

**SEIT  
JAHRZEHNTE  
AKTUELL  
UND  
MODERN**

**GESCHÄFTSBERICHT  
2013**



Heimbau Breisgau eG



**WIR TRAUERN UM**

17 Mitglieder unserer Genossenschaft,  
die im Berichtsjahr verstorben sind.

**DEN VERSTORBENEN WIDMEN WIR**

ein ehrendes Gedenken.



## INHALT

<b>Vorwort</b>	7
<b>Verwaltungsorgane</b>	8
<b>Informationen auf einen Blick</b>	10
<b>Rechtliche Grundlagen</b>	11
<b>Lagebericht des Vorstandes</b>	
<b>Grundlagen der Genossenschaft</b>	12
Geschäftsmodell	
Ziele und Strategien	
<b>Wirtschaftsbericht</b>	
Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	14
Geschäftsverlauf	
- Neubau, Modernisierung, Instandhaltung	16
- Vermietung	19
- Wohnungseigentumsverwaltung	19
- Mitgliederentwicklung	20
- Personalentwicklung	20
- Vorstand	22
- Allgemeines	
(Trinkwasseruntersuchungen, SEPA, Portfolio Analyse)	23
Wirtschaftliche Lage	24
Finanzielle Leistungsindikatoren	28
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	29
<b>Nachtragsbericht</b>	30
<b>Prognosebericht</b>	33
<b>Chancen- und Risikobericht sowie Bericht</b>	
<b>über die Verwendung von Finanzinstrumenten</b>	37
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	38
<b>Bilanz</b>	41
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	44
<b>Anhang</b>	45



## VORWORT

*Sehr geehrte Geschäftspartner, liebe Mitglieder und Mieter,*

mit dem Geschäftsbericht blicken wir auf das Jahr 2013 zurück. Das Thema Wohnen stand schon lange nicht mehr so sehr im Fokus der politischen Diskussionen wie im vergangenen Jahr. Auf den Wohnungsmärkten führte die anhaltende Nachfrage nach Immobilien vor allem in dynamischen Wachstumsregionen wie Freiburg zu steigenden Neubaupreisen und Mieten. Die Gründe dafür sind vielschichtig.

Auch in 2013 zeigte sich der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg äußerst stabil. Sichere Arbeitsplätze und Einkommen bildeten positive Impulse für Investitionen in Wohnimmobilien. Gefördert wurde dies durch günstige Finanzierungsbedingungen und die zunehmende Kaufkraft der Haushalte.

Eine Herausforderung stellt die Altersentwicklung der Gesellschaft dar. Durch den demografischen Wandel ändert sich die Qualität der Wohnungsnachfrage. Die Ausstattung der Wohnungen und die Wohnumfeldbedingungen müssen nach und nach den Bedürfnissen älterer Menschen angepasst werden.

Die Preissteigerung für Haushaltsenergie hat sich auch im vergangenen Jahr weiter fortgesetzt. Demnach wird die Energieeinsparung insbesondere bei der Gebäudemodernisierung künftig ein wichtiges Thema bleiben.

Auch wenn die immer höher werdenden Anforderungen an den Wohnungsbau seitens des Gesetzgebers den Bau und die Modernisierung von Wohnungen schwieriger machen, werden wir unser umfangreiches Neubau- und Modernisierungsprogramm fortsetzen. Als Genossenschaft bieten wir auf nachhaltiger wirtschaftlicher Grundlage gutes Wohnen zu fairen Mietpreisen. Dafür stehen wir auch im Jahr 2014, dem 95. Gründungsjahr der Heimbau.

Herzlichen Dank für Ihre Verbundenheit und Ihr Vertrauen.

Martin Weiner  
Vorstand

Hugo Ruppenthal  
Vorstand



DIE BELEGSCHAFT der Heimbau Breisgau eG

## DIE VERWALTUNGSORGANE der Heimbau Breisgau eG

Vorstand	hauptamtlich	Martin Weiner, Geschäftsführer, Diplom-Verwaltungswirt (FH)	Stellv. Schriftführer	Hansjörg Hetzel, Bankkaufmann
	nebenamtlich	Hugo Ruppenthal, Sparkassen-Betriebswirt		Kurt Armbruster, Lehrer für Pflegeberufe
	nebenamtlich	Helmut Meesen – bis 31.12.2013		Hans-Peter Bechtel, Betriebswirt
Aufsichtsrat	Vorsitzender	Markus Geißler, Stadtrechtsdirektor a. D.	Ausschüsse	Richard Leibinger, Oberbürgermeister der Stadt Waldkirch
	1. Stellv. Vorsitzender	Rüdiger Schirmeister, Rechtsanwalt		Hanna Paul-Bergmann, Dipl.-Pädagogin
	2. Stellv. Vorsitzender	Rolf Teske, Bank-Prokurist i. R.		Karl-Heinz Tritschler, Großhandelskaufmann i.R.
	Schriftführer	Gerd Huber, Oberamtsrat		Kurt Armbruster, Hansjörg Hetzel und Karl-Heinz Tritschler
			Personalausschuss (vorbereitend)	Markus Geißler, Gerd Huber, Rüdiger Schirmeister und Rolf Teske
			Prüfungsausschuss	Gerd Huber und Rolf Teske

## INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK

Gründung	12. Mai 1919
Eintragung im Genossenschaftsregister von Freiburg	22. Mai 1919
Register Nr.	GnR 11
Gesetzlicher Prüfungsverband	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart
Satzung	Die Mitgliederversammlung hat am 22. Oktober 2008 die Neufassung der Satzung beschlossen. Diese wurde am 12. November 2008 in das Genossenschaftsregister eingetragen. Die Mitgliederversammlung beschloss ferner am 17. Juni 2009 die Änderung der Satzung in § 1 (Firma, Sitz). Die Änderung der Firma in Heimbau Breisgau eG mit unverändertem Sitz in Freiburg im Breisgau wurde am 5. August 2009 in das Genossenschaftsregister eingetragen.
Geschäftsanteil	325,00 Euro

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
Mitgliederstand	2.683	2.603	2.538
Gezeichnete Geschäftsanteile	11.361	10.526	9.633
Bilanzsumme	63.645.721,99 €	62.868.812,26 €	62.150.034,49 €
Anlagevermögen	57.227.462,32 €	56.907.248,82 €	56.557.859,45 €
Geschäftsguthaben	3.798.879,54 €	3.493.803,48 €	3.249.563,62 €
Rücklagen	19.834.420,28 €	18.617.772,29 €	17.262.005,21 €
Rückstellungen	80.688,00 €	119.510,00 €	102.659,00 €
Erträge aus Vermietungen (ohne Betriebskosten)	7.108.136,71 €	7.036.105,29 €	6.916.754,48 €
Jahresüberschuss	1.350.924,46 €	1.480.296,62 €	1.312.748,79 €
Bilanzgewinn	134.276,47 €	124.529,54 €	120.430,80 €

## RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen bei den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat den Geschäftsbetrieb und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in 22 Sitzungen kontinuierlich beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

In sechs gemeinsamen Sitzungen haben Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Sachverhalte umfassend behandelt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

In der 91. Ordentlichen Mitgliederversammlung am 24. Juli 2013 wurde auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand das Jahresergebnis 2012 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinns 2012 für die Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben wurde bei einer Gegenstimme genehmigt.

Den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats wurde durch die Mitgliederversammlung einstimmig Entlastung erteilt.

In der Mitgliederversammlung am 24. Juli 2013 wurden Frau Paul-Bergmann und die Herren Huber, Leibinger und Schirmeister nach Ablauf ihrer Amtszeit als Aufsichtsrätin/Aufsichtsrat wiedergewählt.



Die Mitgliederversammlung am 24.07.2013

# LAGEBERICHT DES VORSTANDES der Heimbau Breisgau eG

## GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

### GESCHÄFTSMODELL

Die Heimbau Breisgau eG (im Folgenden Heimbau oder Genossenschaft) ist ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft. Die Heimbau hat ihren Sitz in Freiburg im Breisgau. Sie versteht sich über den Einzugsbereich der Stadt Freiburg hinaus (insbesondere mit Blick auf ihre Wohnungsbestände in Gundelfingen, Teningen und Waldkirch) als Wohnungsbaugenossenschaft in der Region Breisgau. Wir verwalten zum Bilanzstichtag 1.220 Genossenschaftswohnungen, 23 eigene Gewerbeeinheiten und 147 Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz. Die Nähe zu unseren Mitgliedern sowie zu unseren Mietern und Geschäftspartnern ist uns wichtig. Wir verstehen uns als regional ausgerichtete Wohnungsbaugenossenschaft mittlerer Größe, deren Kerngeschäft in der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestands liegt.

### ZIELE UND STRATEGIEN

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder in der wohnlichen Versorgung. Ziel ist es, den Mitgliedern der Heimbau ein gutes Wohnungsangebot zu fairen Mietpreisen bereitstellen zu können. Um diesem genossenschaftlichen Förderauftrag langfristig nachkommen zu können, legt die Heimbau einen besonderen Schwerpunkt auf eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit. In diesem Zusammenhang investieren wir jährlich erhebliche Beträge in unseren Wohnungsbestand und beobachten kontinuierlich das bei der Heimbau bestehende Mietniveau, auch im Vergleich zu den durchschnittlichen Mietpreisen in Freiburg und der Region.

