



Heimbau Breisgau eG

29. Oktober 2020

EINLADUNG zur Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren

Sehr geehrtes Mitglied der Heimbau,

einer langjährigen Tradition folgend sollte unsere Mitgliederversammlung auch 2020 möglichst frühzeitig vor Ort im Bürgerhaus Freiburg-Zähringen stattfinden. So war unsere Planung, die spätestens ab dem 18. März 2020 mit der Ansprache der Bundeskanzlerin zur damaligen Entwicklung der Pandemie zu Makulatur wurde. Seither hat uns die COVID-19-Pandemie fest im Griff und hat unser Alltagsleben in einer vorher nicht vorstellbaren Art und Weise verändert. Und: Ein Ende von Abstands-Hygieneregeln mit der Verpflichtung zum Tragen von Mund-Nasen-Bedeckungen ist zurzeit nicht absehbar.

Seit einigen Wochen steigen die Infektionszahlen auch in Baden-Württemberg, im Stadtkreis Freiburg und in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen so deutlich an, dass sich das Land Baden-Württemberg in einer seit 19. Oktober 2020 gültigen Fassung der Corona-Verordnung u. a. dazu veranlasst sah, die Teilnehmerzahl für Veranstaltungen wieder auf max. 100 Personen zu begrenzen.

Ferner sind bei Veranstaltungen wie einer Mitgliederversammlung mit Präsenz die Einhaltung von sehr hohen Hygieneanforderungen, die Erstellung eines schriftlichen Hygienekonzepts, die Datenerhebung und die Einhaltung von Arbeitsschutzanforderungen nach den jeweiligen Regelungen in der Corona-Verordnung zu beachten. Zutritts- und Teilnahmeverbote nach § 7 der Corona-Verordnung für Personen mit typischen Symptomen einer Infektion mit dem Coronavirus oder mit Kontakten zu einer infizierten Person innerhalb der letzten 14 Tage kommen hinzu.

Nachdem die ursprünglich für den 6. Oktober 2020 vorgesehene Mitgliederversammlung in der Messe Freiburg leider kurzfristig fürsorglich pandemiebedingt abgesagt werden musste, wollten wir Sie zunächst neuerlich zu einer ordentlichen Mitgliederversammlung mit Präsenz einladen. Vorstand und Aufsichtsrat der Heimbau haben die Lage jedoch am 21. Oktober 2020 in einer gemeinsamen Sitzung nochmals intensiv analysiert. Dabei sind wir einvernehmlich zum Ergebnis gekommen, dass - insbesondere auch in Fürsorge für Risikogruppen unter unseren Mitgliedern - eine normale Versammlung (Präsenzversammlung) angesichts der aktuell bestehenden und perspektivisch in den Herbst- und Wintermonaten von Fachleuten prognostizierten hohen Infektionszahlen und Infektionsrisiken in 2020 nicht mehr durchgeführt werden kann.

Heimbau Breisgau eG
Stefan-Meier-Straße 157
79104 Freiburg i. Br.

Tel. 0761 38558-0
Fax 0761 38558-11

Sprechzeiten
Mo-Di-Do 9-12 Uhr
Mi 14-18 Uhr

info@heimbau-breisgau.de
www.heimbau-breisgau.de

Vorstand
Martin Weiner, Vorsitzender
Hugo Ruppenthal

Aufsichtsratsvorsitzender
Rüdiger Schirmeister

Registergericht
Freiburg GnR 11
Steuer-Nr.
06431/42004
USt-IDNr.
DE142107806

Bankverbindungen
Sparkasse Freiburg- Nördlicher Breisgau
IBAN : DE18 6805 0101 0002 0018 01
BIC : FRSPDE66XXX

Vorstand und Aufsichtsrat haben daher beschlossen, die Mitgliederversammlung 2020 im Wege des schriftlichen Verfahrens durchzuführen. Wir erklären Ihnen nachfolgend das Verfahren. Diese Entscheidung ist uns sehr schwergefallen, denn natürlich möchten wir Sie zur Versammlung persönlich sehen, auch und gerade um uns mit Ihnen im Gespräch austauschen zu können. Leider wissen wir aber alle, dass dies offenkundig erst in späteren Jahren wieder möglich sein wird.

Die **Tagesordnung der Mitgliederversammlung der Heimbau in 2020 im schriftlichen Verfahren** ist anliegend beigefügt. Sie enthält die Punkte, die noch in 2020 entschieden werden sollten und über die schriftlich mittels **Abstimmungsbogen** abgestimmt wird. Wir werden Ihnen den Abstimmungsbogen zu gegebener Zeit mit gesonderter Post zusenden.

