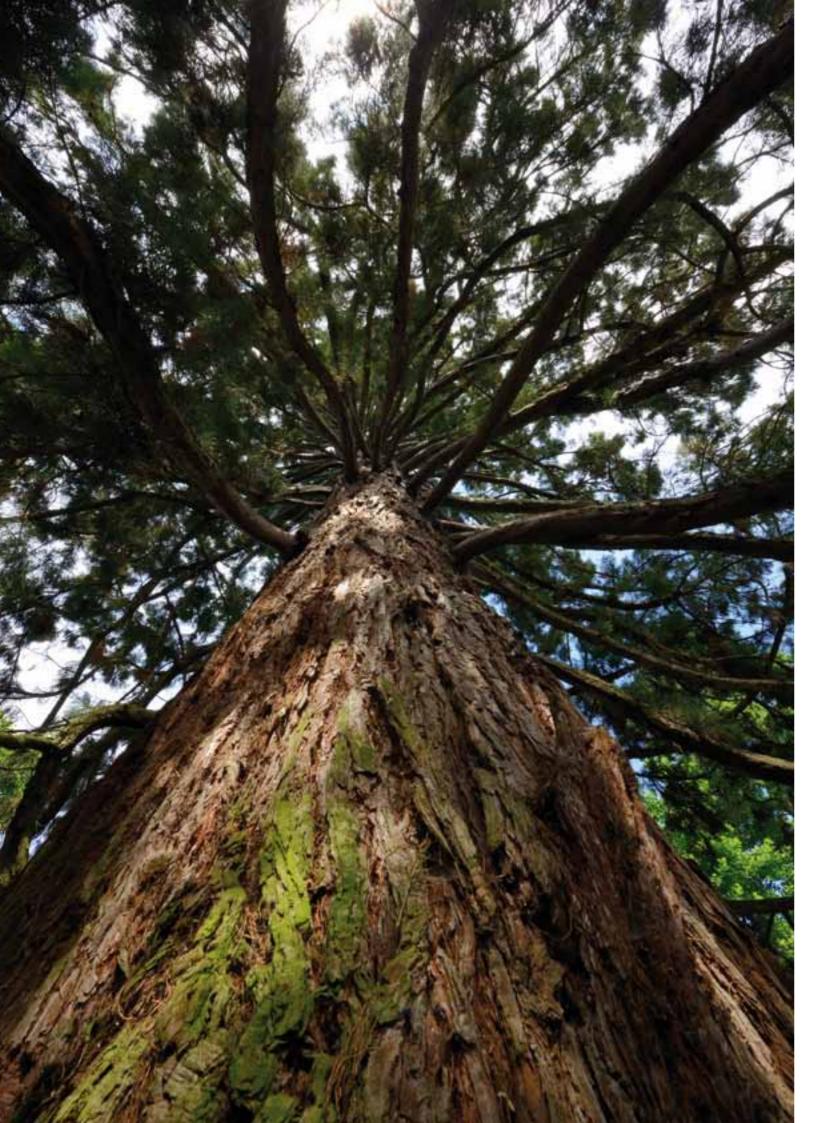
SEIT 95 JAHREN AKTUELL UND MODERN

GESCHÄFTSBERICHT
2014





WIR TRAUERN UM

29 Mitglieder unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr verstorben sind.

DEN VERSTORBENEN WIDMEN WIR

ein ehrendes Gedenken.



INHALT

orwort (orwort	7
'erwaltungsorgane	8
nformationen auf einen Blick	10
echtliche Grundlagen	1
agebericht des Vorstandes	
Grundlagen der Genossenschaft	13
Geschäftsmodell	
Ziele und Strategien	
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	14
Geschäftsverlauf	
- Neubau, Modernisierung, Instandhaltung	19
- Grunderwerb, Bauvorbereitung	2
- Vermietung	23
- Wohnungseigentumsverwaltung	23
- Mitgliederentwicklung	24
- Personalentwicklung	2
- Vorstand	20
- Allgemeines	
(Rauchwarnmelder, Tiefgaragentore)	27
Wirtschaftliche Lage	28
Finanzielle Leistungsindikatoren	32
Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren	33
Nachtragsbericht	34
Prognosebericht	37
Wirtschaftsplan 2015	39
Chancen- und Risikobericht sowie Bericht	
über die Verwendung von Finanzinstrumenten	4
sericht des Aufsichtsrates	42
ilanz	4:
Sewinn- und Verlustrechnung	48
nhang	49



VORWORT

Sehr geehrte Geschäftspartner, liebe Mitglieder und Mieter,

mit dem Geschäftsbericht 2014 blicken wir auf das 95. Gründungsjahr der Heimbau zurück. Das Thema Wohnen stand wie im vergangenen Jahr erneut im Fokus der politischen Diskussionen. Auf den Wohnungsmärkten führte die anhaltende Nachfrage nach Immobilien vor allem in dynamischen Wachstumsregionen wie Freiburg zu weiter steigenden Neubaupreisen und Mieten. Die Gründe dafür sind nach wie vor vielschichtig.

Auch in 2014 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 weiter zunehmende Kaufkraft der Haushalte.

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

Die Preissteigerungen für Energie lassen sich trotz der Verlangsamung des Anstiegs der Verbraucherpreise und der in den letzten Jahren erfolgten energetischen Modernisierung der Bestände leider nicht vollständig auffangen. Demnach wird die Energieeinsparung im Zusammenhang mit Gebäudemodernisierungen auch 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 verteuern und schwieriger machen, werden wir unser Neubauprogramm 2015 bis 2017 umsetzen. Als Genossenschaft bieten wir auf nachhaltiger wirtschaftlicher Grundlage gutes Wohnen zu fairen Mietpreisen. Dafür stehen wir auch im Jahr 2015, dem 96. Gründungsjahr der Heimbau.

Herzlichen Dank für Ihre Verbundenheit und Ihr Vertrauen.

Martin Weiner geschäftsführender Vorstand

Hugo Ruppenthal Vorstand



DIE VERWALTUNGSORGANE der Heimbau Breisgau eG

Vorstand haupt	hauptamtlich	Martin Weiner, Geschäftsführer,		Stellv. Schriftführer	Hansjörg Hetzel, Bankkaufmann
		Diplom-Verwaltungswirt (FH)			Kurt Armbruster, Lehrer für Pflegeberufe
	nebenamtlich	Hugo Ruppenthal, Sparkassen-Betriebswirt			Hans-Peter Bechtel, Betriebswirt – bis 23.07.2014
					Dr. Sandra Ehmann, DiplVolkswirtin – ab 23.07.2014
					Richard Leibinger, Oberbürgermeister der Stadt Waldkird
Aufsichtsrat	Vorsitzender	Markus Geißler, Stadtrechtsdirektor a. D.			Hanna Paul-Bergmann, DiplPädagogin
	1. Stellv. Vorsitzender	Rüdiger Schirmeister, Rechtsanwalt			Karl-Heinz Tritschler, Großhandelskaufmann i. R.
	2. Stellv. Vorsitzender	Rolf Teske, Bank-Prokurist i. R.	Ausschüsse	Bauausschuss	Kurt Armbruster, Hansjörg Hetzel und Karl-Heinz Tritschler
	Schriftführer	Gerd Huber, Oberamtsrat a. D.			
				Personalausschuss (vorberatend)	Markus Geißler, Gerd Huber, Rüdiger Schirmeister und Rolf Teske
				Prüfungsausschuss	Gerd Huber und Rolf Teske

INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK

Gründung	12. Mai 1919
HEIMBAUTEN A. D. B. ISMARCKSTR. Minte Eintragung im Genossenschafts- register von Freiburg	22. Mai 1919
Register Nr.	GnR 11
Gesetzlicher Prüfungsverband	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunter- nehmen 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
Geschäftsanteil	Heimbau Breisgau eG mit unverändertem Sitz in Freiburg im Breisgau wurde am 5. August 2009 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
Mitgliederstand	2.857	2.683	2.603
Gezeichnete Geschäftsanteile	13.136	11.361	10.526
Bilanzsumme	66.107.656,81 €	63.645.721,99 €	62.868.812,26 €
Anlagevermögen	59.592.335,78 €	57.227.462,32 €	56.907.248,82 €
Geschäftsguthaben	4.351.020,56 €	3.798.879,54 €	3.493.803,48 €
Rücklagen	21.420.928,00 €	19.834.420,28 €	18.617.772,29 €
Rückstellungen	121.026,00 €	80.688,00 €	119.510,00 €
Erträge aus Vermietungen			
(ohne Betriebskosten)	7.267.829,85 €	7.108.136,71 €	7.036.105,29 €
Jahresüberschuss	1.733.074,97 €	1.350.924,46 €	1.480.296,62 €
Bilanzgewinn	146.567,25 €	134.276,47 €	124.529,54 €

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 92. Ordentlichen Mitgliederversammlung am 23. Juli 2014 wurde auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand das Jahresergebnis 2013 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinns 2013 für die Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben wurde einstimmig genehmigt.