Wir beauftragen insbesondere Handwerksbetriebe, Architekten und Ingenieurbüros aus unserem Geschäftsgebiet. Damit leisten wir einen Beitrag zur Unterstützung des heimischen Handwerks. Den eingeschlagenen Weg zu einer modernen Dienstleistungsgenossenschaft werden wir fortsetzen und die Aufgaben in unseren Geschäftsfeldern Bauen, Vermieten und Verwalten weiterhin kompetent und zuverlässig erfüllen.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Nach einer im ersten Halbjahr 2013 eher schwachen Wirtschaftsleistung hat die in der zweiten Jahreshälfte eingesetzte konjunkturelle Erholung dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg um ca. 0,5 % gestiegen ist. Es wird allgemein erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch in 2014 fortsetzt. Die Forschungsinstitute rechnen für 2014 mit einem Wachstum in Deutschland zwischen 1,2 % und 1,9 %. Für Baden-Württemberg werden rund 1,75 % vorhergesagt.

Die gute wirtschaftliche Entwicklung in unserem Bundesland hatte im Berichtsjahr 2013 auch zur Folge, dass die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurückgegangen ist.

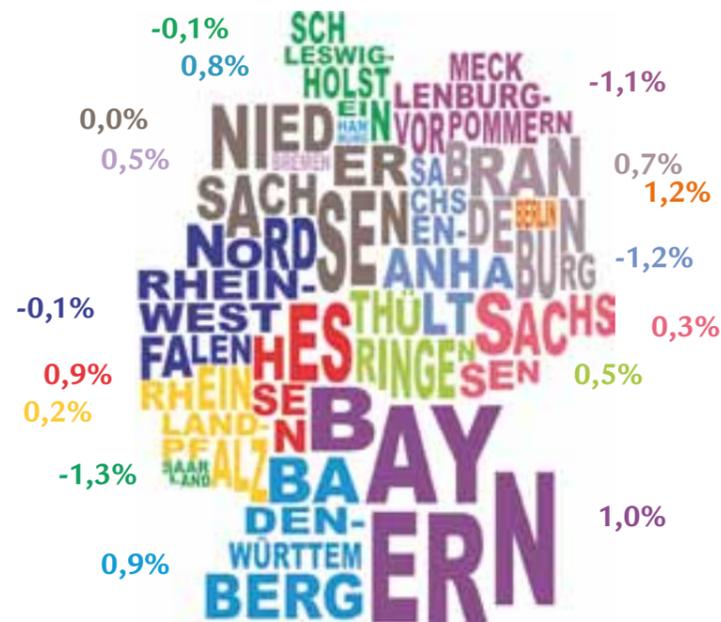
Bezogen auf das gesamte Jahr 2013 stiegen die Verbraucherpreise in Baden-Württemberg im Durchschnitt um 1,3 %. Der Anstieg der Teuerungsrate in Baden-Württemberg war damit spürbar geringer als 2012 (1,8 %) oder 2011 (2,1 %). Für 2014 wird eine leichte Steigerung der Inflationsrate vorhergesagt.

Die anhaltende Wirtschaftskrise in den Mittelmeerländern hat dazu geführt, dass die Europäische Zentralbank im Mai 2013 den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 % absenkte, um dann im November eine weitere Senkung auf nur noch 0,25 % vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirken sich auch auf die von Unternehmen zu bezahlenden Kreditzinsen aus. Diese waren zunächst 2013 leicht angestiegen, sanken aber seit Oktober 2013 als Folge der Leitzinssenkungen wieder ab.

Der Markt für Wohnimmobilien hat sich in Deutschland nach Jahren der Stagnation be-

lebt. Vor allem in Großstädten ist ein deutlicher Anstieg der Immobilienpreise und Mieten zu beobachten. Die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum hat dabei unterschiedliche Gründe. Zu nennen ist eine „Flucht in Sachwerte“ bedingt durch die Wirtschafts- und Finanzkrise der Jahre 2008/2009 und dem damit einhergehenden niedrigen Zinsniveau. Auch die Tendenz zu kleineren Haushalten als Folge der demografischen Entwicklung und ein Trend zum Wohnen in Großstädten haben die Nachfrage nach Wohnraum ansteigen lassen.

### BRUTTOINLANDSPRODUKT DER EINZELNEN BUNDESLÄNDER 2013 (Veränderungen gegenüber dem Vorjahr)



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

### ENTWICKLUNG DER MITTLEREN NETTOMIETE/M<sup>2</sup> im Freiburger Mietspiegel



Quelle: Fortschreibung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg

Die stetige Erhöhung der gesetzlichen Anforderungen an den Wohnungsneubau und an Modernisierungen im Bestand führte zu steigenden Kosten bei den Bauleistungen, was in der Folge die Preise bei Immobilien und Mieten erhöhte.

In Baden-Württemberg stiegen die gewichteten Nettomieten im Jahr 2013 um 1,2 %. Der Freiburger Wohnungsmarkt ist seit einigen Jahren von einem zunehmenden Nachfrageüberhang geprägt. Diese Tendenz zur Wohnungsknappheit bildet sich auch in den regionalen Mietsteigerungen von 2007 bis 2012 ab. Diese lagen bei 4,2 % jährlich. Das aktuelle Mietpreinsniveau macht Freiburg zu einer teuren Stadt im Bundesgebiet. Eine Wohnungsmarktstudie ermittelte für die Stadt Freiburg eine un-

gebrochen hohe Attraktivität als beliebter Wohn- und Lebensstandort. Seit einigen Jahren ist in Freiburg und der Region eine kontinuierliche Zunahme der Haushaltszahlen festzustellen, was wiederum auf ein stetiges Bevölkerungswachstum und einen Trend zur Haushaltsverkleinerung zurückgeht. Die zunehmenden Haushaltszahlen bei in der Vergangenheit gleichzeitig gesunkener Bauintensität haben letztlich zu einer zunehmenden Anspannung des Wohnungsmarkts geführt. Dadurch sind die Miet- und Kaufpreise kontinuierlich angestiegen. Hinzukommt das Auslaufen vieler öffentlicher Förderungen und Wohnungsbindungen, so dass eine weitere Verknappung der Anzahl preisgünstiger Wohnungen in Freiburg festzustellen ist.



Der Neubau in der Lange Straße 75 im Juni 2014

## GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäft der Heimbau verlief im Jahr 2013 erneut sehr zufriedenstellend. Die Genossenschaft konnte die für 2013 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von 1.350,9 T€ erzielt. Dieser liegt insbesondere deshalb über den Erwartungen des Wirtschaftsplans 2013 von 1.004,4 T€, weil zusätzliche Erträge aus dem Verkauf von älteren Einfamilienhäusern realisiert wurden und weil ein Teilschulderlass bei KfW-Darlehen in Höhe von 100,0 T€ hinzu kam. Abgesehen davon haben sich die Prognosen des Lageberichts 2012 für das Geschäftsjahr 2013 bestätigt.

## NEUBAU, MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG

In der Stadtmitte von Waldkirch wurde auf dem Grundstück der Heimbau in der Lange Straße 75/Bismarckstr. 1 im März 2013 planmäßig mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses bestehend aus vier gewerblichen Einheiten, 18 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und einer Tiefgarage begonnen. Es wird ein modernes Energie-Effizienzhaus 70 gebaut. Die ursprünglich für Neubau und Grundstück ermittelten Gesamtkosten von 5.100,0 T€ wurden kontinuierlich überprüft und fortgeschrieben. Unter Berücksichtigung des Vorsteu-

erabzugs wegen der steuerpflichtigen Vermietung der Gewerbeeinheiten von voraussichtlich rd. 180,0 T€ werden die Gesamtkosten nach aktuellstem Stand bei rd. 5.250,0 T€ liegen.

Mehrkosten gab es insbesondere bei der Kostengruppe 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen) und bei der Kostengruppe 400 (Technische Anlagen). Die Rohbauarbeiten und die Dachaufriechung konnten bis zum Ende des Geschäftsjahres 2013 fach- und zeitgerecht abgeschlossen werden, so dass Ende Januar 2014 das Richtfest gefeiert wurde. Im Berichtsjahr beliefen sich die Investitionen für diese Neubaumaßnahme auf rd. 1.387,8 T€.

Die energetische Gesamtmodernisierung des Mehrfamilienhauses Hugstetter Straße 15/17 in Freiburg wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Hier fielen 2013 restliche Kosten in Höhe von 87.983,00 € an. Das 1972 errichtete Mehrfamilienhaus Hugstetter Straße 15/17 in Freiburg mit ursprünglich 22 Wohneinheiten wurde energetisch zum KfW-70-Haus mit Dämmung der obersten und untersten Geschossdecken sowie der Fassade, dem Einbau eines Blockheizkraftwerkes, neuer Fenster, einem neuen Dach, einem neuen Aufzug und neuen zeitgemäßen Balkonen modernisiert. Im Dachgeschoss wurde im Zuge der Baumaßnahmen eine zusätzliche 23. Wohneinheit geschaffen. Die Heimbau investierte in die Gesamtmodernisierung von 2011 bis 2013 (einschließlich neuer Dachgeschosswohnung) insgesamt rd. 1.265,2 T€. Die kalkulierten Kosten wurden eingehalten.

Die ebenfalls bereits im Jahr 2012 begonnene Gesamtmodernisierung des Einfamilienreihenhauses Johannisbergstr. 26 in Freiburg wurde im Jahr 2013 fortgesetzt und zu Ende geführt. Im Berichtsjahr beliefen sich die Investitionen in dieses Haus auf 135.620,54 €. Insgesamt betrug die Modernisierungskosten der Johannisbergstr. 26 von ihrem Beginn im Jahr 2012 bis zum Abschluss in 2013 rd. 158,0 T€. Sie lagen damit unter den ursprünglich kalkulierten rd. 170,0 T€.