Wahlen zum Aufsichtsrat finden im schriftlichen Verfahren nicht statt, so dass § 3 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 zur Anwendung kommt, wonach Mitglieder des Aufsichtsrates einer Genossenschaft auch nach Ablauf ihrer Amtszeit bis zur Bestellung eines Nachfolgers im Amt bleiben.

Da es im schriftlichen Verfahren keinen Versammlungstag gibt, müssen wir eine Abgabefrist für den Abstimmungsbogen festlegen und bestimmen hiermit Mittwoch, den **9. Dezember 2020**, 24:00 Uhr als Tag, bis zu dem der Abstimmungsbogen bei der Genossenschaft vorliegen muss. Sie werden hierzu von uns einen Freiumschlag erhalten (mit Versand des Abstimmungsbogens).

Wenn Sie Fragen zu den einzelnen Tagesordnungspunkten haben oder Anträge auf Beschlussfassung, soweit sie zur Zuständigkeit der Mitgliederversammlung gehören, stellen möchten, müssen diese des geordneten Zeitablaufs wegen bis Sonntag, den 8. November 2020 (24:00 Uhr) bei der Genossenschaft vorliegen. Richten Sie entsprechende Fragen oder Anträge bitte nach Möglichkeit per E-Mail an versammlung2020@heimbau-breisgau.de - natürlich ist auch der Postweg oder Telefax (0761 38558-11) möglich.

Wir werden dann über eingegangene Anträge und Fragen sowie unsere Antworten hierzu mit einem Schreiben informieren, das spätestens am 23. November 2020 zusammen mit dem Abstimmungsbogen zur Post gegeben wird.

Ferner erhalten Sie heute die **Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019** und die **Bilanz zum 31.12.2019 mit Mitgliederbewegungen**, einen pandemiebedingt komprimierten **Bericht des Vorstands** und den **Bericht des Aufsichtsrates** sowie das **zusammengefasste Prüfungsergebnis** zum Bericht über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (unseren gesetzlichen Prüfungsverband) für den Jahresabschluss 2018 und einen **Auszug aus der Niederschrift über die gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 27. Mai 2020**.

Den Jahresabschluss 2019 mit Geschäftsbericht des Vorstands und Bericht des Aufsichtsrates finden Sie auch auf der Homepage der Heimbau www.heimbau-breisgau.de unter „Über uns/Publicationen“. Außerdem haben Sie die Möglichkeit, den gedruckten Geschäftsbericht telefonisch (0761 38558-0) anzufordern. Ergänzend liegt der Jahresabschluss 2019 mit den zugehörigen Unterlagen ab sofort in der Geschäftsstelle der Heimbau, Stefan-Meier-Str. 157, 79104 Freiburg zur Einsicht durch die Mitglieder aus.

Anmerkung: Mit Blick auf die pandemiebedingt erforderlichen Hygiene- und Abstandsregelungen bitten wir Sie für den Fall, dass Sie den Geschäftsbericht 2019 in der Geschäftsstelle einsehen möchten, vorab um entsprechende Terminabsprache unter Tel. 0761 38558-0. Eine Infektion mit dem Coronavirus kann der Weltgesundheitsorganisation (WHO) zufolge zu folgenden Symptomen führen: **Fieber, Husten, Atembeschwerden**. Sie müssen deshalb von einem Besuch der Geschäftsstelle absehen, wenn Sie Symptome bei sich feststellen und/oder innerhalb der letzten 14 Tage Kontakt zu einem bestätigten Corona-Fall hatten.

Uns ist bewusst, dass die Fülle der Informationen das persönliche Wort und die Begegnung der Mitglieder nicht wirklich ersetzen kann. Aber besondere Zeiten erfordern besondere Maßnahmen, um die Handlungsfähigkeit unserer Genossenschaft zu erhalten. Dafür bitten wir Sie um Ihr Verständnis.

Wir kommen mit abschließenden Hinweisen und dem Abstimmungsbogen wieder auf Sie zu. Bitte merken Sie sich schon jetzt den 9. Dezember 2020 (Abgabefrist) vor!

Bleiben Sie gesund!