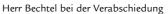
Den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats wurde durch die Mitgliederversammlung einstimmig Entlastung erteilt.

In der Mitgliederversammlung am 23. Juli 2014 wurden die Herren Armbruster und Teske nach Ablauf ihrer Amtszeit als Aufsichtsrat wiedergewählt. Herr Bechtel ist altersbedingt aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Als Nachfolgerin wurde Frau Dr. Sandra Ehmann neu gewählt.



Die Mitgliederversammlung am 23.07.2014







Neu im Aufsichtsrat: Dr. Sandra Ehmann

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 1.235 Genossenschaftswohnungen, 25 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, 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

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

schwungvoll, doch ließ die konjunkturelle Dynamik in den folgenden Quartalen deutlich nach. Nach dem Berechnungsstand Dezember 2014 wird 2014 für Baden-Württemberg ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet. Für 2015 wird für Baden-Württemberg ein reales BIP-Wachstum von 1,25 % erwartet, während die OECD für Gesamtdeutschland 2015 von einem Wachstum von 1,1 % ausgeht. Trotz der wirtschaftlichen Abkühlung ging in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmens- und Privatinsolvenzen zurück.

Sowohl in den USA als auch in Europa beauf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Während im Jahresverlauf in den USA das Ende der ultralockeren Geldpolitik angekündigt wurde, gingen im Euro-Raum die Zinsen weiter nach unten. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf

ECKDATEN ZUR KONJUNKTUR-

ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

Die Wirtschaft startete im 1. Quartal 2014 nur noch 0,05 % vorzunehmen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienzinsen, die gegenüber dem Jahresanfang weiter gesunken sind. Die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10jährigen Zinsfestschreibung lagen zum Jahresende nur noch bei 1,5 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im dritten Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1,0 % gerechnet. Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. fand sich der Leitzins am Anfang des Jahres Insbesondere die Rohölpreise sind in der zweiten Jahreshälfte dramatisch gefallen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (Statistisches Bundesamt).

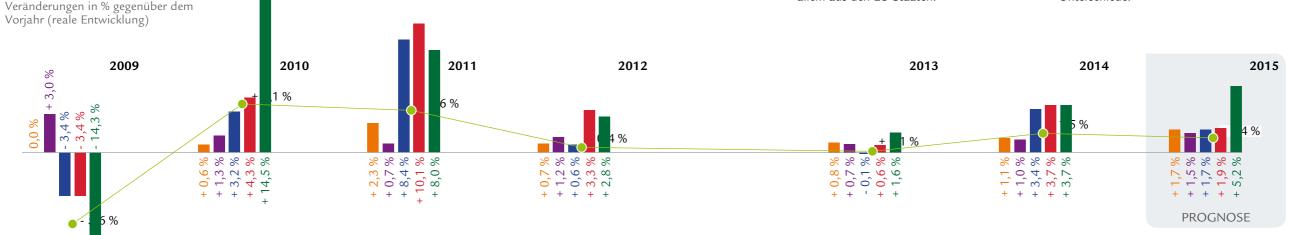
benkosten sowie Heiz- und Stromkosten) er- te dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Für 2014 höhten sich nach Angaben des Statistischen und auch 2015 ist wegen der anhaltenden Zu-Landesamtes Baden-Württemberg im Durch- wanderung von einem weiteren Bevölkerungsanschnitt der ersten zehn Monate 2014 um 1,6 % stieg auszugehen. gegenüber dem Vorjahresniveau, obwohl die Haushaltsenergie in diesem Zeitraum um durch- Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage schnittlich 0,4 % günstiger als im Vorjahr war.

Die Zahl der Erwerbstätigen ist in Deutschland 2014 weiter angestiegen. Im Oktober 2014 waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Dies waren 408.000 Personen oder stellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in 1,0 % mehr als im Oktober 2013. Trotz des Baden-Württemberg, ausgehend von annähernd Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosen- 4,95 Millionen im Jahr 2007 (erstes Vorausrechquote in Deutschland nur leicht auf 6,3 % (Stand nungsjahr), voraussichtlich auf knapp 5,27 Mil-November 2014). Baden-Württemberg schnitt lionen im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % besser als für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu der Bundesdurchschnitt ab.

um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor. Damit lebten in Baden- zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Württemberg zu Beginn des Jahres 2014 10,6 Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Mio. Einwohner. Der Zuwachs beruht auf einem Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Wanderungsgewinn von 71.400 Personen - vor Betrachtung ergeben sich deutliche regionale allem aus den EU-Staaten.

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Ne- Das Geburtendefizit von 10.400 Personen wirk-

ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen dem Statistischen Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgekleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr 1- und 2-Personen-Haushalten Unterschiede.



Privater Konsum Öffentlicher Konsum Bauinvestitionen Wohnungsbauinvestitionen Reales Bruttinlandsprodukt

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2014 erste vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2015 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2014/Anfang 2015

Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen und kann durch folgende Kennzahlen verdeutlicht werden: Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten drei Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2 % an und die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Andererseits bleiben die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) um 3,7 % unter ihrem Vorjahreswert zurück, was vermutlich auf den starken Vorjahreszeitraum zurückzuführen ist.

Die Einwohnerzahl in Freiburg steigt kontinuierlich an. Nach einer Bevölkerungsprognose des Amtes für Bürgerservice und Informationsverarbeitung wächst Freiburg bis zum Jahr 2030 voraussichtlich auf ca. 245.000 Einwohner an. Vergleicht man dies mit dem Jahresbeginn 2014, so ist dies eine Steigerung um ca. 30.000 Menschen.

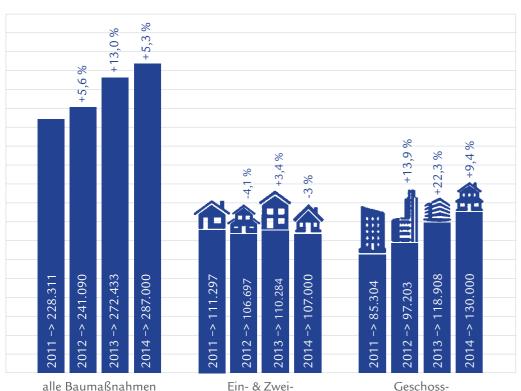
Dieses Bevölkerungswachstum hat unweigerlich eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum zur

(Neubau & Bestand)

Folge. Aktuell ist das künftige Wohngebiet "Gutleutmatten" in Freiburg-Haslach eines der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in Freiburg. Dort sollen ca. 500 neue Wohneinheiten für bis zu 1.300 Menschen entstehen. Die Stadt hat im vergangenen Jahr die Grundstücke ausgeschrieben und vergeben. Der ursprünglich für das Frühjahr 2015 vorgesehene Baubeginn wird sich aber offenkundig verzögern. Die Heimbau hat die Ausschreibungskriterien der Stadt Freiburg für die Grundstücke in Gutleutmatten geprüft und wirtschaftlich untersucht. Nachdem auch langfristig bei den für unsere Genossenschaft interessanten Grundstücken mit Blick auf die geforderten Rahmenbedingungen (hohe Grundstückspreise, hohe energetische Standards, sehr hoher Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen, Fernwärme mit Anschluss- und Benutzungszwang) keine nachhaltige Wirtschaftlichkeit zu erzielen gewesen wäre, hat die Heimbau auf die Bewerbung für ein Grundstück in Gutleutmatten verzichtet.