2012/2013 erfolgte auch die energetische Gesamtmodernisierung des 1969 errichteten Teninger Mehrfamilienhauses Ludwig-Jahn-Str. 11/13 mit 16 Wohneinheiten. Die Gesamtinvestitionen in den Bereichen Wärmedämmung, Solarkollektoren/Warmwasseraufbereitung/Heizung, dezentrale Lüftungsanlagen, Elektroarbeiten einschließlich Wärmedämmverbundsystem, neuem Dach, Fenster/Rollläden sowie neuen zeitgemäßen Balkonen betrugen insgesamt 613.372,53 €. Davon entfielen rd. 393,8 T€ auf das Jahr 2013. Die kalkulierten Kosten wurden damit eingehalten.

Insgesamt betrug die Zugänge im Anlagevermögen aus aktivierten Modernisierungskosten bei den vorgenannten Maßnahmen im Berichtsjahr 617.379,92 €.

Zur Vorbereitung der in Planung befindlichen Modernisierungsmaßnahmen der Wohnhäuser in der Breisacher Straße 28-32/Hugstetter Straße 38-40/Gärtnerweg 1 in Freiburg entstanden im Berichtsjahr Bauvorbereitungskosten in Höhe von 114.290,35 €.

Für die Instandsetzung von Gebäuden, Wohnungen und Garagen hat die Heimbau im Berichtsjahr 1.740,0 T€ (2012 1.690,0 T€) ausgegeben. Davon entfielen rd. 863,6 T€ auf laufende Instandhaltungsmaßnahmen, auch bei Mieterwechseln und auf Badsanierungen. Ergänzend wurden größere Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde das Dach des Freiburger Mehrfamilienhauses Stefan-Meier-Str. 57-63 für rd. 272,0 T€ vollständig erneuert. Auch die über 40 Dachgauben dieses Areals wurden dabei ersetzt. Ferner wurden die Fassaden und Balkone der Häuserzeile Johannisbergstr. 2-36 für rd. 180,0 T€ saniert und mit einem neuen Fassadenanstrich versehen. 36,0 T€ wurden für die Außenanlagen in der Dimmlerstr. 11-29 ausgegeben. Für rd. 118,0 T€ hat die Heimbau bei verschiedenen Wohngebäuden neue Gasbrennwertheizungen eingebaut. In der

Boelckestr. 15/17 in Freiburg erneuerten wir im Berichtsjahr für rd. 52,0 T€ die beiden Aufzüge. Rd. 33,5 T€ flossen in die Spielplätze der Genossenschaft und für rd. 24,0 T€ fanden Sanierungsmaßnahmen an den Dachterrassen in der Langemarckstr. 86-88 a sowie für rd. 20,5 T€ Malerarbeiten an der Seniorenwohnanlage Im Grün 5 in Freiburg statt. In der Sonnenstr. 1+3 wurden Alu-Klappläden für rd. 18,7 T€ installiert, die Sanierung der Dachgauben in der Remigiusstr. 3/5 erfolgte in Höhe von rd. 11,0 T€.

Insgesamt hat die Heimbau im Geschäftsjahr 2013 für Neubau, Modernisierung (einschließlich Bauvorbereitung) und Instandhaltung Beträge in Höhe von rd. 3.925,5 T€ ausgegeben (Vorjahr: 3.898,8 T€). Die Gesamtausgaben für das Bauen entsprachen damit 2013 nahezu exakt den Planvorgaben.



Energetisch saniertes Mehrfamilienhaus in der Hugstetter Straße, Freiburg



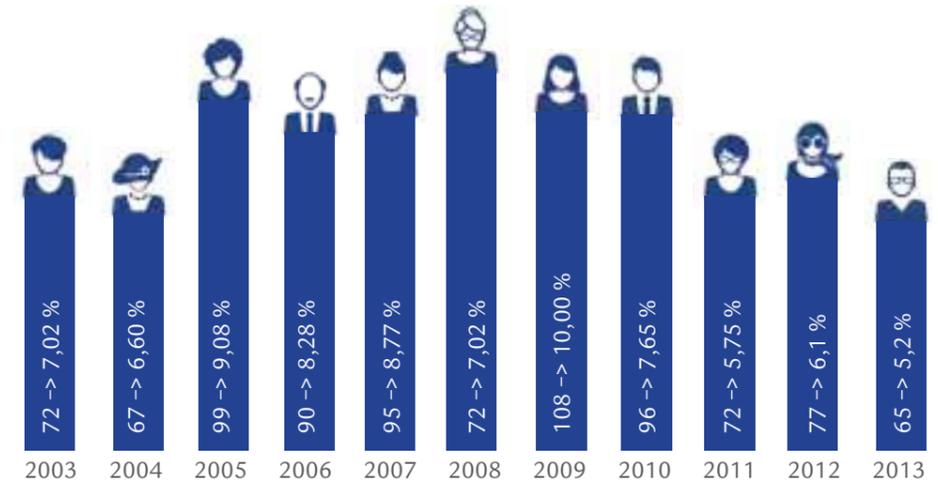
Ludwig-Jahn-Straße, Teningen



Johannisbergstraße 2-36, Freiburg



#### MIETERWECHSEL BEI DER HEIMBAU BREISGAU eG



#### VERMIETUNG

Unser Kerngeschäft, die Vermietung von Genossenschaftswohnungen, war auch in 2013 von reger Nachfrage gekennzeichnet. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 128,4 T€ auf 8.947,1 T€ (dies entspricht 1,45 %) leicht erhöht. Dies geht insbesondere auf Modernisierungszuschläge nach Abschluss der Gesamtmodernisierung in der Hugstetter Straße 15/17 in Freiburg und auf Mietzuschläge aufgrund von Heizungsmodernisierungen sowie auf Mietanpassungen bei Mieterwechseln zurück.

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete die Heimbau insgesamt 1.243 eigene Wohnungen und Gewerbeeinheiten (gewerblich genutzt 23).

Im Geschäftsjahr 2013 wurden vier Einfamilienreihenhäuser aus dem Bestand veräußert. In der Hugstetter Straße 15/17 kam im Zuge der Modernisierungsmaßnahme eine 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung hinzu.

Die durchschnittliche Miete für die Wohnungen der Heimbau (ohne Gewerbeeinheiten) betrug 6,46 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie lag damit um 1,07 €/m<sup>2</sup> unter der durchschnittlichen Miete des Freiburger Mietspiegels von derzeit 7,53 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das Interesse an der Anmietung von Genossenschaftswohnungen ist in Freiburg und der Region mit Blick auf den bestehenden Nachfrageüberhang weiterhin sehr hoch. Die Vermietung erfolgte deshalb vornehmlich ohne Schwierigkeiten. Leerstände bestehen nahezu ausschließlich bei grundsätzlichen Wohnungsanierungen nach Mieterwechsel. Die Leerstandsquote betrug im Berichtsjahr 0,8 % (2012: 0,7 %).

Die Zahl der Wohnungskündigungen war 2013 mit 65 sehr niedrig. Dies entspricht einer prozentuellen Kündigungsquote von 5,2 % (2012 6,1 % und 2011 5,75 %). Eine weitere Reduzierung der Fluktuationsrate wird mit Blick auf die zunehmende Mobilitätsbereitschaft der Bevölkerung voraussichtlich nicht eintreten.

#### WOHNUNGSEIGENTUMSVERWALTUNG

Die Heimbau hat auch im Berichtsjahr als fachkundige Dienstleistung die kaufmännische und technische Betreuung im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung angeboten. Im Berichtsjahr wurden sechs Eigentümergemeinschaften mit 147 Wohnungen, zehn Gewerbeeinheiten und 168 Garagen verwaltet. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit betrugen im Berichtsjahr 2013 rd. 34,3 T€. Sie lagen damit unverändert auf dem Niveau des Jahres 2012.

## MITGLIEDERENTWICKLUNG

Zum Bilanzstichtag hatte die Heimbau einen Bestand von 2.683 Mitgliedern mit 11.361 Geschäftsanteilen.

An Zugängen waren 191 Mitglieder zu verzeichnen, während 111 Mitglieder durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschluss aus der Genossenschaft ausgeschieden sind.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betrug zum 31.12.2013 3.664.181,25 €.

## PERSONALENTWICKLUNG

Die Heimbau beschäftigt qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ein wichtiger Eckpfeiler unserer Personalpolitik ist die Weiterbildung. Ferner wird die Genossenschaft ab Herbst 2014 einen Ausbildungsplatz zum Immobilienkaufmann anbieten.

Zum 31. Dezember 2013 waren 18 Arbeitnehmer beschäftigt, darunter zehn Vollbeschäftigte, fünf Teilzeitbeschäftigte und drei geringfügig Beschäftigte.

Ende September 2013 ist der langjährige Leiter des Finanz- und Rechnungswesens der Heimbau, Herr Prokurist Ullrich Hackebeil, altersbedingt ausgeschieden. Im Wege der vorausschauenden Personalplanung wurde bereits im Herbst 2012 entschieden, den früheren Verbandsprüfer des gesetzlichen Prüfungsverbandes der Heimbau, Herrn Dipl.-Volkswirt Daniel Neumann, als Nachfolger einzustellen. Herr Neumann hat seine Tätigkeit bei der Heimbau am 1. Juli 2013 aufgenommen. Nach seiner Einarbeitung wurde ihm am 1. Oktober 2013 mit dem Ausscheiden von Herrn Prokurist Hackebeil die Leitung des Finanz- und Rechnungswesens unserer Genossenschaft übertragen.