Mit freundlichen Grüßen

Heimbau Breisgau eG

gez. Rüdiger Schirmeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Anlage

Mitgliederversammlung der Heimbau Breisgau eG in 2020 im schriftlichen Verfahren

TAGESORDNUNG

1. Bericht des Vorstands
2. Bericht des Aufsichtsrates
 - a) über seine Tätigkeit
 - b) über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung der Genossenschaft durch den Verband (Jahresabschluss 2018)
3. Beschluss über die Verwendung des Bilanzgewinns
(s. Auszug aus der Niederschrift über die gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat vom 27. Mai 2020, Beschluss Ziff. 3)

Der Mitgliederversammlung wird demnach vorgeschlagen, den Bilanzgewinn zum 31.12.2019 in Höhe von 251.852,04 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben an die Mitglieder zu verwenden. Die Auszahlung an die Mitglieder wird - eine entsprechende Beschlussfassung der Mitgliederversammlung vorausgesetzt - am 17. Dezember 2020 erfolgen.

4. Entlastung
 - a) Mitglieder des Vorstands
 - b) Mitglieder des Aufsichtsrates

gez. Rüdiger Schirmeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates

TOP 1: Pandemiebedingt komprimierter Bericht des Vorstands für 2019

Liebe Mitglieder,

die Heimbau beging 2019 ihr 100-jähriges Jubiläum. Vor diesem Hintergrund lies eine Jubiläumsbroschüre die Geschichte unserer Wohnungsbaugenossenschaft Revue passieren und gab einen Ausblick auf die Aufgaben der Zukunft. Gemeinwohlorientierten genossenschaftlichen Wohnungsbaununternehmen wie der Heimbau geht es stets darum, die Wohnungsbestände so instand zu halten und weiterzuentwickeln, dass der Satzungsauftrag, den Mitgliedern angemessenen und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, nachhaltig über Generationen erreicht wird. Dazu gehört natürlich auch der Neubau von bezahlbaren genossenschaftlichen Mietwohnungen.

2019 war der Geschäftsverlauf der Heimbau wiederum positiv. Die Genossenschaft konnte die für das vergangene Jahr anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von 1.294.404,47 € erzielt. Er lag damit 222.161,73 € über dem Ergebnis des Jahres 2018.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Heimbau war im Berichtsjahr erneut sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Die Mitgliederzahl hat sich 2019 von 3883 auf 4307 erhöht. Die Zahl der von den Mitgliedern gezeichneten Geschäftsanteile ist von 19 375 auf 21 250 Anteile gestiegen. Die Bilanzsumme erhöhte sich auf 71.831.706,00 €. Die Eigenkapitalquote betrug stattliche 48,93 %, die durchschnittliche Kaltmiete für die Wohnungen der Heimbau betrug Ende 2019 7,10 €/m² Wohnfläche. Nimmt man die gewerblichen Einheiten hinzu, so ergab sich eine durchschnittliche Nettokaltmiete für die insgesamt 1290 eigenen Mieteinheiten der Heimbau in Höhe von 7,42 €/m² Wohn- und Nutzfläche.

Bei der Bestandsbewirtschaftung standen wie seit Jahren die Neubaumaßnahmen und Instandhaltung des Wohnungsbestandes im Vordergrund.

Die Investitionen für die 2019 noch im Bau befindliche Neubaumaßnahme Blumenstr. 11 in Gundelfingen lagen im Berichtsjahr bei 2.111.000 €. Das Mehrfamilienhaus mit 15 Mietwohnungen konnte Ende Mai 2020 fertiggestellt werden. Alle Wohnungen sind vermietet, die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt bei diesem Neubau, der einen KfW55 Standard aufweist und mit einer Luftwärmepumpe beheizt wird, bei 9,70 €. Die Investitionen für den Neubau in der Gundelfinger Blumenstraße werden bei rd. 4 Mio. € inklusive Grundstück liegen.

Ferner hat die Heimbau im September 2019 mit dem Neubau von 12 genossenschaftlichen Mietwohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage auf dem zentral gelegenen Grundstück Freiburger Straße 3 in Elzach begonnen. Noch vor Weihnachten des vergangenen Jahres wurde bei diesem Neubau die Decke der Tiefgarage betoniert. 551.400 € wurden bereits im Berichtsjahr für den Grunderwerb, die Planung und die angefallenen Baukosten ausgegeben. Insgesamt erwarten wir in Elzach ein Gesamtinvest von 3,2 Mio. €. Der Rohbau blieb von Auswirkungen der Pandemie beim Baufortschritt verschont. Er konnte noch vor den Sommerferien des laufenden Jahres fertiggestellt werden. Auf ein Richtfest mussten wir mit Blick auf Corona leider verzichten. Zwischenzeitlich sind die Fenster eingebaut und die Ausbaugewerke schreiten gut voran. Mit einer Fertigstellung dieser Maßnahme rechnen wir im April/Mai 2021.