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN IN DEUTSCHLAND 2011-2014

Neubau insgesamt, Ein- und Zweifamilienhäuser, Geschosswohnungsbau



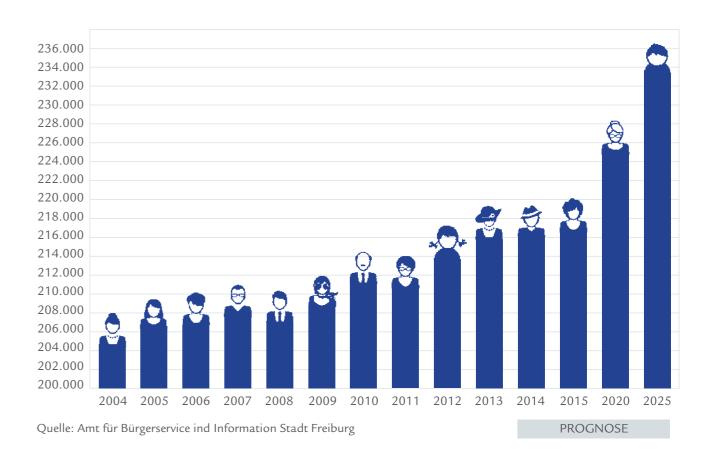
familienhäuser

wohnungsbau

Bundesamt, Fachserie 3; 2014 Prognose aufgrund Monatswerten bis November 2014

Quelle: Statistisches

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FREIBURG



Eine aktuelle, von der Stadt Freiburg beauf- Dies wird zur Folge haben, dass sich die Nachtragte Wohnungsmarktanalyse des Wirtschafts- frage nach bedarfs- und familiengerechtem und Sozialwissenschaftlichen Beratungsunter- Wohnraum, wie bereits heute feststellbar, zunehmens "Empirica" bestätigt im Übrigen, dass nehmend auch auf die Region Breisgau ausweder die angebotenen Flächen im Gebiet dehnen wird. Dies gilt insbesondere für Städte Gutleutmatten in Freiburg-Haslach noch die und Gemeinden mit guter Infrastruktur und längerfristige Entwicklung eines neuen Stadt- Verkehrsanbindung. teils sowie kleinere Innenentwicklungsflächen ausreichen werden, um die Nachfrage nach Die Heimbau Breisgau eG hat sich auf diese Wohnraum spürbar zu befriedigen. Die Unter- Entwicklung eingestellt. Dies zeigen die für 2015 suchungen von Empirica ergeben für die Stadt bis 2017 projektierten Neubaumaßnahmen in Freiburg, dass bis zum Jahr 2030 ca. 14.600 der Großen Kreisstadt Waldkirch. neue Wohnungen erforderlich sein werden. Trotz aller Bemühungen könnten bis dahin jedoch nur maximal 8.900 Wohnungen neu gebaut werden.











Neues Wohn- und Geschäftshaus in Waldkirch, Lange Straße 75 / Bismarkstraße 1



GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäft der Heimbau verlief auch im Jahr 2014 gut. Die Genossenschaft konnte die für 2014 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von 1.733,1 T€ erzielt. Dieser liegt insbesondere deshalb deutlich über den Erwartungen des Wirtschaftsplans 2014 von ca. 910,3 T€, weil zusätzliche Erträge aus dem Verkauf von zwei Eigentumswohnungen und eines älteren Einfamilienreihenhauses realisiert wurden. Ferner stieg der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung um 469,4 T€ gegenüber 2013 durch gestiegene Mieterlöse (158,9 T€), niedrige Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (75,8 T€) und geringere Instandhaltungsaufwendungen (237,5 T€). Abgesehen davon haben sich die Prognosen des Lageberichts 2013 für das Geschäftsjahr 2014 bestätigt.



In der Stadtmitte von Waldkirch wurde auf dem Grundstück der Heimbau in der Lange Straße 75/Bismarckstr. 1 planmäßig der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses bestehend aus vier gewerblichen Einheiten, 18 Höhe von insgesamt rd. 4.256,0 T€. Im Ver-2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und einer Tiefgarage fort- und zu Ende geführt. Die bereits im Geschäftsbericht 2013 prognostizierten voraussichtlichen Gesamtkosten von rd. 5.250,0 T€ konnten unter Berücksichtigung des Vorsteuerabzugs nahezu exakt eingehalten werden.

Die gewerblichen Einheiten im EG konnten bereits im Laufe des Monats August bezogen werden, die Wohnungen wurden ab Oktober sukzessive vermietet, nachdem die Schlussabnahme des Neubaus durch die Baurechtsbehörde der Stadt Waldkirch am 06.10.2014 erfolgte und die Maßnahme letztendlich bis zum Bilanzstichtag des Berichtsjahres mit Ausnahme von wenigen kleineren Restarbeiten fertiggestellt war.

Die auf das Berichtsjahr entfallenden Investitionen für diese Neubaumaßnahme beliefen sich auf rd. 3.123,5 T€.



Der Neubau in Waldkirch, Lange Straße 75 im

Seit dem Jahr 2000 hat die Heimbau einen Unternehmensschwerpunkt in die energetische Modernisierung ihrer Wohngebäude gesetzt. Dementsprechend sind heute über 80 % der genossenschaftlichen Mehrfamilienhäuser energetisch modernisiert. Im Jahr 2014 wurde die Wirkung dieser langjährigen Modernisierungsphase auf die bautechnischen Zustände und künftigen Investitionserfordernisse durch die Fa. wowiconsult extern evaluiert und untersucht. Es ergaben sich für den Gesamtbestand zum Bilanzstichtag langfristige Sanierungs- und Modernisierungserfordernisse an den Gebäuden der Heimbau in gleich zu Wohnungsunternehmen ähnlicher Größe ist dies ein guter Wert, der zeigt, dass die Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung, die seit 15 Jahren kontinuierlich getätigt wurden, gewirkt haben. Noch im Jahr 2004 ergab z. B. eine vergleichbare Untersuchung der Liegenschaften der Heimbau einen Investitionsbedarf von rd. 11.500,0 T€. Mit Blick auf die durchzuführenden Bestandsuntersuchungen und -bewertungen wurde im Jahr 2014 bewusst auf die Durchführung einer größeren zu aktivierenden Modernisierungsmaßnahme verzichtet. Der investive Schwerpunkt lag baulich also primär in der Fortführung und Fertigstellung des Neubaus des Wohn- und Geschäftshauses Lange Straße 75/Bismarckstr. 1 in Waldkirch.



Sanierte Mehrfamilienhäuser in der Raiffeisenstraße 13-19, Freiburg-Opfingen



Fassadensanierung in der Langemarckstraße 86-88 a in Freiburg



Für die Instandsetzung von Gebäuden, Wohnungen und Garagen hat die Heimbau im Berichtsjahr 1.506,9 T€ (2013: 1.744,4 T€) ausgegeben. Davon entfielen rd. 747,2 T€ auf laufende Instandhaltungsmaßnahmen, auch bei Mieterwechseln und auf Badsanierungen.

Ergänzend wurden größere Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden die Fassaden und Außenanlagen sowie ein Teil der Balkone bei den Mehrfamilienhäusern Raiffeisenstr. 13-19 in Freiburg-Opfingen für rd. 206,8 T€ vollständig erneuert und neu gestrichen. Auch die Fassaden in der Langemarckstr. 86-88 a wurden saniert und neu gestrichen. Hierfür lag der Aufwand bei rd. 107,5 T€. Das Einfamilienhaus Dimmlerstr. 29 wurde im Zuge eines Mieterwechsels für 45,4 T€ saniert. In der Boelckestr. 17 erfolgte eine Flachdachsanierung für rd. 23,9 T€ und in der Hansjakobstr. 3 verursachte eine nötige anteilige Flachdachsanierung Ausgaben in Höhe von 20,1 T€.

