
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.512.441,80	1.616.441,39	336.281,32	396.639,65	5.189.241,52
Anlagen im Bau	35.309.009,79	23.239.107,09	4.986,56	-44.139.593,15	14.403.537,17
Bauvorbereitungskosten	1.369.394,19	1.308.428,14	0,00	-816.169,27	1.861.653,06
Summe Sachanlagen	307.400.858,39	27.495.800,61	9.794.089,84	-430.667,06	324.671.902,10
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.300.000,00	2.750.000,00	0,00	0,00	5.050.000,00
Beteiligungen	75.000,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00
Andere Finanzanlagen	3.480,00	0,00	0,00	0,00	3.480,00
Summe Finanzanlagen	2.378.480,00	2.750.000,00	0,00	0,00	5.128.480,00
Anlagevermögen insgesamt	310.198.632,11	30.344.439,12	9.794.089,84	-430.667,06	330.318.314,33

*) Umbuchung der Bauvorbereitungskosten und des Grundstücks Im Zukunftspark 7-9, W10 ins Umlaufvermögen.

**) Im Geschäftsjahr wurden 4.700 T€ Sonderabschreibungen vorgenommen.

Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2019 €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge (kumuliert) €	Abschreibungen auf Umbu- chungen (kumuliert) €	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2019 €	Buchwert zum 31.12.2019 €	Buchwert zum 31.12.2018 €
368.291,72	47.813,51	0,00	0,00	416.105,23	101.827,00	51.002,00
106.262.900,97	8.664.034,25	-1.109.055,55	169.757,99	113.987.637,66	128.484.697,39	96.902.893,93
14.334.141,02	1.219.845,91	0,00	-1.223,68	15.552.763,25	29.775.017,44	30.877.647,44
409.026,53	0,00	0,00	0,00	409.026,53	14.447.455,76	18.013.753,56
155.427,16	15.780,16	0,00	0,00	171.207,32	389.665,00	254.222,00
1.943.490,80	399.239,04	-167.455,32	0,00	2.175.274,52	3.013.967,00	1.568.951,00
168.534,31	0,00	0,00	-168.534,31	0,00	14.403.537,17	35.140.475,48
18.445,00	0,00	0,00	0,00	18.445,00	1.843.208,06	1.350.949,19
123.291.965,79	10.298.899,36	-1.276.510,87	0,00	132.314.354,28	192.357.547,82	184.108.892,60
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.050.000,00	2.300.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	75.000,00	75.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.480,00	3.480,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.128.480,00	2.378.480,00
123.660.257,51	10.346.712,87	-1.276.510,87	0,00	132.730.459,51	197.587.854,82	186.538.374,60

4. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

	€
Rückstellung für Hausbewirtschaftung	351.000,00
Resturlaub, Gleitzeitguthaben sowie Gehälter	601.600,00
Noch anfallende Baukosten	189.850,00
Gewährleistungen	115.000,00
Prüfung, Veröffentlichung und Gericht	68.000,00
Beihilfen	25.000,00

5. Verbindlichkeiten

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

Verbindlichkeiten (Werte Vorjahr)	Insgesamt €	davon mit einer Restlaufzeit von			davon gesichert €	Art der Siche- rung
		unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	165.365.228,97 (153.874.657,05)	13.941.048,31 (13.130.155,52)	34.795.580,72 (47.197.761,22)	116.628.599,94 (93.546.740,31)	165.365.228,97 (153.874.657,05)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (6.299,04)	0,00 (6.299,04)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (6.299,04)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.943.426,71 (7.913.187,49)	7.943.426,71 (7.913.187,49)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.473.648,06 (4.224.439,03)	115.644,27 (154.632,52)	0,00 (0,00)	4.358.003,79 (4.069.806,51)	4.358.003,79 (4.069.806,51)	B
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.205,79 (1.200,00)	1.205,79 (1.200,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	B
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.184.766,11 (7.452.730,72)	3.982.876,13 (7.429.078,65)	201.889,98 (23.652,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	58.879,36 (374.969,53)	58.879,36 (374.969,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00
Gesamtbetrag	182.027.155,00 (173.847.482,86)	26.043.080,57 (29.009.522,75)	34.997.470,70 (47.221.413,29)	120.986.603,73 (97.616.546,82)	169.435.035,48 (157.950.762,60)	