Die Baugenehmigung für den Neubau eines 6-Familienhauses als Nachverdichtung auf dem genossenschaftseigenen Grundstück Hödlerstr. 47 in Waldkirch wurde im Juli 2019 erteilt. Bis Ende 2019 wurde die Werkplanung für diese Baumaßnahme erarbeitet. Den Baubeginn haben wir dann pandemiebedingt vom Frühsommer auf Anfang September 2020 verschoben. Zwischenzeitlich hat die beauftragte Fa. Gehring aus Elzach entsprechend dem überarbeiteten Zeitplan mit den Arbeiten begonnen. In die sechs neuen genossenschaftlichen Mietwohnungen wird die Heimbau rd. 1,7 Mio. € investieren, Fertigstellung voraussichtlich Februar 2022.

Für die Instandhaltung und Modernisierung unserer Gebäude- und Wohnungsbestände haben wir 2019 rd. 2.569.000 € ausgegeben.

Bei den Instandhaltungsmaßnahmen ist die umfassende Außensanierung der Freiburger Mehrfamilienhäuser Kehler Straße 38 in Höhe von rd. 444.000 € und Zähringer Straße 299+301 für rd. 331.600 € hervorzuheben. Bei der Kehler Straße 38 wurde im Rahmen der Sanierung auch die über 30 Jahre alte Heizung durch ein hochwirksames Blockheizkraftwerk ersetzt. Hinzu kam die Außensanierung des Mehrfamilienhauses Lange Straße 119+121 in Waldkirch für rd. 74.000 €.

Im Rahmen von Wohnungswechseln wurden für den Einbau neuer Bäder ca. 208.000 € bereitgestellt. Der Einbau von sieben neuen Gasbrennwertheizungen in Einfamilienhäusern in der Dimmler- und Johannisbergstraße in Freiburg-Waldsee schlug mit rd. 90.000 € zu Buche.

Insgesamt hatte die Genossenschaft Ende 2019 einen eigenen Immobilienbestand von 1264 Wohnungen und 26 gewerblichen Einheiten sowie 709 Tiefgaragenstellplätze und Einzelgaragen. Mieterwechsel gab es im Berichtsjahr 56 gegenüber 76 im Jahr 2018.

Der Finanzmittelbestand betrug Ende 2019 4.977.300 € gegenüber 4.748.400 € Ende 2018. Hinzu kommen Bausparguthaben in Höhe von 507.100 €, die nicht in die Darstellung des Finanzmittelbestandes einbezogen sind.

Am Bilanzstichtag 31.12.2019 bestanden freie Kreditlinien in Höhe von 7.615.200 €. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Wir erleben derzeit als Folge eine sehr deutliche Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch auch für die Heimbau mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf zu rechnen. Zu nennen sind hier mögliche Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Baumaßnahmen oder Grundstückskäufen verbunden mit der Möglichkeit von Kostensteigerungen und der Verzögerung geplanter Mieteinnahmen.

Festzustellen ist allerdings Stand heute, dass die Heimbau keine nennenswerten Mietausfälle zu verschmerzen hatte. Die Auswirkungen der Pandemie werden im laufenden Jahr 2020 aber zu einer Stagnation beim Zugang von neuen Mitgliedern und bei der Zeichnung von Geschäftsanteilen führen. Dies ist Folge der pandemiebedingt erforderlichen Schließung der Geschäftsstelle seit Mitte März 2020 für den laufenden Publikumsverkehr. Diese insbesondere auch dem Arbeits- und Gesundheitsschutz der Belegschaft geschuldete Maßnahme war bis Mitte Juni d. J. erforderlich. Zwischenzeitlich ist die Geschäftsstelle grundsätzlich wieder unter Einhaltung der vorgegebenen Abstands- und Hygieneregeln geöffnet. Besucher der Geschäftsstelle werden aber um vorherige Terminabsprache mit den zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft gebeten.

Vorstand und Aufsichtsrat haben für das laufende Jahr grundsätzlich beschlossen, mit Blick auf die Pandemie aus genossenschaftlichen Gründen auf Mieterhöhungen im vermieteten Bestand zu verzichten.