Mit Blick auf die Verkehrssicherung und weil sich die rechtlichen Rahmenbedingungen für den sicherheitsrelevanten Bestandsschutz von Toranlagen in den letzten Jahren stark verändert haben, wurden alle Tiefgaragentore an den Liegenschaften der Heimbau im Berichtsjahr ausgetauscht oder grundsätzlich modernisiert. Der Aufwand hierfür belief sich auf rd. 130,1 T€.

Insgesamt hat die Heimbau im Geschäftsjahr 2014 für Neubau und Instandhaltung Bauleistungen im Wert von rd. 4.630,4 T€ durchgeführt und finanziert. Im Neubau- und Instandhaltungsplan waren für 2014 ursprünglich 4.800,0 T€ vorgesehen. Die tatsächlichen Kosten lagen also in 2014 mit Blick auf die geringeren Instandhaltungsaufwendungen (durch weniger Wohnungswechsel) letztlich 169,6 T€ niedriger als prognostiziert.

GRUNDERWERB, BAUVORBEREITUNG

Mitte Dezember 2013 hat die Heimbau den Projekt Waldkirch-Batzenhäusle in Höhe von rd. 979,3 T€ ausgewiesen.

Die Baueingabeplanung für die künftige Bebau- Betrachtet man die Bereiche Neubau mit Grundung des Grundstücks Im Grün in Waldkirch- erwerb, Bauvorbereitungskosten und die Instand-Batzenhäusle mit 30 Mietwohnungen in fünf haltungsaufwendungen im Berichtsjahr 2014 zu-Häusergruppen wurde im Berichtsjahr erarbei- sammen, so hat die Heimbau in 2014 dafür ein tet. Hierfür wurden Bauvorbereitungskosten in Gesamtvolumen in Höhe von 5.763,7 T€ be-Höhe von rd. 146,7 T€ bilanziert. Die im Ge- wegt. Dies ist für die Größe und Wirtschaftskraft schäftsbericht 2013 für 2014 prognostizierten der Heimbau erheblich. Grunderwerbs- und Planungskosten für das

Kaufvertrag für den Erwerb eines 3.682 m² vorhergesagt 1.200,0 T€ wurden mit tatsächgroßen Baugrundstücks in Waldkirch-Batzen- lichen Ausgaben von 1.126,0 T€ im Berichtsjahr häusle abgeschlossen. Grundstücksübergabe leicht unterschritten. Zwischenzeitlich wurde und Kaufpreiszahlung in Höhe von 900,0 T€ Ende Februar 2015 die Baugenehmigung für die erfolgten nach den Vereinbarungen des Kauf- Neubaumaßnahme erteilt. Ergänzend sei darauf vertrags Ende Januar 2014. Unter Berücksich- hingewiesen, dass noch im Berichtsjahr u. a. für tigung von Notariats- und Grundbuchkosten eine Bodenuntersuchung auf dem zwischenzeitsowie der Grunderwerbsteuer wurden für dieses lich von der Heimbau im Januar 2015 erworbeim Berichtsjahr zugegangene Grundstück bei nen weiteren Baugrundstück am Bahnhofplatz 1 "Grundstücke ohne Bauten" zum 31.12.2014 in Waldkirch Bauvorbereitungskosten in Höhe von 7,4 T€ angefallen sind.





Künftiges Neubauprojekt in Waldkirch-Batzenhäusle, Im Grün





VERMIETUNG

Unser Kerngeschäft, die Vermietung von Genos- 5,2 %). Eine weitere Reduzierung der Fluktuareger Nachfrage gekennzeichnet. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 172,0 T€ auf 9.119,2 T€ erhöht. Dies geht insbesondere auf die Mieteinnahmen nach Abschluss des Neubaus Lange Straße 75/Bismarckstr. 1 in Waldkirch, auf die ganzjährige Auswirkung von Modernisierungszuschlägen sowie auf Mietanpassungen bei Mieterwechseln zurück.

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete die Heimbau insgesamt 1.260 eigene Wohnungen und Gewerbeeinheiten (gewerblich genutzt 25).

Im Geschäftsjahr 2014 wurden ein Einfamilienhaus und zwei Wohnungen aus dem Bestand veräußert.

Die durchschnittliche Miete für die Wohnungen der Heimbau (ohne Gewerbeeinheiten) betrug 6,58 €/m² Wohnfläche. Sie lag damit um 1,17 €/m² unter der durchschnittlichen Miete des Freiburger Mietspiegels von 7,75 €/m² Wohnfläche.

Die durchschnittliche Miete der Gewerbeeinheiten der Heimbau betrug 9,39 €/m² gewerblich genutzte Fläche.

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 Wohnungssanierungen nach Mieterwechsel. Die Leerstandsquote betrug im Berichtsjahr 1,0 % (2013: 0,8 %).

Die Zahl der Wohnungskündigungen war 2014 mit 50 sehr niedrig. Dies entspricht einer prozentuellen Fluktuationsrate von 4,0 % (2013:

senschaftswohnungen, war auch in 2014 von tionsrate 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 2014 rd. 34,3 T€. Sie lagen damit unverändert auf dem Niveau des Jahres 2013.



MITGLIEDERENTWICKLUNG

Zum Bilanzstichtag hatte die Heimbau einen Bestand von 2.857 Mitgliedern mit 13.136 Geschäftsanteilen.

An Zugängen waren 278 Mitglieder zu verzeichnen, während 104 Mitglieder durch Kündigung, Tod, Übertragung oder Ausschluss aus der Genossenschaft ausgeschieden sind.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2014 betrug 4.227.018,10 €.

Auszubildender Marcus Knopf mit der Ausbildungsleiterin Anita Booz



PERSONALENTWICKLUNG

motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. politik ist die Weiterbildung. Ferner hat die Neumann, Prokura. Genossenschaft seit Sommer 2014 einen Ausbildungsplatz zum Immobilienkaufmann be- Die in den Geschäftsbereichen der Genossensetzt.

Zum 31. Dezember 2014 waren 19 Arbeitnehmer beschäftigt, darunter elf Vollbeschäftigte, Beschäftigte.

Seit 1. Mai 2013 ist der Leiter der Hausbewirtschaftung, Herr Frank Weingärtner, Prokurist Die Heimbau beschäftigt qualifizierte und der Heimbau. Mit Wirkung vom 1. März 2014 erteilte die Heimbau zudem auch dem Leiter des Ein wichtiger Eckpfeiler unserer Personal- Finanz- und Rechnungswesens, Herrn Daniel

schaft anfallenden Aufgaben können gut erfüllt werden, weil unser leistungsfähiges und qualifiziertes Team von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern präzise und zuverlässig arbeitet. fünf Teilzeitbeschäftigte und drei geringfügig An dieser Stelle dankt der Vorstand der Belegschaft für das Engagement und den Teamgeist.

Die Prokuristen Frank Weingärtner (links) und Daniel Neumann (rechts)

VORSTAND

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



ALLGEMEINES

Rauchwarnmelder: Die Mieterinnen und Mieter der Heimbau können seit Beginn des Geschäftsjahres 2014 noch beruhigter schlafen, nachdem die Installation von Rauchwarnmeldern im gesamten Gebäudebestand zeitgerecht abgeschlossen werden konnte. Aufgrund der seit Januar 2014 geltenden gesetzlichen Neuregelung in der Landesbauordnung ist die Ausstattung von Schlafräumen und Fluren in Mietwohnungen seither auch in Baden-Württemberg verpflichtend. Zur Sicherheit unserer Mieter wurden alle Zimmer und Flure, außer Küche, Bad und Nebenräume, mit qualitativ hochwertigen Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die jährlich vorgeschriebene Sicht- und Funktionskontrolle der installierten Geräte wird die Fa. Metrona vornehmen.