In den Verbindlichkeiten aus sonstigen Lieferungen und Leistungen sind Verbindlichkeiten gegenüber dem Gesellschafter in Höhe von € 1.317,43 (Vorjahr € 424.580,14) enthalten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – folgende Erträge und Aufwendungen in außergewöhnlicher Höhe nach § 285 Nr. 31 HGB enthalten:

Sonstige betriebliche Erträge

Erträge aus Grundstücksverkäufen des Anlagevermögens	5.988.748,05 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.000.638,48 €
Erträge aus früheren Jahren	101.502,56 €

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Aufwendungen für Fremdarbeiten	2.667.674,92 €
Abschreibungen auf Mietforderungen	108.607,51 €

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

Der Zinsaufwand aus der Aufzinsung von Rückstellungen beträgt € 35.762,00.

D. NACHTRAGSBERICHT

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist im Jahr 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Gesellschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

E. GEWINNVERWENDUNGSVORSCHLAG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von € 3.044.588,92 der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

F. SONSTIGE ANGABEN

Die Forderungen gegenüber der Tochtergesellschaft in Höhe von Mio. € 31,1 werden mit 0,1 % verzinst.

I. Haftungsverhältnisse und sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Zur Absicherung des Kreditrahmens der Regiowert GmbH wurde eine beschränkte Bürgschaft in Höhe von T€ 2.000 übernommen.

Verpflichtungen aus Bauverträgen 34.500 T€

Bestellung fremder Grundschulden auf verkaufte und noch nicht aufgelassene Wohneinheiten 10.190 T€

Die Möglichkeit der Inanspruchnahme wird als gering eingeschätzt.

Geleistete Kautionen aus bestehenden Mietverhältnissen werden unter Verbindlichkeiten aus Vermietung ausgewiesen. Die Kautionen sind über eine mittels Avalkredit gestellte Bürgschaft der Landesbank Baden-Württemberg gesichert.

II. Beteiligungen

Die Gesellschaft besitzt Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an folgenden Unternehmen:

Regiowert GmbH; Sitz Heilbronn 75.000,00 €

Stammkapital € 50.000,00 (davon Anteile 50 %), weitere T€ 100 (davon Anteile 50 %) sind in die Kapitalrücklage eingezahlt.

Das Jahresergebnis der Gesellschaft für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2019 betrug € 181.036,07.

SH Gebäudeservice GmbH; Sitz Heilbronn 50.000,00 €

Stammkapital € 50.000,00; davon Anteile 100 %.

Das Jahresergebnis der Gesellschaft für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2019 betrug € 0,00, der Verlustausgleich durch die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH € 673,33.

WTZ Heilbronn GmbH, Sitz Heilbronn 5.000.000,00 €

Stammkapital € 2.250.000,00; davon Anteile 100 %.

Kapitalrücklage € 2.750.000,00; davon Anteile 100 %.

Das Jahresergebnis der Gesellschaft für den Zeitraum 01.01. bis 31.12.2019 betrug € –472.558,88. Mit Wirkung zum 31.12.2019 wurde ein Teil des Gesellschafterdarlehens in Höhe von € 2.750.000,00 der Kapitalrücklage im Sinne des § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB zugeführt.

Cäcilienpark am Neckar GbR; Sitz Heilbronn

Die Cäcilienpark am Neckar GbR wurde zum 31.10.2019 aufgelöst. Das zum Zeitpunkt der Auflösung bestehende Kapital in Höhe von € 300.000,00 und die Darlehenskonten wurden

an die Gesellschafter ausbezahlt. Das Jahresergebnis der Gesellschaft für den Zeitraum 01.01. bis 31.10.2019 betrug € 333.602,01.

III. Derivative Finanzinstrumente

Zur Zinskostenoptimierung schloss die Gesellschaft vier Zinsswaps mit Laufzeiten bis 2026 (Marktwert zum Bilanzstichtag T€ -1.199; Bezugsbetrag zum Bilanzstichtag T€ 17.050) ab. Entsprechend § 254 HGB wurden Bewertungseinheiten mit bestehenden Darlehen in gleicher Höhe gebildet (Micro-Hedges).

IV. Abschlussprüfer

Das im Geschäftsjahr als Aufwand erfasste Honorar für die Jahresabschlussprüfung beträgt T€ 33 und für andere Beratungsleistungen (Prüfung nach MABV) T€ 2.