Von der Stadt Waldkirch und ihrem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft haben wir die grundsätzliche Zusage zum Kauf verschiedener zusammenhängender kommunaler Grundstücke in der zentral gelegenen Waldkircher Hindenburgstraße mit einer Gesamtfläche von ca. 2644 m² erhalten. Für den Grunderwerb sowie den Bau zwei Wohngebäuden mit genossenschaftlichen Mietwohnungen, einer Arztpraxis und betreuten Seniorenwohnungen mit Tiefgarage sind in den kommenden Jahren rd. 10 - 11 Mio. € vorgesehen. Ein bestandskräftiger Bauvorbescheid liegt vor. Voraussetzung für den Abschluss des notariellen Kaufvertrags ist nun die Umsetzung der in der Hindenburgstraße derzeit untergebrachten Flüchtlinge. Dies ist Sache der Wohnungswirtschaft der Stadt Waldkirch. Danach folgt der Abriss der abgängigen Altgebäude. Mit einer Baugenehmigung rechnen wir bis Mitte des kommenden Jahres.

Pandemiebedingt müssen wir uns im Jahr 2020 bei den laufenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach wie vor zurückhalten. Über Monate bis heute mussten wir uns bei Instandhaltungen und baulichen Maßnahmen in bewohnten Wohnungen und beim Mieterwechsel mit Blick auf den Gesundheitsschutz von Mietern, technischen Mitarbeitern der Heimbau und beauftragten Handwerkern auf das unabdingbar erforderliche Minimum beschränken. Dementsprechend gehen wir davon aus, dass die Ausgaben für Instandhaltungen im laufenden Jahr deutlich unter dem Ergebnis aus 2019 liegen werden. Dies führt dazu, dass wir im Wirtschaftsplan 2020 von einem höheren Jahresüberschuss von 1.627.700 € als 2019 (1.294.400 €) ausgehen. Diese Entwicklung ist auf die Sondersituation der pandemiebedingt geringeren Instandhaltungsaufwendungen in 2020 zurückzuführen.

Soweit mein Geschäftsbericht 2019 und mein Ausblick auf 2020.

im Oktober 2020

Weiner
geschäftsführender Vorstand

TOP 2 a): Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit

Das 100. Geschäftsjahr 2019 der Heimbau Breisgau eG war geprägt von der Schaffung und dem Erhalt genossenschaftlichen Wohnraums. Der historische Gründungsauftrag, die Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu fördern, ist in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte – gerade auch unter Berücksichtigung der seit März 2020 zunehmend spürbaren pandemiebedingten Auswirkungen durch das Coronavirus – aktueller denn je. Vor große Herausforderungen angesichts der gegenwärtigen Rahmenbedingungen stellt uns die Aufgabe, bezahlbare Mietwohnungen neu zu bauen.

Das Zusammenspiel der Organe sowie der lösungsorientierte Ansatz der Unternehmensführung haben dafür gesorgt, dass das abgelaufene Geschäftsjahr mit einem positiven Jahresabschluss abgeschlossen werden konnte.

Nach Gesetz und Satzung überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung.

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2019 in sieben gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Der seit der Mitgliederversammlung aus acht Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat konstituierte sich am 18. September 2019 neu.

Der Bauausschuss führte im Berichtsjahr zwei Bau- und Wohnungsbegehungen durch. Er wirkte zudem beratend bei der Durchführung der Neubauvorhaben Blumenstr. 11 in Gundelfingen und Freiburger Straße 3 in Elzach mit.

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr drei Kassen- und Buchführungsprüfungen durch, darunter auch eine Prüfung der Bilanz und von Vergaben. Es gab dabei keine Beanstandungen.

Die strategische Ausrichtung und Entwicklung der Genossenschaft sowie die wesentlichen Grundsätze der Geschäftspolitik wurden im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat beraten, fortgeführt und weiterentwickelt. Der Aufsichtsrat wurde insbesondere auch kontinuierlich über den Stand der Neubauvorhaben Blumenstr. 11 in Gundelfingen und Freiburger Straße 3 in Elzach sowie über die laufenden größeren Instandhaltungsmaßnahmen und über die mittel- und längerfristigen Neubauplanungen unterrichtet.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet und klar strukturiert sind. Die Stabilität der Genossenschaft beruht auf einer starken Solidargemeinschaft und einer soliden betriebswirtschaftlichen Basis. Mittelfristige Wirtschaftspläne wurden in Abstimmung auf das Neubau- und Modernisierungsprogramm ausgearbeitet und stellen weiterhin die Grundlage der Beratung und Bewertung zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens dar. Das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem entsprechen nach den Feststellungen des Aufsichtsrates den betrieblichen Erfordernissen der Heimbau in vollem Umfang und sind angemessen. Die Geschäftsführung des Vorstands ist nach den Feststellungen des Aufsichtsrates ordnungsgemäß.