Ebenfalls mit Blick auf das altersbedingte Ausscheiden von Herrn Hackebeil wurde dem langjährigen Abteilungsleiter der Hausbewirtschaftung der Heimbau, Herrn Frank Weingärtner, zum 1. Mai 2013 Prokura erteilt. Mit Wirkung vom 1. März 2014 erteilte die Heimbau zudem auch dem neuen Leiter des Finanz- und Rechnungswesens, Herrn Daniel Neumann, Prokura.

Die in den Geschäftsbereichen der Genossenschaft anfallenden Aufgaben können nur gut erfüllt werden, weil unser leistungsfähiges und qualifiziertes Team von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern präzise und zuverlässig arbeitet. An dieser Stelle dankt der Vorstand der Belegschaft für das Engagement und den Teamgeist.



Prokurist i.R. Ullrich Hackebeil



Prokurist Daniel Neumann



Prokurist Frank Weingärtner





#### VORSTAND

Der Vorstand bestand 2013 unverändert aus drei Mitgliedern, und zwar dem geschäftsführenden hauptamtlichen Vorstand, Herrn Weiner, und den nebenamtlichen Vorständen, Herren Meesen und Ruppenthal.

Der nebenamtliche Vorstand Herr Helmut Meesen ist zum Bilanzstichtag satzungsgemäß altersbedingt aus dem Vorstand ausgeschieden. Für seine langjährige, fachlich fundierte und sehr engagierte Mitarbeit im Vorstand danken wir Herrn Meesen sehr herzlich.

Seit Januar 2014 wird die Genossenschaft von Herrn Weiner als hauptamtlichem Vorstand und Herrn Ruppenthal als nebenamtlichem Vorstand geführt.

#### ALLGEMEINES

**Trinkwasseruntersuchungen:** Die in der neuen Trinkwasserverordnung vorgesehenen Trinkwasseruntersuchungen und der Einbau der dafür erforderlichen technischen Installationen wurden im Wohnungs- und Gebäudebestand der Heimbau frühzeitig angegangen und 2012/2013 durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse des beauftragten chemischen Instituts waren durchweg ordnungsgemäß.

Die nach den neuen gesetzlichen Vorgaben bis Ende 2014 in den Wohnungen zu installierenden Rauchwarnmelder wurden im Wohnungsbestand der Genossenschaft 2013 eingebaut. In den Einfamilienhäusern erfolgt der Einbau fristgerecht bis Ende 2014.



**SEPA:** Mit der Einführung von SEPA (Single Euro Payments Area) zum 1. Februar 2014 wurde ein neues Verfahren für den bargeldlosen europäischen Zahlungsverkehr geschaffen.

Künftig wird die Kontoverbindung durch IBAN und BIC identifiziert, anstatt wie bisher anhand von Kontonummer und Bankleitzahl.

Damit weiterhin eine durchgängige vollautomatisierte Verarbeitung der Zahlungsprozesse möglich ist, mussten auch bei der Heimbau bestimmte technische Voraussetzungen geschaffen werden. Die Umstellung auf das SEPA-Verfahren erfolgte bei der Heimbau zum 1. Dezember 2013.

**Portfolio Analyse:** Die Heimbau hat im Dezember 2013 für Portfolioübersichten, Planverwaltung und Verkehrssicherung die neu entwickelte Software Mevivo von der Fa. wowiconsult mit Sitz in Freiburg erworben. Gleichzeitig wurde die Fa. wowiconsult auf der Basis von Mevivo beauftragt, im Jahr 2014 eine Bestandsuntersuchung des Gebäudebestands der Heimbau zur Ermittlung des längerfristigen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarfs und zu den Verkehrssicherungspflichten durchzuführen. Die Erhebungen durch die Fa. wowiconsult laufen derzeit und werden bis Ende September 2014 abgeschlossen sein. Die Ergebnisse fließen danach in die mittel- und langfristige Unternehmensplanung ein.

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

## VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	2013		2012		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	57.226,9	89,9	56.906,6	90,5	320,3
Finanzanlagen	0,6	0,0	0,6	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	1.857,4	2,9	1.843,0	2,9	14,4
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.189,8	6,6	3.877,1	6,2	312,7
Übriges Umlaufvermögen	249,4	0,4	205,1	0,3	44,3
Rechnungsabgrenzungsposten	121,6	0,2	36,4	0,1	85,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>63.645,7</b>	<b>100,00</b>	<b>62.868,8</b>	<b>100,00</b>	<b>776,9</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	3.798,9	5,9	3.493,8	5,6	305,1
Rücklagen	19.834,4	31,2	18.617,8	29,6	1.216,6
Bilanzgewinn	134,3	0,2	124,5	0,2	9,8
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Rückstellungen</b>					
Steuerrückstellungen	9,8	0,0	40,5	0,1	-30,7
Sonstige Rückstellungen	70,9	0,1	79,1	0,1	-8,2
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	37.299,0	58,6	37.787,1	60,1	-488,1
Erhaltene Anzahlungen	2.030,9	3,2	2.048,1	3,3	-17,2
Übrige Verbindlichkeiten	409,1	0,7	578,4	0,9	-169,3
Rechnungsabgrenzungsposten	58,4	0,1	99,5	0,2	-41,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>63.645,7</b>	<b>100,00</b>	<b>62.868,8</b>	<b>100,00</b>	<b>776,9</b>

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme bei 89,9 % (Vorjahr: 90,5 %).

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch Investitionen für Modernisierungsmaßnahmen (731,7 T€) und für die Neubaumaßnahme in der Lange Straße 75/ Bismarckstr. 1 (1.387,8 T€). Vermindernd wirkten sich planmäßige Abschreibungen (1.743,4 T€) und Buchwertabgänge infolge von Verkäufen (159,9 T€) aus.

Die unfertigen Leistungen betrafen noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, denen unter den erhaltenen Anzahlungen Vorauszahlungen der Mieter gegenüberstanden.

Bezüglich der flüssigen Mittel und Bausparguthaben wird auf die in der Analyse der Finanzlage dargestellte Kapitalflussrechnung verwiesen.

Bei der Kapitalstruktur erhöhte sich das Eigenkapital aus dem erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 37,3 % (Vorjahr: 35,4).

Die Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten (37,2 T€), Urlaubsverpflichtungen (17,8 T€), Abrechnungsverpflichtungen (11,0 T€) und Gewerbesteuer (9,8 T€) gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich hauptsächlich durch planmäßige (1.562,5 T€) und außerplanmäßige Tilgungen (193,0 T€) sowie einen KfW-Teilschuldenerlass (100,0 T€), denen Zugänge durch Darlehensvalutierungen (1.400,0 T€) gegenüberstanden.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

## FINANZLAGE

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2013 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

## KAPITALFLUSSRECHNUNG:

	2013 T€	2012 T€
Cashflow nach DVFA/SG	2.982,2	3.115,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.134,3	2.821,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgung	571,8	1.300,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.643,9	-1.371,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.384,8	469,4
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>	<b>312,7</b>	<b>398,8</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	3.877,1	3.478,3
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>4.189,8</b>	<b>3.877,1</b>

In den Finanzmittelbestand wurden sowohl die flüssigen Mittel als auch die Bausparguthaben einbezogen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen (1.562,5 T€) zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzte sich aus Einzahlungen aus Abgängen von Gegenstände des Sachanlagevermögens (555,5 T€) und Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (2199,4 T€) zusammen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasste Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (1.400,0 T€) und aus Geschäftsguthaben (302,2 T€) sowie Auszahlungen aufgrund von außerplanmäßigen Tilgungen (192,9 T€) und Dividenden (124,5 T€).

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

## ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage wird ohne Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsfunktionen dargestellt. Die Ergebnisse der einzelnen Betriebsfunktionen ergeben sich dabei als Beitrag zur Deckung der Verwaltungskosten.

	2013 T€	2012 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	2.111,6	2.030,9	80,7
Betreuungstätigkeit	33,6	33,6	0,0
Kapitaldienst	16,7	46,8	-30,1
Summe Deckungsbeiträge	2.161,9	2.111,3	50,6
Verwaltungsaufwand	-1.250,9	-1.199,9	-51,0
Betriebsergebnis	911,0	911,4	-0,4
Übrige Rechnungen	575,3	715,4	-140,1
Jahresergebnis	1.486,3	1.626,8	-140,5
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-135,4	-146,5	11,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.350,9</b>	<b>1.480,3</b>	<b>-129,4</b>

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung stieg um 80,7 T€. Er erhöhte sich insbesondere durch gestiegene Mieterlöse (71,8 T€) und niedrigere Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (68,4 T€), denen höhere Instandhaltungsaufwendungen (52,0 T€) gegenüberstanden.

Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit umfasste Erlöse aus der Wohnungseigentumsverwaltung.

Der Kapitaldienst resultierte vor allem aus Zinserträgen für Festgeld- und Bausparguthaben. Das niedrigere Ergebnis (30,1 T€) war auf das seinerzeitig niedrige Zinsniveau zurückzuführen.

Das höhere Ergebnis des Verwaltungsaufwands (51,0 T€) war durch Personalkostenzuwachs infolge von Tarifveränderungen und der Einarbeitungszeit der neuen, für die in den Ruhestand gehenden Mitarbeiter entstanden.