V. Organe / Mitarbeiter

Die Bezüge des Aufsichtsrats beliefen sich auf T€ 20 (Vorjahr T€ 19).

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen gegenüber einem früheren Mitglied des Geschäftsführungsorgans und seinen Hinterbliebenen beträgt T€ 586.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich aktiv beschäftigten Arbeitnehmer inkl. der Personalbeistellung durch die SH Gebäudeservice GmbH betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	29	5
Technische Mitarbeiter	20	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, andere	20	1
Auszubildende	3	0
Summe	72	6

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Dominik Buchta

Geschäftsführer

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Harry Mergel

Oberbürgermeister, Vorsitzender

Thomas Aurich

Gastronom, stellv. Vorsitzender

Eugen Gall

Selbstständiger Weinbaumeister

Wilfried Hajek

Baubürgermeister

Michael Seher

Kaufmann

Herbert Tabler

Rentner, Schriftführer

Wolf Theilacker

Gymnasiallehrer i. R.

Nico Weinmann

Rechtsanwalt

Heilbronn, den 30. März 2020



Dominik Buchta, Geschäftsführer

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Das Geschäftsjahr 2019 konnte, ebenso wie die Vorjahre, erfolgreich abgeschlossen werden. Dazu trug die konsequente Ausrichtung der Geschäftspolitik der Stadsiedlung Heilbronn GmbH bei. Die Unternehmenspolitik, die im Wirtschaftsplan dokumentiert wird, ist strategisch an den Entwicklungen und Zielen der Stadt Heilbronn festgemacht.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat die Geschäftsführung der Stadsiedlung Heilbronn GmbH entsprechend den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen regelmäßig überwacht, beratend begleitet und sich von der ordnungsgemäßen Führung der Geschäfte überzeugt. Er wurde von der Geschäftsführung regelmäßig und umfangreich schriftlich und mündlich über die Tätigkeit der Gesellschaft, über grundsätzliche Fragen der Geschäftspolitik und über die Lage des Unternehmens informiert. Der Aufsichtsrat wurde jederzeit über die Unternehmensentwicklung, die Entwicklung der Tochter- und Beteiligungsgesellschaften und über alle einzelnen Projekte detailliert und fundiert unterrichtet. Er konnte alle Beschlüsse auf dieser Informationsbasis sachgerecht und gemäß Gesellschaftsvertrag und Gesetz fassen. Alle Beschlüsse wurden eingehend beraten.

Im Berichtsjahr fanden vier Aufsichtsratssitzungen statt. Gegenstand der Beratungen und Beschlussfassungen waren insbesondere die Feststellung des Jahresabschlusses 2018, die Vorlage des Wirtschaftsplans 2020 sowie die Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Neubaumaßnahmen.

Aufgrund der Gemeinderatswahl gab es im Aufsichtsrat im vergangenen Jahr personelle Veränderungen.

RISIKOMANAGEMENT

Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass das Risikomanagementsystem der Stadsiedlung umfassend und hinreichend alle Anforderungen für ein Unternehmen in der Größenordnung der Stadsiedlung erfüllt.

ÜBERWACHUNGSPRÜFUNG

Im Jahr 2019 erfolgte eine Überwachungsprüfung durch die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand GmbH, Stuttgart. Thema der Überwachungsprüfung war die Auftragsvergabe und -abwicklung sowie die Kostenkontrolle im Bereich der Instandhaltung, Modernisierung und Neubautätigkeit. Die Prüfung ergab keine Beanstandungen.

PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Der vorliegende Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht wurde durch den gemäß Gesellschaftsbeschluss mit der Prüfung beauftragten Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart (vbw) in der Zeit vom 27.01. bis 31.01.2020 und vom 06.04. bis 24.04.2020 geprüft. Es wurde festgestellt, dass die Geschäftsführung und der Aufsichtsrat ihren nach Gesetz und Gesellschaftsvertrag obliegenden Verpflichtungen nachgekommen sind. Bei der Prüfung wurden auch Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und zu den wirtschaftlichen Verhältnissen im Sinne des § 53 (1) des Haushaltsgrundsätzgesetzes getroffen. Die Prüfung hat zu keinen Beanstandungen geführt, der Bestätigungsvermerk wurde uneingeschränkt erteilt.