Die laufenden Zahlungsverpflichtungen der Genossenschaft und die Bezahlung der Rechnungen konnten in allen Fällen pünktlich eingehalten werden. Die Finanzierung der durchgeführten baulichen Maßnahmen war jederzeit gesichert. Die gesetzliche Prüfung der Heimbau

für das Geschäftsjahr 2018 führte der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 4. bis 15. November 2019 durch. Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Es gab keinerlei Beanstandungen.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden mit Ablauf der Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2019 Frau Dr. Sandra Ehmann sowie die Herren Kurt Armbruster und Markus Birmele aus. Im Fall von Frau Dr. Ehmann und Herrn Birmele ist eine Wiederwahl zulässig. Herr Armbruster scheidet hingegen mit Ablauf der Mitgliederversammlung satzungsgemäß altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus (*** siehe Anmerkung unten**).

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2019 und den Ausführungen des Vorstands im Geschäftsbericht einverstanden. Er hat nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf Empfehlung des Vorstands nach Rücksprache mit dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. entschieden, von der Möglichkeit in Art. 2 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020, § 3 Abs. 3 Gebrauch zu machen, wonach bei Genossenschaften abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 im Jahr 2020 auch durch den Aufsichtsrat erfolgen kann.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.294.404,47 € ab. Der Jahresabschluss wurde auf Empfehlung des Vorstands durch Beschluss des Aufsichtsrates unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses festgestellt. In die Rücklagen werden demnach aus dem Jahresergebnis für 2019 1.042.552,43 € zugewiesen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 251.852,04 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % an die Mitglieder zu verwenden.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand verlief stets durchweg positiv. Für den Einsatz und die Leistung im abgelaufenen Geschäftsjahr spricht der Aufsichtsrat seinen Dank an den Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus.

Freiburg i. Br., 27. Mai 2020

Der Aufsichtsrat
Rüdiger Schirmeister
- Vorsitzender –

Anmerkung:

In der Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren sind keine Wahlen zum Aufsichtsrat vorgesehen. Nach § 3 Abs. 5 Satz 1 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie vom 27.03.2020 bleibt ein Aufsichtsrat auch nach Ablauf seiner Amtszeit bis zur Bestellung eines Nachfolgers im Amt.

Mitgliederversammlung der Heimbau Breisgau eG in 2020 im schriftlichen Verfahren

TOP 2 b): Bericht des Aufsichtsrates über die gesetzliche Prüfung der Genossenschaft durch den Verband

In der Zeit vom 4. November bis 15. November 2019 wurde der Jahresabschluss 2018 durch unseren gesetzlichen Prüfungsverband geprüft. Über das Prüfungsergebnis wurde gemäß § 57 Abs. 4 GenG in einer gemeinsamen Sitzung des Vorstands und des Aufsichtsrates der Heimbau am 20. November 2019 berichtet.

Der zur Prüfung vorliegende Prüfungsbericht umfasst 30 Seiten und ergänzend umfassende Anlagen. Das Prüfungsergebnis lautet zusammengefasst wie folgt:

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

„Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des in der Verantwortung des Vorstands aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seines unter der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dargestellten Bestandes an 1.291 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Weiterhin betätigt sich das Unternehmen als Verwalter von Wohnungseigentum für Dritte.

Im Berichtsjahr wurden 30 Wohnungen in Waldkirch-Batzenhäusle fertiggestellt. Weiterhin wurde mit dem Bau von 15 Mietwohnungen in Gundelfingen begonnen. Weitere Neubauten sind geplant. Ferner wurden umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Die Verwaltung des eigenen Miethausbestandes erfolgte ordnungsgemäß und sachkundig.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck durch ‚gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung‘ an Mitglieder erfüllt.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Genossenschaft konnte ihren Zahlungsverpflichtungen im Berichtszeitraum jederzeit uneingeschränkt nachkommen.

Die Ertragslage schloss im Berichtsjahr mit einem Jahresüberschuss von € 1.072.242,74 ab. Dieser ist in erster Linie auf das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung zurückzuführen.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Der vorstehende Bericht wurde aufgrund der bei der Prüfung anhand der Unterlagen getroffenen Feststellungen und der den Prüfern erteilten Aufklärungen und Nachweise nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Stuttgart, 22. November 2019 vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

gez. Freyer
Verbandsprüfer“

Auszug

aus der Niederschrift über die 3. gemeinsame Sitzung
von Vorstand und Aufsichtsrat vom 27. Mai 2020

Zu TOP 2: Jahresabschluss 2019 Vorlage der Bilanz zum 31.12.2019 mit Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang

Herr Neumann erläutert den übersandten Jahresabschluss 2019 (Bilanz zum 31. Dezember 2019 mit Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang).