Der Deckungsbeitrag aus der übrigen Rechnung verringerte sich im Wesentlichen durch niedrigere Erlöse aus dem Verkauf von Einfamilienhäusern (279,8 T€), denen höhere Erträge aus KfW-Teilschulderlassen (82,0 T€) gegenüberstanden.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betrafen die Gewerbesteuer für 2013.

Die Ertragslage ist unverändert positiv.



## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren, die zur Steuerung des Unternehmens verwendet wurden:

			2013	2012
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)		1.243	1.246
Wohn- und Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	(per 31.12.)		88.268	88.641
Mieterwechsel	(per 31.12.)		65	77
Eigenkapitalquote =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	%	37,3	35,4
Durchschnittliche Sollmiete/m <sup>2</sup> p.m. =	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} * 12}$	€	6,46	6,37
%-Anteil der Erlösschmälerungen =	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten} + \text{Umlagen}}$	%	0,8	0,8
%-Anteil der Mietforderungen =	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}}$	%	0,4	0,3
Leerstandsquote =	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$	%	0,8	0,7
Instandhaltungen/m <sup>2</sup> p.a. =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	19,76	19,09
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m <sup>2</sup> p.a. =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	€	28,05	35,58
Modernisierungsquote =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{Sollmiete}}$	%	34,5	44,4
Zinsquote =	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz.} + \text{Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	%	21,5	22,6

Die Kennzahlen zeigen die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die durchschnittliche Sollmiete in Verbindung mit hohen Investitionen in den Bestand bildet die konsequente Verfolgung des Ziels ab, den

Mitgliedern qualitativ guten Wohnraum zu fairen Preisen zur Verfügung zu stellen. Entwicklungsbeeinträchtigungen und Bestandsgefährdungen sind nicht erkennbar.

## NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Eine verantwortungsbewusste Unternehmensführung, nachhaltiges Wirtschaften sowie ökonomische und ökologische Leistungen sind für unsere Genossenschaft selbstverständlich und tragen zum langfristigen unternehmerischen Erfolg bei.

Das positive soziale Miteinander unserer Belegschaft wird durch diverse betriebliche Veranstaltungen wie Betriebsausflug, Weihnachtsfeier, Teilnahme an Business-Läufen und Grillfesten gefördert. Die überwiegend langjährige Betriebszugehörigkeit bestätigt die guten Arbeitsbedingungen.

Bei der Vorbereitung und Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen setzen wir auf Nachhaltigkeit, so dass unsere Wohngebäude wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich zukunftsfähig sind. Die Heimbau achtet sowohl bei Neubaumaßnahmen als auch bei Modernisierungen auf den Einsatz regenerativer Energien. Z. B. wurden bei den energetischen Modernisierungen der Mehrfamilienhäuser Sautierstr. 46/48 und Hugstetter Straße 15/17 in Freiburg Blockheizkraftwerke installiert. Ölheizungen betreibt die Genossenschaft schon seit über zehn Jahren nicht mehr. Bei Modernisierungen bauen wir seit langem hochwertige Gasbrennwertgeräte ein und installieren bei Mehrfamilienhäusern unterstützend Solaranlagen. Beim im Bau befindlichen Wohn- und Geschäftshaus in Waldkirch kommt eine Pelletsbeheizung zum Einsatz. Diese ökologisch verantwortliche Vorgehensweise werden wir auch künftig fortsetzen.

Unseren Mietern bieten wir ein positives Wohnumfeld. Wir fördern das soziale Miteinander u. a. durch Veranstaltungen wie

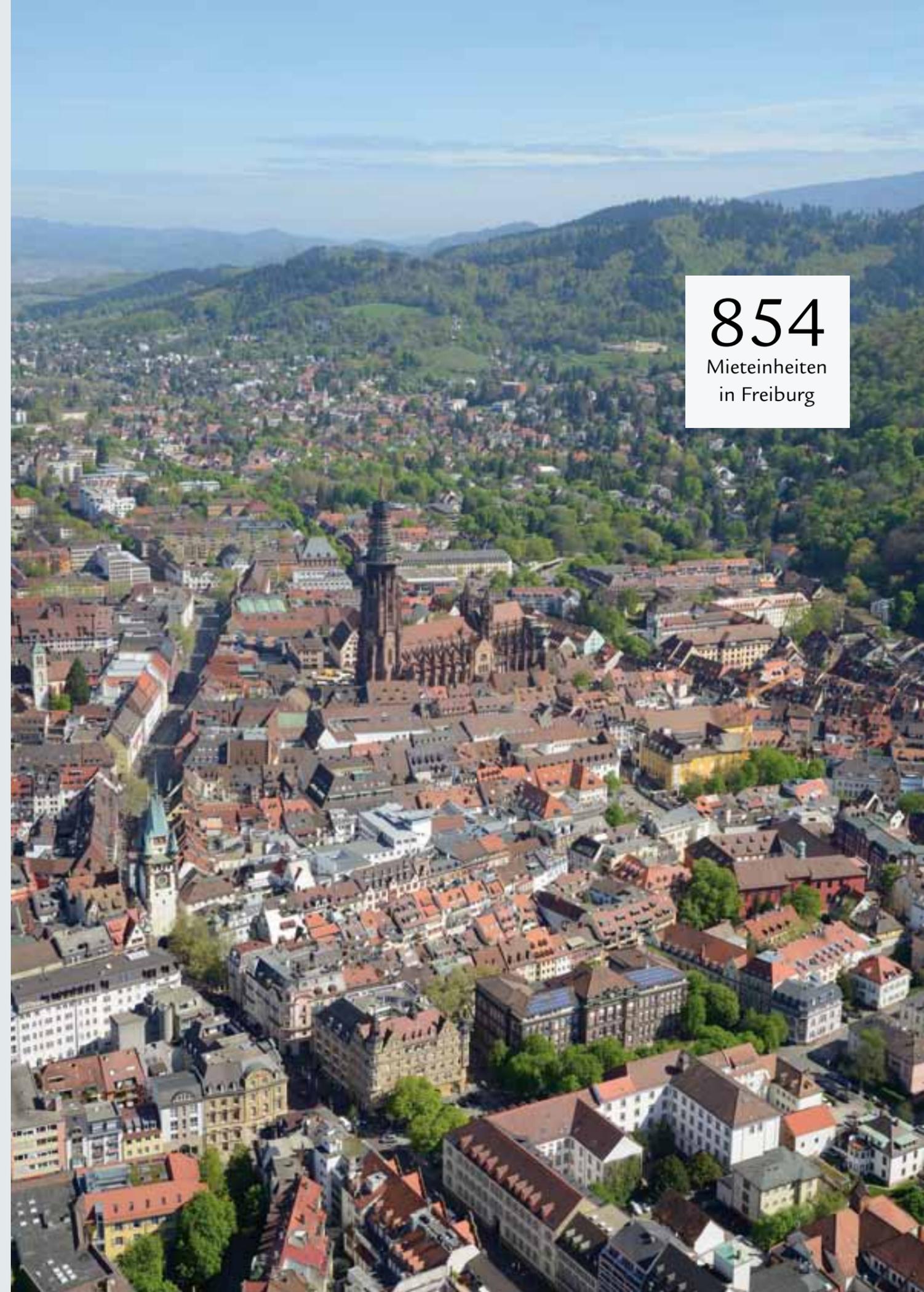
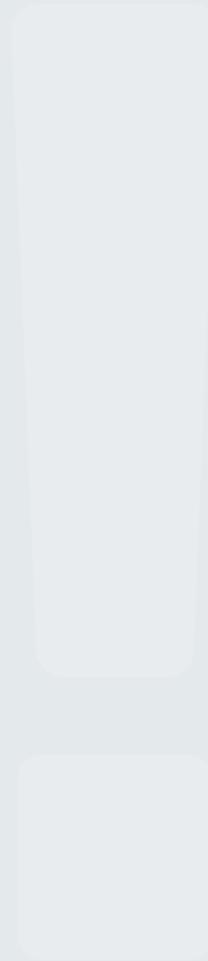
Modernisierungsfeste oder unterstützen Sommerfeste der Mieterinnen und Mieter, die sie in Eigeninitiative durchführen. Das Durchschnittsalter unserer Mitglieder liegt bei knapp 51 Jahren.

Der demografische Wandel und die damit einhergehenden gesellschaftlichen Veränderungen verlangen nach zusätzlichen Angeboten, die auch auf die Bedürfnisse älterer und hilfebedürftiger Menschen eingehen. Aus diesem Grund kooperieren wir gemeinsam mit der Familienheim Freiburg eG mit in Freiburg ansässigen Sozialstationen. Mehrfach haben wir in diesem Zusammenhang gemeinsam mit der Familienheim und den Sozialstationen in Freiburger Stadtteilen und auch in Waldkirch Informationsveranstaltungen für unsere älteren und zum Teil hilfebedürftigen Mieterinnen und Mieter und deren Angehörige angeboten. Diese Veranstaltungen waren immer sehr gut besucht. Sie werden in der Zukunft fortgesetzt. Ziel ist es dabei u. a., dass die Bewohner möglichst lange selbstbestimmt in ihrer gewohnten Umgebung wohnen können.