Tiefgaragentore: Im Jahr 2014 hat die Heimbau rd. 130,1 T€ in den Austausch und in die sicherheitstechnische Nachrüstung ihrer Tiefgaragentoranlagen investiert. Die bisher installierten Tore entsprachen auch mit Blick auf die Benutzung durch Kinder nicht mehr den aktuellsten Sicherheitskriterien. Letzteres war schließlich ausschlaggebend für die Entscheidung des Vorstands, alle Tiefgaragentoranlagen im Bestand den neuesten technischen Standards anzupassen.







Tiefgaragentore ... modern und sicher

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	2014		20	13 Ver	änderungen
	T€	%	T€	%	T€
V E R M Ö G E N S S T R U K T U R					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	59.591,7	90,1	57.226,9	89,9	2.364,8
Finanzanlagen	0,6	0,0	0,6	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	1.813,7	2,8	1.857,4	2,9	-43,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	4.315,7	6,5	4.189,8	6,6	125,9
Übriges Umlaufvermögen	270,0	0,4	249,4	0,4	20,6
Rechnungsabgrenzungsposten	116,0	0,2	121,6	0,2	-5,6
Bilanzsumme	66.107,7	100,00	63.645,7	100,00	2.462,0
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	4.351,0	6,6	3.798,9	5,9	552,1
Rücklagen	21.420,9	32,4	19.834,4	31,2	1.586,5
Bilanzgewinn	146,6	0,2	134,3	0,2	12,3
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Steuerrückstellungen	45,8	0,1	9,8	0,0	36,0
Sonstige Rückstellungen	75,2	0,1	70,9	0,1	4,3
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	37.114,4	56,1	37.299,0	58,6	-184,6
Erhaltene Anzahlungen	2.082,6	3,2	2.030,9	3,2	51,7
Übrige Verbindlichkeiten	848,4	1,3	409,1	0,7	439,3
Rechnungsabgrenzungsposten	22,8	0,0	58,4	0,1	-35,6
Bilanzsumme	66.107,7	100,00	63.645,7	100,00	2.462,0

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des An- Bei der Kapitalstruktur erhöhte sich das Eigenlagevermögens an der Bilanzsumme bei 90,1 % kapital aus dem erzielten Jahresüberschuss des (Vorjahr: 89,9 %).

dere durch Investitionen für die Neubaumaß- quote erhöhte sich auf 39,2 % (Vorjahr: 37,3 %). nahme in der Lange Straße 75/Bismarckstr. 1 (3.123,5 T€), für den Kauf des Grundstücks Im Die Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Grün 10 in Waldkirch-Batzenhäusle (979,3 T€) Jahresabschluss- und Prüfungskosten (39,8 T€), und für Bauvorbereitungskosten für zwei Neu- Urlaubsverpflichtungen (19,4 T€), Abrechnungsbaumaßnahmen (154,1 T€). Vermindernd wirk- verpflichtungen (11,1 T€) und Gewerbesteuer ten sich planmäßige Abschreibungen (1.727,7 T€) (45,8 T€) gebildet. und Buchwertabgänge infolge von Verkäufen (165,4 T€) aus.

zahlungen Vorauszahlungen der Mieter gegentierungen (1.856,2 T€) gegenüberstanden. überstanden.

Bezüglich der flüssigen Mittel und Bauspargut- net. haben wird auf die in der Analyse der Finanzlage dargestellte Kapitalflussrechnung verwiesen.

Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Verän-Das Sachanlagevermögen erhöhte sich insbeson- derung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapital-

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich hauptsächlich durch planmäßi-Die unfertigen Leistungen betrafen noch nicht ge (1.646,4 T€) und außerplanmäßige Tilgungen mit den Mietern abgerechnete Betriebs- und (345,0 T€) sowie einen KfW-Teilschuldenerlass Heizkosten, denen unter den erhaltenen An- (41,7 T€), denen Zugänge durch Darlehensvalu-

Die Vermögenlage der Genossenschaft ist geord-

FINANZLAGE

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2014 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

KAPITALFLUSSRECHNUNG:

	2014	2013
	T€	T€
Cashflow nach DVFA/SG	3.430,2	2.982,2
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.541,8	2.134,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	1.895,4	569,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.698,5	-1.655,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	1.929,0	1.399,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	125,9	312,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.189,8	3.877,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.315,7	4.189,8
_		

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 (1.646,4 T€) zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzte sich aus Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (565,0 T€) und Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (4.263,5 T€) zusammen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasste Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (1.856,2 T€) und aus Geschäftsguthaben (552,1 T€) sowie Auszahlungen aufgrund von außerplanmäßigen Tilgungen (345,0 T€) und Dividenden (134,3 T€).

Die Finanzlage der Genossenschaft ist geord-

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.

	2014	2013	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.581,0	2.111,6	469,4
Betreuungstätigkeit	33,6	33,6	0,0
Kapitaldienst	11,8	16,7	-4,9
Summe Deckungsbeiträge	2.626,4	2.161,9	464,5
Verwaltungsaufwand	-1.282,8	-1.250,9	-31,9
Betriebsergebnis	1.343,6	911,0	432,6
Übrige Rechnung	503,4	575,3	-71,9
Jahresergebnis	1.847,0	1.486,3	360,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-113,9	-135,4	21,5
Jahresüberschuss	1.733,1	1.350,9	382,2

(158,9 T€), niedrigere Zinsen für Dauerfinan- (58,3 T€). zierungsmittel (75,8 T€) und gesunkene Instandhaltungsaufwendungen (237,5 T€).

fasste Erlöse aus der Wohnungseigentums- steuer 2013 (33,6 T€) gegenüberstand. verwaltung.

Der Kapitaldienst resultierte vor allem aus Zinserträgen für Festgeld- und Bausparguthaben. Das niedrigere Ergebnis (4,9 T€) war auf das seinerzeitig niedrige Zinsniveau zurückzuführen.

Das höhere Ergebnis des Verwaltungsaufwands (31,9 T€) war hauptsächlich durch gestiegene EDV-Kosten (26,0 T€) entstanden.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirt- Der Deckungsbeitrag aus der übrigen Rechnung schaftung stieg um 469,4 T€. Er erhöhte sich verringerte sich im Wesentlichen durch niedinsbesondere durch gestiegene Mieterlöse rigere Erträge aus KfW-Teilschulderlassen

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag betreffen die Gewerbesteuer 2014 (147,6 T€) Das Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit um- denen die Steuererstattung für die Gewerbe-

Die Ertragslage ist unverändert positiv.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren	, die zur Steuerung des Unternehme	ens verwe	endet	
wurden:			2014	2013
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)		1.260	1.241
Wohn- und Nutzfläche (m²)	(per 31.12.)		90.263	88.268
Mieterwechsel	(per 31.12.)		50	65
Eigenkapitalquote =	Eigenkapital	%	39,2	37,3
Eigenkapitaiquote –	Bilanzsumme	/0	39,2	37,3
Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m. =	Sollmieten	€	6,76	6,78
Durchschintthiche Sommete/III p.in	m² Wohn- und Nutzfläche*12	E	0,70	0,76
%-Anteil der Erlösschmälerungen =	Erlösschmälerungen	%	0,7	0,8
	Sollmieten + Umlagen	70	0,7	
%-Anteil der Mietforderungen =	Forderungen aus Vermietung	%	0,1	0,4
	Sollmieten + abger. Umlagen	70	0,1	
Leerstandsquote =	Leerstand von ME am 31.12.	%	1,0	0,8
Leerstanusquote –	Anzahl der Mieteinheiten	70	1,0	
Instandhaltung/m² p.a. =	Instandhaltungsaufwendungen	€	16,69	19,76
mstandnattung/m p.a	m² Wohn- und Nutzfläche	C	10,03	
Verwaltungskosten/m² p.a. =	Personal- & Sachaufwendungen	€	14,21	14,17
verwaitungskosten/iii p.a. –	m² Wohn- und Nutzfläche	C	14,21	
Zinsquote =	Zinsen für Dauerfinanz. + Erbbau		20,0	21,5
Zinsquote –	Sollmiete		20,0	21,3
Mietwert =	Vermietbares Anlagevermögen		8,0	7.7
MIELWEIL -	Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung	0,0	7,7	

mit den Investitionen in den Neubau und den Bestandsgefährdungen sind nicht erkennbar. Bestand spiegelt die konsequente Verfolgung