Die Bilanz schließt in Aktiva und Passiva mit 71.831.706 € (Vorjahr: 71.072.385,20 €) ab. Die Gewinn- und Verlustrechnung schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.294.404,47 € (Vorjahr: 1.072.242,74 €). Der Jahresabschluss wurde unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Bilanzgewinn liegt per 31.12.2019 bei 251.852,04 € (Vorjahr: 236.558,08 €). Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss am 12. Mai 2020 geprüft. Es gab keine Beanstandungen.

Herr Weiner verweist darauf, dass aufgrund der Corona-Pandemie und der dadurch notwendigen Verschiebung der Mitgliederversammlung heute nicht nur Empfehlungen an die Mitgliederversammlung ausgesprochen werden sollen, sondern auf der Basis einer sondergesetzlichen Regelung die Feststellung des Jahresabschlusses unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses erfolgen soll.

Der Aufsichtsrat möge demnach nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der Covid-19-Pandemie von der Möglichkeit in Art. 2 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020, § 3 Abs. 3 Gebrauch machen, wonach bei Genossenschaften abweichend von § 48 Abs. 1 S. 1 GenG die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 im Jahr 2020 auch durch den Aufsichtsrat erfolgen kann.

Beschlüsse:

1. Nach gemeinsamer Beratung beschließen Vorstand und Aufsichtsrat satzungsgemäß in getrennter Abstimmung jeweils einstimmig vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.294.404,47 € die Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklage in Höhe von 1.042.552,43 €.
2. Nach Beratung und entsprechender Empfehlung des Vorstands beschließt der Aufsichtsrat einstimmig, den Jahresabschluss 2019 (Bilanz zum 31. Dezember 2019 mit Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) unter teilweiser Ergebnisverwendung (s. Beschluss Ziff. 1) festzustellen.
3. Der Mitgliederversammlung wird nach § 27 lit. m der Satzung nach gemeinsamer Beratung und getrennter Abstimmung von Vorstand und Aufsichtsrat (jeweils einstimmig) vorgeschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 251.852,04 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben an die Mitglieder zu verwenden.

Die Auseinandersetzungsguthaben der zum 31.12.2019 ausgeschiedenen Mitglieder werden satzungsgemäß ausbezahlt (Auszahlung am 17. Juni 2020).