Die Heimbau unterstützt auch das bürgerschaftliche Engagement in ihrem Einzugsgebiet. Deshalb ist die Genossenschaft z. B. in Freiburg Mitglied in den Bürgervereinen Brühl-Beurbarung und Zähringen und auch bei den Gewerbevereinen in Teningen und Gundelfingen. In Waldkirch arbeiten wir mit der Waldkircher Beschäftigungs- und Qualifizierungsgesellschaft mbH (WABE) zusammen, die sich zum Ziel gesetzt hat, insbesondere jüngere Langzeitarbeitslose wieder in sozialversicherungspflichtige, tarifgebundene Tätigkeiten zu bringen.

## NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die – hätten sie sich bereits vor Ablauf des Berichtszeitraums ereignet – eine deutlich andere Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage erforderlich gemacht hätten, sind nach dem Schluss des Berichtszeitraums nicht eingetreten.



**854**  
Mieteinheiten  
in Freiburg



178

Mieteinheiten  
in Waldkirch

## PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftsleitung geht für das Geschäftsjahr 2014 von einer positiven Geschäftsentwicklung aus. Wesentliche Veränderungen bei der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden nicht eintreten. Der regionale Wohnungsmarkt in Freiburg und Umgebung wird wiederum von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum geprägt sein. Entsprechend hoch erwarten wir auch in 2014 die Nachfrage nach Wohnungen der Heimbau.

Was die durchschnittliche Leerstandsquote in 2014 betrifft, so gehen wir von einem Wert von ca. 1 % aus, der hauptsächlich auf gewollten Leerstand im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen zurückzuführen sein wird.

Nach dem Wirtschaftsplan der Heimbau Breisgau eG für 2014 erwarten wir einen Jahresüberschuss von ca. 910,3 T€. Die Verringerung des voraussichtlichen Ergebnisses zum Jahresüberschuss 2013 resultiert im Wesentlichen aus dem Umstand, dass in 2014 keine Verkäufe von älteren Einfamilienreihenhäusern erwartet werden und damit die im Vorjahr erzielten sonstigen betrieblichen Erträge aus Veräußerung entfallen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, denen hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich durch die Mietzuschläge nach Abschluss der Gesamtmodernisierung in der Ludwig-Jahn-Str. 11/13 in Teningen, Mietanpassungen bei Mieterwechseln und durch die im letzten Quartal 2014 zu erwartenden Mieteinnahmen des dann fertiggestellten Neubaus in der Lange Straße 75/Bismarckstr. 1 in Waldkirch auf voraussichtlich 9.113,0 T€ erhöhen. Die Instandhaltungsplanung geht für 2014 von Ausgaben in Höhe von 1.780,0 T€ aus.

Seit dem Jahr 2000 hat die Heimbau einen Unternehmensschwerpunkt in die energetische

Modernisierung ihrer Wohngebäude gesetzt. Dementsprechend sind heute ca. 80 % der genossenschaftlichen Mehrfamilienhäuser energetisch optimiert. Im Jahr 2014 wird die Wirkung dieser langjährigen Modernisierungsphase auf die bautechnischen Zustände und künftigen Investitionserfordernisse durch die Fa. wowi-consult mittels der Software Mevivo evaluiert und untersucht. Auf dieser Basis werden Vorstand und Aufsichtsrat im Jahr 2014 die mittel- und längerfristige Modernisierungsplanung weiterentwickeln. Ferner werden wir 2014 in der Hugstetter Straße 15/17 in Freiburg eine 1-Zimmer-Wohnung für rd. 100,0 T€ zu einer 2-Zimmer-Maisonettewohnung umbauen.

Für das Geschäftsjahr 2014 liegt der investive Schwerpunkt baulich primär in der Fortführung und Fertigstellung des Neubaus des Wohn- und Geschäftshauses in der Lange Straße 75/Bismarckstr. 1 in Waldkirch. Dafür werden wir 2014 weitere 3.100,0 T€ investieren. Mit Blick auf die sehr günstige Zinssituation wurde entschieden, für diesen Neubau ein weiteres Darlehen in Höhe von 900,0 T€ in Anspruch zu nehmen. Die Gesamtinvestitionen für das Wohn- und Geschäftshaus in Waldkirch von rd. 5.250,0 T€ werden somit aus eigenen Mitteln in Höhe von 2.550,0 T€ und langfristig mit 2.700,0 T€ über zinsgünstige Darlehen der KfW- bzw. L-Bank finanziert.

Was den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses in Waldkirch betrifft, so sind die Mietverträge für die gewerblichen Einheiten bereits abgeschlossen. Bei den 18 Neubauwohnungen erwarten wir deren sukzessive Vermietung bis zum Jahresende 2014.

Ferner haben wir Mitte Dezember 2013 den Kaufvertrag für den Erwerb eines 3.682 m<sup>2</sup> großen Baugrundstücks in Waldkirch-Batzenhäusle abgeschlossen. Der Kaufpreis betrug

900,0 T€. Kaufpreiszahlung und Grundstücksübergabe erfolgten Ende Januar 2014. Die Baueingabeplanung für die Bebauung dieses Grundstücks mit bis zu 28-30 Mietwohnungen in fünf Häusergruppen wird derzeit vorbereitet. Für 2014 gehen wir hierfür von Grunderwerbs- und Planungskosten in Höhe von 1.200,0 T€ aus. Die Erteilung einer bestandskräftigen Baugenehmigung bis zum Frühjahr 2015 vorausgesetzt, planen wir die Durchführung dieser Neubaumaßnahmen auf dem Grundstück Im Grün 10 in Waldkirch-Batzenhäusle von 2015 bis 2017 mit Investitionen von geschätzt 6.300,0 T€. Nach Fertigstellung dieser Neubaumaßnahmen

in Waldkirch-Batzenhäusle beabsichtigen wir, 2017 die energetische Gesamtmodernisierung des Mehrfamilienhauses Breisacher Straße 28-32 mit voraussichtlichen Investitionen in Höhe von 2.100,0 T€ durchzuführen. 2018/2019 folgen dann die energetischen Modernisierungen Gärtnerweg 1+3 sowie Hugstetter Straße 38+40 in Freiburg mit voraussichtlichen Investitionen von insgesamt 3.000,0 T€.

Insgesamt werden sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2014 auf dem Niveau des Jahres 2013 fortsetzen.



Blick auf das Grundstück in Waldkirch-Batzenhäusle

## Wirtschaftsplan 2014

Erträge	EURO	EURO
Hausbewirtschaftung	9.161.750,00	
Betreuungstätigkeit	34.300,00	
Sonstige Erträge	70.855,00	
Zinserträge	12.401,00	
		9.279.306,00
<b>Aufwendungen</b>		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.903.780,00	
Instandhaltung	1.786.750,00	
Personalaufwand	1.039.990,00	
Abschreibungen	1.814.622,00	
Sächlicher Verwaltungsaufwand	261.000,00	
Kapitalkosten	1.457.087,00	
Steuern	105.800,00	
		8.369.029,00
<b>Überschuss</b>		<b>910.277,00</b>
<i>Modernisierung (aktivierbar):</i>	<i>100.000,00</i>	
<i>Neubau:</i>	<i>4.300.000,00</i>	

133

Mieteinheiten  
in Gundelfingen

## CHANCEN- UND RISIKOBERICHT SOWIE BERICHT ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zum Abschlussstichtag lagen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Sachverhalte vor. Hinweise auf Zahlungsschwierigkeiten, Vermögensverluste oder Beeinträchtigungen des Geschäftsmodells bestanden nicht. Die uneingeschränkte Unternehmensfortführung ist sichergestellt. Um sich gegen typische Risiken im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen bzw. dem Betrieb einer Wohnungsbaugenossenschaft mittlerer Größe in Freiburg und der Region Breisgau abzusichern, hat die Heimbau im üblichen Rahmen Versicherungen abgeschlossen. Wir kooperieren dabei mit der AWTS Stuttgart. Bei der Heimbau ist ein Risikomanagementsystem installiert, das der Größe der Genossenschaft angemessen ist und welches zur frühzeitigen Erkennung von Risiken eingerichtet wurde.

Chancen bestehen insbesondere in der weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft. Die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt Freiburg und die gute wirtschaftliche Verfassung der Genossenschaft eröffnen die Möglichkeit, langfristig für die Mitglieder im Sinne des Förderauftrags der Satzung tätig zu sein. So werden wir auch künftig das Ziel verfolgen, unseren Mietern und Mitgliedern nachhaltig und langfristig zeitgemäßen Wohnraum zu fairen Mietpreisen durch stetige Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung sowie in den Neubau von Mietwohnungen anzubieten. Bauträgermaßnahmen sehen wir hingegen nach wie vor nicht als Unternehmensschwerpunkt der Genossenschaft an.

Die Grundeinstellung des Vorstands beim Einsatz von Finanzinstrumenten kann als konservativ bezeichnet werden. So bestehen außer Forwards keine derivaten Finanzinstrumente. Bei der Heim-

bau liegen Finanzinstrumente im Wesentlichen in Form von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Banken vor. Zudem bestehen die typischen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten, die bei bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb entstehen. Wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den vorhandenen Finanzinstrumenten bestehen nicht. So ist das aktuelle Zinsumfeld vielmehr eine Chance, günstige Kreditmittel aufzunehmen bzw. bei Ende der Zinsbindungsfrist günstige Anschlussfinanzierungen zu vereinbaren. Von einem Anstieg der Zinsen in 2014, der bei Neu- und Refinanzierungen zu nennenswerten Zinsmehraufwendungen führen würde, geht der Vorstand nicht aus. Zudem wird bei den Darlehenslaufzeiten auf eine breite Streuung geachtet, um Risiken im Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen zu vermeiden. Die kontinuierlich anfallenden Einnahmen aus dem Wohnungsbestand, die vorhandenen liquiden Mittel und die derzeit nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien und Beleihungsreserven minimieren das Risiko, dass die Genossenschaft Verpflichtungen aus Finanzinstrumenten nicht erfüllen kann. Mittels eines konsequenten Mahnwesens wird der Gefahr des finanziellen Verlusts aus Forderungen Rechnung getragen.