Die Kennzahlen zeigen die gute Vermögens-, des Ziels wider, den Mitgliedern qualitativ guten Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Wohnraum zu fairen Preisen zur Verfügung Die durchschnittliche Sollmiete in Verbindung zu stellen. Entwicklungsbeeinträchtigungen und

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, bei energetischen Modernisierungen wurden z. B. Blockheizkraftwerke installiert. Ölheizungen betreibt die Genossenschaft schon seit über zehn Jahren nicht mehr. Bei Modernisierungen haben wir seit langem hochwertige Gasbrennwertgeräte eingebaut und installieren bei Mehrfamilienhäusern unterstützend Solaranlagen. Beim Neubau des Wohn- und Geschäftshauses in Waldkirch wurde eine Pelletsheizung installiert. 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 nach wie vor bei ca. 51

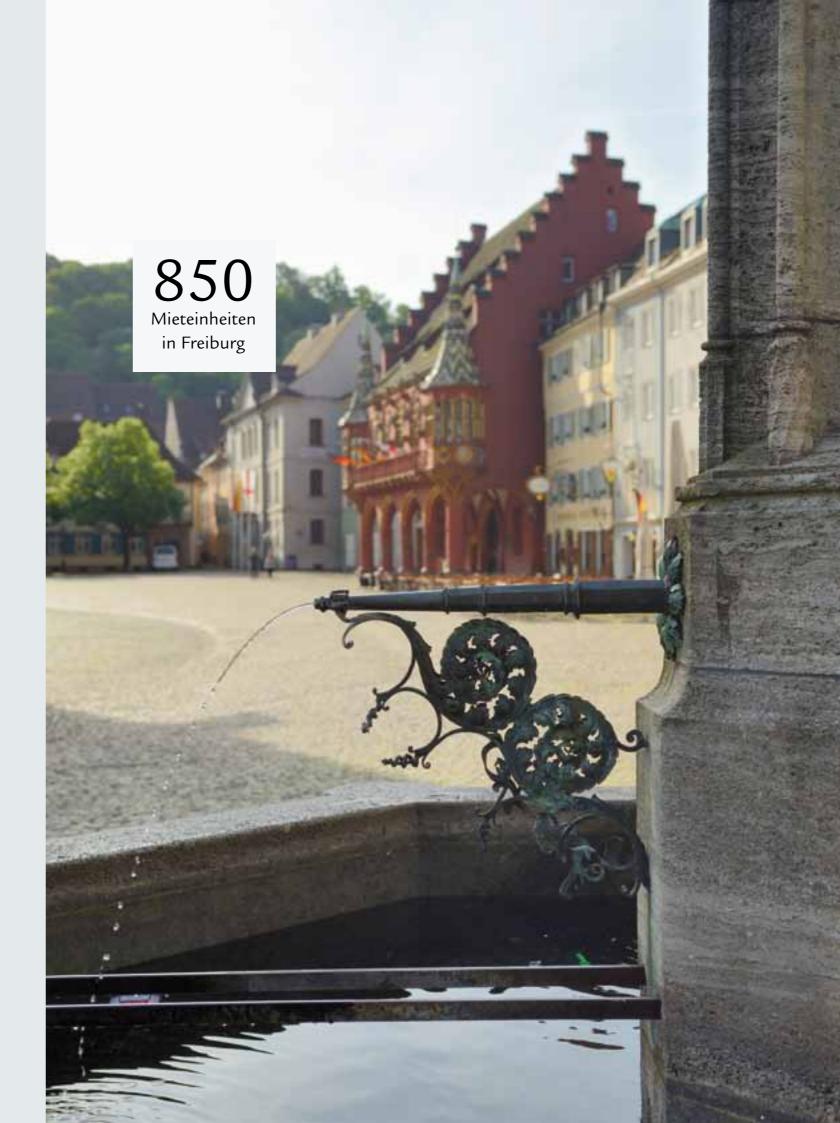
Der demografische Wandel und die damit einhergehenden gesellschaftlichen Veränderungen verlangen nach zusätzlichen Angeboten, die auch die Bedürfnisse älterer und hilfebedürftiger Menschen berücksichtigen. Aus diesem Grund kooperieren wir gemeinsam mit der Familienheim Freiburg eG mit den in Freiburg ansässigen Sozialstationen der beiden größeren Kirchen.

Ferner werden wir beim geplanten Neubauvorhaben Bahnhofplatz 1 in Waldkirch das Thema des demografischen Wandels aufgreifen. Neben neuen Räumlichkeiten für Ärzte und ein Sanitätsfachgeschäft wird die Heimbau in Kooperation mit der Waldkircher Seniorenstiftung St. Nikolai Spitalfonds als späteren Generalanmieter betreute Seniorenwohnungen und ein in der Altenhilfe neu entwickeltes Modell für ambulant versorgte Pflegegruppen realisieren.

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

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.





PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftsleitung geht für das Geschäftsjahr Die Heimbau konnte Anfang 2015 das 1.124 m² aus. Wesentliche Veränderungen bei der Vermö- vom Bundeseisenbahnvermögen zu einem Kaufgens-, 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 2015 Tiefgarage. Die voraussichtlichen Investitionen die Nachfrage nach Wohnungen der Heimbau.

2015 betrifft, so gehen wir wiederum von einem Wert von ca. 1,0 % aus, der hauptsächlich auf gewollten Leerstand im Rahmen von Wohnungsmodernisierungen zurückzuführen sein wird.

aufwendungen (wie im Instandhaltungsplan vertet und betrieben werden. anschlagt)1.700,0T€unddamitumrd.200,0T€ höher sein werden als 2014. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, denen hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich durch die erstmals auf ein gesamtes Jahr bezogenen Erträge des Neubaus Lange Straße 75/Bismarckstr. 1 in Waldkirch und durch Mietanpassungen bei Mieterwechseln auf voraussichtlich 9.347,4 T€ erhöhen.

2015 von einer positiven Geschäftsentwicklung große Grundstück Bahnhofplatz 1 in Waldkirch preis von 484,0 T€ (zuzüglich Notariats- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) erwerben. Geplant ist in dieser zentralen innerstädtischen Lage ein viergeschossiges Gebäude mit werden bei rd. 4.750,0 T€ inklusive Grundstückliegen. Der Bauantrag wurde Anfang April ge-Was die durchschnittliche Leerstandsquote in stellt, die Baugenehmigung erwarten wir bis im August 2015. Das Neubauvorhaben steht unter dem Leitgedanken "Ärztliche Versorgung, seniorengerechtes Wohnen und Pflege". Im Erdgeschoss wird eine orthopädische Fachärztin einziehen. Die weitere gewerbliche Einheit im EG Im Wirtschaftsplan der Heimbau Breisgau eG wird von einem Sanitätsfachgeschäft bezogen für 2015 erwarten wir einen Jahresüberschuss werden. Das 1. bis 3. OG wird an die Waldkirvon ca. 1.231,3 T€. Die Verringerung des voraus- cher Seniorenstiftung St. Nikolai Spitalfonds sichtlichen Ergebnisses zum Jahresüberschuss langfristig vermietet. Diese Altenhilfestiftung 2014 resultiert im Wesentlichen aus dem Um- wird im 1. und 2. OG jeweils eine ambulant stand, dass in 2015 keine Verkäufe von älteren versorgte Pflegegruppe in zwölf Einzelzimmern Einfamilienreihenhäusern erwartet werden und betreiben. Ferner entstehen insbesondere im DG damit die im Vorjahr erzielten sonstigen betrieb- neun 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, die für belichen Erträge aus Veräußerung entfallen. Ferner treutes Seniorenwohnen geeignet sind und die ist davon auszugehen, dass die Instandhaltungs- ebenfalls vom St. Nikolai Spitalfonds angemieBaubeginn für das Projekt Bahnhofplatz 1 in etc. von 300,0 T€. Die insgesamt 30 neuen Miethauses rechnen wir gegen Ende des 1. Quartals 2017. Im Jahr 2015 gehen wir für das Projekt von Auf der Basis einer Portfolio-Untersuchung des marktdarlehen.