Gemäß § 12 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag der Geschäftsführung über die Zuführung des Jahresüberschusses zur Bauerneuerungsrücklage geprüft. Er hat auch vom Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch den Abschlussprüfer Kenntnis genommen. Gegen das Prüfungsergebnis werden vonseiten des Aufsichtsrats keine Einwendungen erhoben. Der Aufsichtsrat hat gemäß § 15 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrags nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit der Geschäftsführung über die Zuführung des Jahresüberschusses zur Bauerneuerungsrücklage beschlossen. Der von der Geschäftsführung aufgestellte Jahresabschluss wird gebilligt. Der Gesellschafterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss festzustellen und den Gewinn der Bauerneuerungsrücklage zuzuführen.

DANK

Im Namen des Aufsichtsrats danke ich der Geschäftsführung und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und die erfolgreiche Arbeit für den Wohnungsbau und die Stadtentwicklung Heilbronn.

Ebenso bedanke ich mich bei den Kollegen im Aufsichtsrat für das stetige Engagement und die stets gute, konstruktive und von Vertrauen geprägte Zusammenarbeit.

Heilbronn, den 27. April 2020

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats
der Stadsiedlung Heilbronn GmbH

Oberbürgermeister Harry Mergel

IMPRESSUM

HERAUSGEBER UND REDAKTION:

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH
Urbanstraße 10 · 74072 Heilbronn
Tel. 07131-6257-0 · Fax 07131-6257-11
info@stadtsiedlung.de · www.stadtsiedlung.de

FOTOS UND VISUALISIERUNGEN:

S. 5/6: Stadtsiedlung Heilbronn, fotomanufakt; Foto Michael Seher; freiraum-photos; S. 7: freiraum-photos; S. 8,11: BUGA 2019 Heilbronn GmbH; S. 12 Häfele; S. 13: Bärbel Kistner; S. 14: Stadtsiedlung Heilbronn, fotomanufakt; Häfele; S. 15: Häfele; S. 16: Stadtsiedlung Heilbronn, fotomanufakt; Tobias D. Kern; S. 18/19/20/21: Stadtsiedlung Heilbronn, fotomanufakt; Karl Huber Fotodesign; S. 22: Andreas Weise, factum; S. 23: Stadtsiedlung Heilbronn, Karl Huber Fotodesign; S. 24: Bernhard J. Lattner; S. 25: Stadtsiedlung Heilbronn, fotomanufakt; S. 26: Stadtsiedlung Heilbronn, marks GmbH; S. 27: DGNB; S. 29/30/31/32: Stadtsiedlung Heilbronn, fotomanufakt; S. 34: Stadtsiedlung Heilbronn, Ecker-Offenhäuser; S. 35/36: Stadtsiedlung Heilbronn, marks GmbH; S. 39: Stadtsiedlung Heilbronn, marks GmbH; Stadtsiedlung Heilbronn, fotomanufakt; BUGA 2019 Heilbronn GmbH; S. 40: Häfele; Stadtsiedlung Heilbronn, Ecker-Offenhäuser; Stadtsiedlung Heilbronn, marks GmbH; S. 41: Stadtsiedlung Heilbronn, marks GmbH; Stadtsiedlung Heilbronn, Ecker-Offenhäuser; S. 42: Stadtsiedlung Heilbronn/ Ecker-Offenhäuser; Stadtsiedlung Heilbronn, fotomanufakt; S. 43: gdw; Stadtsiedlung Heilbronn, Haider

KONZEPT, GESTALTUNG UND ILLUSTRATIONEN:

Haufe Newtimes – Agentur für Content Marketing, Hamburg

Die Druckfarben sind frei von Mineralölen und aus nachwachsenden Rohstoffen produziert. Außerdem enthalten die Druckfarben keine Schwermetalle.

Das Papier ist aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff hergestellt. Es besteht aus Holzfasern, die aus verantwortungsvoll genutzten Wäldern stammen und gemäß den Regeln des Forest Stewardship Council® (FSC®) zertifiziert sind.

Stadtsiedlung Heilbronn GmbH

Urbanstraße 10 · 74072 Heilbronn

Tel 07131-6257-0

Fax 07131-6257-11

info@stadtsiedlung.de

www.stadtsiedlung.de



**Stadtsiedlung
Heilbronn**