**Bilanz der Heimbau Breisgau eG
zum 31. Dezember 2019**

Aktiva				Passiva					
	€	€	€	Vorjahr €		€	€	€	Vorjahr €
A. Anlagevermögen					A. Eigenkapital				
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>					I. <u>Geschäftsguthaben</u>				
Software		21,50		21,50	Geschäftsguthaben				
II. <u>Sachanlagen</u>					der mit Ablauf des Geschäftsjahres				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche					ausgeschiedenen Mitglieder	84.558,45			112.695,56
Rechte mit Wohnbauten	58.696.365,53			60.560.229,85	der verbleibenden Mitglieder	6.906.222,35			6.296.301,01
2. Grundstücke und grundstücksgleiche					aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.250,00			11.664,97
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.163.060,77			1.284.626,77	Rückständige fällige Einzahlungen		7.007.030,80		6.420.661,54
3. Grundstücke und grundstücksgleiche					auf Geschäftsanteile	27,65 €			
Rechte ohne Bauten	0,00			254.870,55	(Vorjahr: 573,99 €)				
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.180,50			1.577,50	II. <u>Ergebnisrücklagen</u>				
5. Andere Anlagen, Betriebs- und					1. Gesetzliche Rücklage	3.760.255,66			3.630.703,23
Geschäftsausstattung	117.732,00			95.888,50	davon aus Jahresüberschuss				
6. Anlagen im Bau	3.984.069,05			990.686,45	Geschäftsjahr eingestellt:	129.552,43 €			
7. Bauvorbereitungskosten	118.623,63			102.823,78	(Vorjahr: 107.684,66 €)				
		64.081.031,48		63.290.703,40	2. Bauerneuerungsrücklage	8.098.000,00			7.808.000,00
III. <u>Finanzanlagen</u>					davon aus Jahresüberschuss				
1. Andere Finanzanlagen		2.910,00		2.600,00	Geschäftsjahr eingestellt:	290.000,00 €			
Summe Anlagevermögen			64.083.962,98	63.293.324,90	(Vorjahr: 227.000,00 €)				
B. Umlaufvermögen					3. Andere Ergebnisrücklagen	16.028.000,00			15.405.000,00
I. <u>Vorräte</u>					davon aus Jahresüberschuss				
1. Unfertige Leistungen		2.135.297,29		2.093.702,69	Geschäftsjahr eingestellt:	623.000,00 €			
II. <u>Forderungen und sonstige</u>					(Vorjahr: 501.000,00 €)				
<u>Vermögensgegenstände</u>							27.886.255,66		26.843.703,23
1. Forderungen aus Vermietung	6.552,18			6.024,96	III. <u>Bilanzgewinn</u>				
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00			32,00	1. Jahresüberschuss	1.294.404,47			1.072.242,74
3. Forderungen aus anderen Lieferungen					2. Einstellung in Rücklagen	1.042.552,43			835.684,66
und Leistungen	45.791,46			55.173,47			251.852,04		236.558,08
4. Sonstige Vermögensgegenstände	63.946,36			357.559,59	Summe Eigenkapital			35.145.138,50	33.500.922,85
		116.290,00		418.790,02	B. Rückstellungen				
III. <u>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</u>					1. Steuerrückstellungen		66.917,23		38.973,00
1. Kassenbestand,					2. Sonstige Rückstellungen		96.206,00		90.318,00
Guthaben bei Kreditinstituten	4.977.255,35			4.748.362,25	Summe Rückstellungen			163.123,23	129.291,00
2. Bausparguthaben	507.073,51			505.222,69	C. Verbindlichkeiten				
		5.484.328,86		5.253.584,94	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.457.234,40			34.500.622,89
Summe Umlaufvermögen			7.735.916,15	7.766.077,65	2. Erhaltene Anzahlungen	2.392.788,21			2.329.078,18
C. Rechnungsabgrenzungsposten					3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.693,33			482,82
					4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	535.177,72			450.284,02
Bilanzsumme			71.831.706,00	71.072.385,20	5. Sonstige Verbindlichkeiten	127.224,87			152.417,39
					- davon aus Steuern: 21.490,37 € (Vorj.: 61.483,93 €)				
					- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.574,29 €				
					(Vorj.: 1.577,27 €)				
					Summe Verbindlichkeiten			36.514.118,53	37.432.885,30
					D. Rechnungsabgrenzungsposten			9.325,74	9.286,05
					Bilanzsumme			71.831.706,00	71.072.385,20

**Gewinn- und Verlustrechnung
der Heimbau Breisgau eG
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019**

			Vorjahr	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.317.111,26		10.043.449,99	
b) aus Betreuungstätigkeit	20.403,48		20.403,48	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.245,01		15.648,98	
		10.353.759,75		10.079.502,45
2. Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		41.594,60		46.739,76
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		20.034,00		21.725,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		334.715,57		273.770,27
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.703.965,18		-4.691.649,53	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-25.902,19		-23.081,84	
		-4.729.867,37		-4.714.731,37
6. Rohergebnis		6.020.236,55		5.707.006,11
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-1.059.368,46		-974.611,53	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen - davon für Altersversorgung: 38.694,09 € (Vorjahr: 36.284,80 €)	-247.967,28		-233.143,69	
		-1.307.335,74		-1.207.755,22
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.978.533,10		-1.935.148,03
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-405.931,28		-362.780,01
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	24,00		24,00	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.154,80		2.833,45	
		3.178,80		2.857,45
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-744.907,18		-906.864,39
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-291.216,83		-224.221,58
14. Ergebnis nach Steuern		1.295.491,22		1.073.094,33
15. Sonstige Steuern		-1.086,75		-851,59
16. Jahresüberschuss		1.294.404,47		1.072.242,74
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-1.042.552,43		-835.684,66
18. Bilanzgewinn		251.852,04		236.558,08

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand entwickelt sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Mitgliederbestand zum 1. Januar 2019	3 883 Mitgl. mit	19 375 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	513 Mitgl. mit	2 248 Anteilen
Abgang an Mitgliedern	89 Mitgl. mit	373 Anteilen
Mitgliederbestand zum 31. Dezember 2019	4 307 Mitgl. mit	21 250 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhen sich im Geschäftsjahr um 609.921,34 €.

Die Mitglieder haben gemäß § 18 der Satzung auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.