mit 30 Mietwohnungen in verschiedenen Gebäubungen und Vergaben Ausgaben von weiteren mit geschätzten 3.000,0 T€. 500,0 T€. 2016 und 2017 geht der Vorstand für diesen Neubau von weiteren Investitionen in Bei den Instandhaltungsaufwendungen plant der Höhe von jeweils jährlich 2.000,0 T€ und bei ei- Vorstand von 2015 bis 2020 Ausgaben in Höhe ner Fertigstellung im Frühjahr 2018 von Schluss- von jährlich 1.700,0 T€. zahlungen für die Herstellung der Außenanlagen

Waldkirch ist voraussichtlich im Oktober 2015. wohnungen in Waldkirch-Batzenhäusle können Mit einer Bezugsfertigkeit des Ärzte- und Pflege- dann sukzessive in 2017/2018 bezogen werden.

Investitionen für Grunderwerb, Abriss, Planung Gesamtbestandes der Heimbau durch die Fa. und Baumaßnahmen in Höhe von 2.000,0 T€ wowiconsultwurden die baulichen Zustände und aus. Weitere Baukosten werden dann in Höhe die langfristig zu erwartenden Sanierungs-/Movon voraussichtlich 2.750,0 T€ im Jahr 2016 dernisierungskosten der Bestandsgebäude der anfallen. Die Finanzierung des Bauvorhabens Genossenschaft mit 4.256,0 T€ zum 31.12.2014 erfolgt zu 1.750,0 T€ aus eigenen Mitteln und ermittelt. Auf der Basis dieser Untersuchung hazu 3.000,0 T€ aus einem zinsgünstigen Kapital- ben Vorstand und Aufsichtsrat die mittel- und längerfristige Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsplanung bis ins Jahr 2020 erarbei-Das Neubauvorhaben in Waldkirch-Batzenhäusle tet. Mit Blick auf im Geschäftsgebiet der Heimbau dringend erforderliche (auch seniorengeden auf dem 3.682 m² großen Baugrundstück rechte) neue Mietwohnungen wurde dabei bewurde zwischenzeitlich durch die Baurechtsbe- schlossen, in den Jahren 2015 bis 2017 den Neuhörde der Stadt Waldkirch genehmigt. Mit Blick baumaßnahmen Bahnhofplatz 1 und Im Grün auf die im Interesse der künftigen Mieter gegebene in Waldkirch bzw. Waldkirch-Batzenhäusle Priozeitliche Priorität des Projekts Bahnhofplatz 1 rität einzuräumen. 2018 ist dann neben der wurde seitens des Vorstands und des Aufsichtsrats Fertigstellung des Neubaus in Batzenhäusle die entschieden, den Beginn des Neubaus Waldkirch- energetische Gesamtmodernisierung des Frei-Batzenhäusle ins Frühjahr 2016 zu verschieben. burger Mehrfamilienhauses Kehler Straße 38 für Die Gesamtinvestitionen dieser Maßnahme wer- 1.000,0 T€ vorgesehen. 2019 folgt dann die enden voraussichtlich bei 6.000,0 T€ liegen. Nach- ergetische Modernisierung der Breisacher Straße dem bereits 2014 für den Grunderwerb und für die 28-32 in Freiburg mit geschätzten Investitionen Bauvorbereitung Kosten in Höhe von 1.126,0 T€ von 2.100,0 T€ und im Jahr 2020 die energeanfielen, erwarten wir im Jahr 2015 für die Werktische Modernisierung der Mehrfamilienhäuser planung und die Vorbereitung von Ausschrei- Gärtnerweg 1+3 sowie Hugstetter Straße 38+40

Künftiges Neubauprojekt in Waldkirch, Bahnhofplatz 1

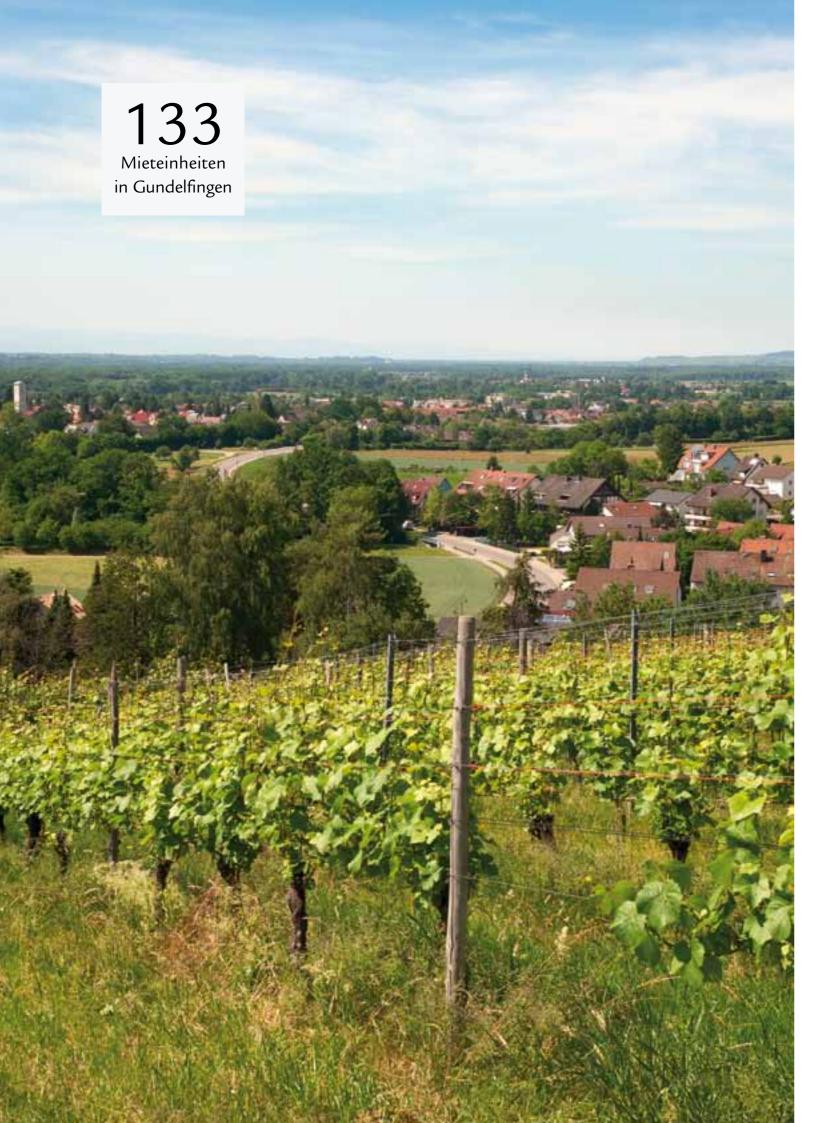


Wirtschaftsplan 2015

Neubau:

Erträge	EURO	EURO
Hausbewirtschaftung	9.393.420,00	
Betreuungstätigkeit	34.300,00	
Sonstige Erträge	74.250,00	
Zinserträge	12.196,00	
		9.514.166,00
Aufwendungen		
Aufwendungen für bezogene	1 061 600 00	
Lieferungen und Leistungen	1.861.680,00	
Instandhaltung	1.706.750,00	
Personalaufwand	1.055.660,00	
Abschreibungen	1.817.098,00	
Sächlicher Verwaltungsaufwand	273.500,00	
Kapitalkosten	1.412.070,00	
Steuern	156.100,00	
		8.282.858,00
Überschuss		1.231.308,00

2.500.000,00



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. bestehen die typischen kurzfristigen Forde-Die uneingeschränkte Unternehmensfortführung rungen und Verbindlichkeiten, die bei bestandsist sichergestellt. Um sich gegen typische Risiken im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen bzw. dem Betrieb einer Wohnungsbaugenossenschaft in Freiburg und denen Finanzinstrumenten bestehen nicht. So ist 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 aufwendungen führen würde, geht der Vorwurde.