Freiburg i. Br., im Juni 2014

Der Vorstand

Weiner

Ruppenthal

# BERICHT DES AUF SICHTSRATES der Heimbau Breisgau eG

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2013 in sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Der aus zehn Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat konstituierte sich am 26. September 2013 nach der Mitgliederversammlung neu.

Der Bauausschuss führte im Berichtsjahr Bau- und Wohnungsbegehungen durch. Er wirkte außerdem beratend bei Instandhaltungen, Modernisierungen sowie beim Neubau des Wohn- und Geschäftshauses in der Waldkircher Innenstadt mit.

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr vier Kassen- und Buchführungsprüfungen durch, darunter auch eine Prüfung der Bilanz und von Vergaben bei größeren Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen. Ferner erfolgte im Jahr 2013 durch den Prüfungsausschuss eine Prüfung des Risikomanagementsystems und des Internen Kontrollsystems des Vorstands. Es gab dabei keine Beanstandungen. Das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem entsprechen nach den Feststellungen des Aufsichtsrats den betrieblichen Erfordernissen der Heimbau in vollem Umfang und sind angemessen. Die Geschäftsführung des Vorstands ist nach den Feststellungen des Aufsichtsrats ordnungsgemäß.

Zur Vorberatung von Personalangelegenheiten besteht ein Personalausschuss als vorberatendes Gremium des Aufsichtsrats. Diesem gehören Herr Geißler als Vorsitzender des Aufsichtsrats, die Herren Schirmeister und Teske als dessen Stellvertreter und Herr Huber als Schriftführer des Aufsichtsrats an.

Der Aufsichtsrat wurde regelmäßig über den jeweiligen Stand des Neubauvorhabens in der Stadtmitte von Waldkirch unterrichtet. Er unterstützte auch die Entscheidung, dieses innerstädtische Grundstück 2013/2014 mit 18 Mietwohnungen, 4 Gewerbeeinheiten und einer

Tiefgarage zu bebauen. Ferner war der Aufsichtsrat von Anfang an in den Entscheidungsprozess zum Kauf des Baugrundstücks Im Grün 10 in Waldkirch-Batzenhäusle einbezogen. Er unterstützte den Vorstand bei der Entscheidung, dieses Grundstück zu kaufen und darauf in der Zukunft weiteren genossenschaftlichen Mietwohnungsneubau zu realisieren.

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 2012 führte der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 30. September 2013 bis 2. Oktober 2013 sowie vom 4. November 2013 bis 13. November 2013 durch. Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Es gab keinerlei Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2013 und den Ausführungen des Vorstands im Geschäftsbericht einverstanden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 festzustellen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2013 zu erteilen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung beschlossen, der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 134.276,47 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Freiburg i. Br., im Juni 2014

Der Aufsichtsrat

Geißler  
- Vorsitzender -

78

Mieteinheiten  
in Teningen

RATHAUS

BILANZ  
GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG  
ANHANG  
zum 31.12.2013



Heimbau Breisgau eG

## Bilanz der Heimbau Breisgau eG zum 31. Dezember 2013

AKTIVA	€	€	€	€ (Vorjahr)
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software		55.049,50		12.637,50
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.944.261,40			54.082.123,42
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.892.456,77			2.014.022,77
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.097,94			458.169,77
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	89.990,50			65.903,00
5. Anlagen im Bau	540.101,56			0,00
6. Bauvorbereitungskosten	114.290,35			32.169,33
7. Geleistete Anzahlungen	1.579.614,30			241.623,03
		57.171.812,82		56.894.011,32
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		600,00		600,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>			57.227.462,32	56.907.248,82
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	8.656,36			8.656,36
2. Unfertige Leistungen	1.857.426,83			1.843.012,66
3. Andere Vorräte	624,73			1.041,22
		1.866.707,92		1.852.710,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	34.096,44			23.289,89
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	610,69			190,06
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.493,95			2.586,29
4. Sonstige Vermögensgegenstände	199.034,32			169.321,30
		240.235,40		195.387,54
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.204.889,06			2.972.175,15
2. Bausparguthaben	984.875,57			904.909,09
		4.189.764,63		3.877.084,24
<b>Summe Umlaufvermögen</b>			6.296.707,95	5.925.182,02
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten		1.710,00		3.431,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		119.841,72		32.950,42
<b>Summe Rechnungsabgrenzungsposten</b>			121.551,72	36.381,42
<b>Bilanzsumme</b>			<b>63.645.721,99</b>	<b>62.868.812,26</b>

PASSIVA	€	€	€	€ (Vorjahr)
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	128.198,29			131.366,67
der verbleibenden Mitglieder	3.664.181,25			3.356.911,81
aus gekündigten Geschäftsanteilen	6.500,00			5.525,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	27.157,29 €	3.798.879,54		3.493.803,48
	(Vorjahr: 64.038,18 €)			
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	2.830.206,28			2.694.558,29
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	135.647,99 €			
	(Vorjahr: 148.767,08 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.709.475,00			5.330.475,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	379.000,00 €			
	(Vorjahr: 421.000,00 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	11.294.739,00			10.592.739,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	702.000,00 €			
	(Vorjahr: 786.000,00 €)			
		19.834.420,28		18.617.772,29
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	1.350.924,46			1.480.296,62
2. Einstellung in Rücklagen	1.216.647,99			1.355.767,08
		134.276,47		124.529,54
<b>Summe Eigenkapital</b>			23.767.576,29	22.236.105,31
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen	9.812,00			40.460,00
2. Sonstige Rückstellungen	70.876,00			79.050,00
<b>Summe Rückstellungen</b>			80.688,00	119.510,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.299.032,22			37.787.134,93
2. Erhaltene Anzahlungen	2.030.854,66			2.048.085,08
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.095,91			11.957,80
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	281.834,95			436.658,04
5. Sonstige Verbindlichkeiten	112.214,18			129.822,17
- davon aus Steuern:				
27.307,55 € (Vorj.: 56.476,92 €)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
460,28 € (Vorj.: 1.568,69 €)				
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>			39.739.031,92	40.413.658,02
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			58.425,78	99.538,93
<b>Bilanzsumme</b>			<b>63.645.721,99</b>	<b>62.868.812,26</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	€	€	V O R	J A H R
			€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.947.139,13		8.818.721,79	
b) aus der Betreuungstätigkeit	34.304,40		34.304,40	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.184,56		16.686,87	
		9.006.628,09		8.869.713,06
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		14.414,17		48.525,92
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		34.066,00		43.636,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		590.007,53		744.176,25
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.610.822,13		3.544.142,50	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	16.248,12		27.916,88	
		3.627.070,25		3.572.059,38
<b>6. Rohergebnis</b>		6.018.045,54		6.133.991,85
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	840.128,14		794.378,34	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen davon für Altersversorgung: 31.121,07 € (Vorjahr: 30.057,61 €)	198.455,20		190.848,92	
		1.038.583,34		985.227,26
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.753.372,53		1.741.069,27
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		255.642,41		256.305,31
<b>10. Betriebsergebnis</b>		2.970.447,26		3.151.390,01
11. Erträge aus sonstigen Ausleihungen	36,00		36,00	
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.729,10		46.886,42	
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.497.996,09		1.566.572,51	
		-1.481.230,99		-1.519.650,09
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.489.216,27		1.631.739,92
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		135.416,00		146.479,43
16. Sonstige Steuern		2.875,81		4.963,87
<b>17. Jahresüberschuss</b>		1.350.924,46		1.480.296,62
18. Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.216.647,99		1.355.767,08
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>134.276,47</b>		<b>124.529,54</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2013

der Heimbau Breisgau eG

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Des Weiteren wurden die Bestimmungen des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie die aktuelle Satzung der Genossenschaft zugrunde gelegt. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten; es wurde linear 33 1/3 v. H. abgeschrieben. Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und Fremdkapitalzinsen zusammen. Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50-80 Jahren. Bei umfassend modernisierten Wohnanlagen beträgt die Restnutzungsdauer bis zu 35 Jahre. Bei neu erstellten Wohnanlagen ab dem Jahr 1992 bis 1996 wurde die degressive AfA nach § 7 (5) EStG gewählt;
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten linear mit 4 v. H.;
- Garagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20-33 Jahre;
- Die Nutzungsrechte von Erbbaugrundstücken laufen zwischen 2016 und 2086 aus. Bei Erbbaurechten entspricht die Nutzungsdauer der Laufzeit der Nutzungsrechte;

- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibung mit einem Abschreibungssatz zwischen 5 und 25 v. H.;
- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150 EURO (netto) wurden im Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter über 150 EURO (netto) und bis 1.000 EURO (netto) werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2 a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear mit 20 v. H. abgeschrieben.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und die unfertigen Leistungen wurden zu den Herstellungskosten bewertet, die sowohl Fremdkosten als auch Eigenleistungen beinhalten.

Bei den Forderungen aus Vermietung und Verwaltungsbetreuung sowie bei den unfertigen Leistungen erfolgte die Bewertung zu Einstandspreisen.

Im Geschäftsjahr wurden bei den Forderungen aus Vermietung Einzelwertberichtigungen gebildet.

Ein Bilanzierungswahlrecht bestand für Geldbeschaffungskosten. Eine Aktivierung wurde im Geschäftsjahr nicht vorgenommen. Die Abschreibung auf in Vorjahren aktivierte Geldbeschaffungskosten entspricht der Laufzeit der Zinsbindungsfristen.

Rückstellungen wurden nach vernünftiger, kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Verbindlichkeiten sind mit Erfüllungsbeiträgen bilanziert.

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

#### I. BILANZ

Die einzelnen Positionen des Anlagevermögens und ihre Entwicklungen im Geschäftsjahr sind aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

## Anlagenspiegel 2013

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen						Restbuchwerte		
	Stand 31.12.2012 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuch- ungen €	Stand 31.12.2013 €	Stand 31.12.2012 €	Jahresab- schreibung €	Abgänge €	Zuschrei- bungen €	Umbuch- ungen €	Stand 31.12.2013 €	Stand 31.12.2013 €	Vorjahr €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Gewerbliche Schutzrechte und andere Rechte	110.196,47	52.360,04	-15.695,56	0,00	146.860,95	97.558,97	9.945,04	-15.692,56	0,00	0,00	91.811,45	<b>55.049,50</b>	<b>12.637,50</b>
<b>II. Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.686.017,31	617.379,92	-367.186,22	0,00	93.936.211,01	39.603.893,89	1.596.208,27	-208.152,55	0,00	0,00	40.991.949,61	<b>52.944.261,40</b>	<b>54.082.123,42</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.342.393,85	0,00	0,00	0,00	3.342.393,85	1.328.371,08	121.566,00	0,00	0,00	0,00	1.449.937,08	<b>1.892.456,77</b>	<b>2.014.022,77</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	458.169,77	11.097,94	0,00	-458.169,77	11.097,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>11.097,94</b>	<b>458.169,77</b>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	411.147,43	50.647,11	-39.905,55	0,00	421.888,99	345.244,43	25.653,22	-38.999,16	0,00	0,00	331.898,49	<b>89.990,50</b>	<b>65.903,00</b>
Anlagen im Bau	0,00	49.762,46	0,00	490.339,10	540.101,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>540.101,56</b>	<b>0,00</b>
Bauvorbereitungskosten	32.169,33	114.290,35	0,00	-32.169,33	114.290,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>114.290,35</b>	<b>32.169,33</b>
Geleistete Anzahlungen	241.623,03	1.337.991,27	0,00	0,00	1.579.614,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>1.579.614,30</b>	<b>241.623,03</b>
Summe Sachanlagen	98.171.520,72	2.181.169,05	-407.091,77	0,00	99.945.598,00	41.277.509,40	1.743.427,49	-247.151,71	0,00	0,00	42.773.785,18	<b>57.171.812,82</b>	<b>56.894.011,32</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>													
Andere Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>600,00</b>	600,00
Summe Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>600,00</b>	600,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>98.282.317,19</b>	<b>2.233.529,09</b>	<b>-422.787,33</b>	<b>0,00</b>	<b>100.093.058,95</b>	<b>41.375.068,37</b>	<b>1.753.372,53</b>	<b>-262.844,27</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>42.865.596,63</b>	<b>57.227.462,32</b>	<b>56.907.248,82</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2013

der Heimbau Breisgau eG

Die unfertigen Leistungen betreffen wie im Vorjahr noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich anteiliger Gemeinkosten in Höhe von 1.857,4 T€.

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	(Vorjahr) €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
			Jahr €	(Vorjahr) €
Forderungen aus Vermietung	34.096,44	(23.289,89)	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	610,69	(190,06)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.493,95	(2.586,29)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	199.034,32	(169.321,30)	74.984,39	(72.237,25)
	<b>240.235,40</b>	<b>(195.387,54)</b>	<b>74.984,39</b>	<b>(72.237,25)</b>

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind vor allem Forderungen aus Versicherungsentschädigungen (29,5 T€), Steuerforderungen gegenüber dem Finanzamt Freiburg-Stadt (76,9 T€) und Forderungen aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (75,0 T€) erfasst.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um rd. 307,3 T€ erhöht.

Rückstellungen wurden für Gewerbesteuer (9,8 T€), rückständigen Urlaub (17,8 T€), für Abrechnungsverpflichtungen (11,0 T€), für Abschluss- und Prüfungskosten (37,2 T€) und für Aufbewahrungspflichten (4,9 T€) gebildet.

## Anhang für das Geschäftsjahr 2013

der Heimbau Breisgau eG

Die Angaben nach § 285 Nr. 1 und 2 HGB zu den Verbindlichkeiten ergeben sich aus folgender Übersicht:

	Insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.299.032,22 (37.787.134,93)	1.980.415,48 (1.896.290,22)	7.444.410,24 (7.200.258,19)	27.874.206,50 (28.690.586,52)	37.299.032,22 (37.787.134,93)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.030.854,66 (2.048.085,08)	2.030.854,66 (2.048.085,08)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.095,91 (11.957,80)	15.095,91 (11.957,80)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	281.834,95 (436.658,04)	246.825,40 (355.821,84)	35.009,55 (80.836,20)			
Sonstige Verbindlichkeiten	112.214,18 (129.822,17)	96.171,95 (118.382,02)	16.042,23 (11.440,15)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>39.739.031,92 (40.413.658,02)</b>	<b>4.369.363,40 (4.430.536,96)</b>	<b>7.495.462,02 (7.292.534,54)</b>	<b>27.874.206,50 (28.690.586,52)</b>	<b>37.299.032,22 (37.787.134,93)</b>	GPR

In ( ) Vorjahreszahlen

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausbezahlte Mieten (17,9 T€) und abgegrenzte Betriebskosten (40,6 T€) enthalten.

### II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aktiviert Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen sind im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen von Wohnhäusern in Höhe von 34,1 T€ erfasst worden.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u. a. Erträge aus Anlageverkäufen (395,6 T€), Erträge aus Versicherungsentschädigungen (48,5 T€), Erträge aus früheren Jahren (24,8 T€) sowie Erträge aus Tilgungszuschüssen für KfW-Darlehen (100,0 T€) enthalten.

## Anhang für das Geschäftsjahr 2013

der Heimbau Breisgau eG

### D. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug durchschnittlich:

	Beschäftigte Vollzeit	Beschäftigte Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	4	5
Technische Mitarbeiter	4	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
Bürohilfe, Reinigungskraft, Hauswarte	-	3
	10	8

Am 13.06.2008 wurde Antrag auf Weiteranwendung des § 38 KStG i. d. F. vor der Änderung durch das Jahressteuergesetz 2008 gestellt. Aufgrund der Weiteranwendung des § 38 KStG in der bisherigen Fassung wird das EK 02 fortgeführt und jährlich zum Schluss des Wirtschaftsjahres festgestellt.

### Der Mitgliederbestand entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Mitgliederbestand zum 01. Januar 2013	2.603 Mitglieder	mit	10.526 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	191 Mitglieder	mit	875 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile	-- Mitglieder	mit	434 Anteilen
<b>inkl. Zugänge</b>	<b>2.794 Mitglieder</b>	<b>mit</b>	<b>11.835 Anteilen</b>
Abgang an Mitgliedern, und zwar durch			
a) Kündigung	73 Mitglieder	mit	262 Anteilen
b) Teilkündigung			20 Anteilen
c) Tod	17 Mitglieder	mit	74 Anteilen
d) Übertragung	13 Mitglieder	mit	61 Anteilen
e) Ausschluss	8 Mitglieder	mit	57 Anteilen
<b>Abgänge</b>	<b>111 Mitglieder</b>	<b>mit</b>	<b>474 Anteilen</b>
<b>Mitgliederbestand zum 31.12.2013</b>	<b>2.683 Mitglieder</b>	<b>mit</b>	<b>11.361 Anteilen</b>

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

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

Die Organe der Baugenossenschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Mitgliederversammlung.

Dem Vorstand gehören folgende Mitglieder an:

Martin Weiner	Geschäftsführer	hauptamtlich
Hugo Ruppenthal	Sparkassen-Betriebswirt	nebenamtlich
Helmut Meesen	Dipl. Verwaltungswirt	nebenamtlich bis 31.12.2013

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Markus Geißler	Stadtrechtsdirektor a. D.	Vorsitzender
Rüdiger Schirmeister	Rechtsanwalt	1. Stellvertr. Vorsitzender
Rolf Teske	Bank-Prokurist i. R.	2. Stellvertr. Vorsitzender
Gerd Huber	Oberamtsrat	Schriftführer
Hansjörg Hetzel	Bankkaufmann	Stellvertr. Schriftführer
Kurt Armbruster	Lehrer für Pflegeberufe	
Hans-Peter Bechtel	Betriebswirt	
Richard Leibinger	Oberbürgermeister der Stadt Waldkirch	
Hanna Paul-Bergmann	Dipl.-Pädagogin	
Karl-Heinz Tritschler	Großhandelskaufmann i. R.	

Freiburg i. Br., im Juni 2014

Der Vorstand

Weiner Ruppenthal



## Heimbau Breisgau eG

Stefan-Meier-Straße 157

79104 Freiburg

Telefon 0761 - 385 58 - 0

Telefax 0761 - 385 58 - 11

E-Mail [info@heimbau-breisgau.de](mailto:info@heimbau-breisgau.de)

[www.heimbau-breisgau.de](http://www.heimbau-breisgau.de)