Chancen bestehen insbesondere in der weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft. Die in Freiburg und der Region Breisgau sowie die gute wirtschaftliche Verfassung der Genossenschaft eröffnen die Möglichkeit, langfristig für die 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 Forderungen Rechnung getragen. Investitionen in die Bestände und in den Neubau von Mietwohnungen anzubieten. Bauträger- Freiburg i. Br., 10. Juni 2015 maßnahmen 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 derivativen Finanzinstrumente. Bei der Heimbau liegen Finanzinstrumente im Wesentlichen in Form von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Banken vor. Zudem verwaltenden Wohnungsunternehmen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb entstehen. Wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den vorhandas aktuelle Zinsumfeld vielmehr eine Chance, günstige Kreditmittel aufzunehmen bzw. bei Ende der Zinsbindungsfrist günstige Anschlussfinanzierungen zu vereinbaren. Von einem Anstieg der Zinsen in 2015, der bei Neu- und Refinanzierungen zu nennenswerten Zinsmehrstand nicht aus. Zudem wird bei den Darlehenslaufzeiten auf eine breite Streuung geachtet, um Risiken im Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen zu vermeiden. Die kontinuierlich Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt anfallenden Einnahmen aus dem Wohnungsbestand, die vorhandenen liquiden Mittel und die derzeit nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien und Beleihungsreserven minimieren Mitglieder im Sinne des Förderauftrags der das Risiko, dass die Genossenschaft Verpflichtungen aus Finanzinstrumenten nicht erfüllen kann. Mittels eines konsequenten Mahnwesens wird der Gefahr des finanziellen Verlusts aus

Der Vorstand

Weiner

Ruppenthal

BERICHT DES **AUFSICHTSRATES**

der Heimbau Breisgau eG

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2014 in sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Der aus zehn Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat konstituierte sich am 24. September 2014 nach der Mitgliederversammlung neu.

Der Bauausschuss führte im Berichtsjahr Bauund Wohnungsbegehungen durch. Er wirkte außerdem beratend bei Instandhaltungen, Modernisierungen sowie beim Neubau des Wohnund 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. Ferner erfolgte im Rahmen der Prüfung durch den Prüfungsausschuss auch eine Prüfung anstandungen. 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 ordnungs-

des Neubauvorhabens in der Stadtmitte von Waldkirch (Baufortschnitt, Kosten, Finanzierung und Vermietung) regelmäßig unterrichtet. Ferner war er von Anfang an in den Entscheidungsprozess zum Kauf der Baugrundstücke Im Grün 10 in Waldkirch-Batzenhäusle und Bahnhofplatz 1 in Waldkirch (Kaufvertrag Januar 2015) ein- von 4 % zu verwenden. bezogen. Er unterstützte den Vorstand bei der Entscheidung, diese Grundstücke zu erwerben Freiburg i. Br., 10. Juni 2015 und in der Zukunft zu bebauen.

Die laufenden Zahlungsverpflichtungen der Genossenschaft und die Bezahlung der Rechnungen konnten in allen Fällen pünktlich eingehalten werden. Die Finanzierung der durchge-



führten baulichen Maßnahmen war jederzeit gesichert. Die gesetzliche Prüfung der Heimbau für das Geschäftsjahr 2013 führte der Verband badenwürttembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 3. November 2014 bis 14. November 2014 durch. Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgeder Bilanz zum 31.12.2014 am 08.06.2015 mäß nachgekommen sind. Es gab keinerlei Be-

> Aus dem Aufsichtsrat scheiden im laufenden Jahr die Herren Markus Geißler, Hansjörg Hetzel und Karl-Heinz Tritschler aus. Eine Wiederwahl

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2014 und den Ausführungen des Vorstands im Geschäftsbericht einverstanden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 festzu-Der Aufsichtsrat wurde über den jeweiligen Stand stellen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 zu erteilen.

> Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung beschlossen, der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 146.567,25 € zur Ausschüttung einer Dividende

Der Aufsichtsrat



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ANHANG

zum 31.12.2014



Bilanz der Heimbau Breisgau eG zum 31. Dezember 2014

AKTIVA	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Anlagevermögen				- (- J.:
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software		33.791,50		55.049,5
II. Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	56.444.711,07			52.944.261,4
 Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten 	1.770.890,77			1.892.456,7
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	990.373,06			11.097,9
4. Technische Anlagen und Maschinen	3.165,50			0,0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattungen	80.449,50			89.990,5
6. Anlagen im Bau	0,00			540.101,5
7. Bauvorbereitungskosten	268.354,38			114.290,3
8. Geleistete Anzahlungen	0,00			1.579.614,3
		59.557.944,28		57.171.812,8
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		600,00	50 500 005 70	600,0
Summe Anlagevermögen			59.592.335,78	57.227.462,3
 B. Umlaufvermögen I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte 1. Grundstücke und grundstücksgleiche 				
Rechte mit fertigen Bauten	0,00			8.656,3
2. Unfertige Leistungen	1.813.717,90			1.857.426,8
3. Andere Vorräte	624,73	1.814.342,63		1.866.707,9
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		1.01 1.0 12,00		11.00011 011,0
1. Forderungen aus Vermietung	9.651,92			34.096,4
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	738,93			610,6
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.257,54			6.493,9
4. Sonstige Vermögensgegenstände	255.657,70			199.034,3
		269.306,09		240.235,4
III.Flüssige Mittel und Bausparguthaben 1. Kassenbestand,				
Guthaben bei Kreditinstituten	3.250.286,88			3.204.889,0
2. Bausparguthaben	1.065.425,51			984.875,5
		4.315.712,39		4.189.764,6
Summe Umlaufvermögen			6.399.361,11	6.296.707,9
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten		0,00		1.710,0
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		115.959,92		119.841,7
Summe Rechnungsabgrenzungsposten			115.959,92	121.551,7
Bilanzsumme			66.107.656,81	63.645.721,99

PASSIVA				
	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Eigenkapital				
Geschäftsguthaben Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	118.754,60			128.198,29
der verbleibenden Mitglieder	4.227.018,10			3.664.181,25
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.247,86			6.500,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 42.693,74 € (Vorjahr: 27.157,29 €)		4.351.020,56		3.798.879,54
II. Ergebnisrücklagen				
 Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 173.507,72 € (Vorjahr: 135.647,99 €) 	3.003.714,00			2.830.206,28
 Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 495.000,00 € (Vorjahr: 379.000,00 €) 	6.204.475,00			5.709.475,00
 Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 918.000,00 € (Vorjahr: 702.000,00 €) 	12.212.739,00			11.294.739,00
, ,		21.420.928,00		19.834.420,28
III. Bilanzgewinn	4 700 074 07			4 050 004 40
1. Jahresüberschuss	1.733.074,97			1.350.924,46
2. Einstellung in Rücklagen	1.586.507,72	146.567,25		1.216.647,99
Summe Eigenkapital		140.007,20	25.918.515,81	23.767.576,29
			,	<u>, </u>
B. Rückstellungen		45 700 00		0.010.00
 Steuerrückstellungen Sonstige Rückstellungen 		45.789,00		9.812,00
Summe Rückstellungen		75.237,00	121.026,00	70.876,00 80.688,00
C			121.020,00	00.000,00
C. Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		37.114.384,83		37.299.032,22
2. Erhaltene Anzahlungen		2.082.629,44		2.030.854,66
 Verbindlichkeiten aus Vermietung Verbindlichkeiten aus Lieferungen 		12.067,13		15.095,91
und Leistungen		739.332,80		281.834,95
 5. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: 24.571,99 € (Vorj.: 27.307,55 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.441,09 € (Vorj.: 460,28 €) 		96.895,98		112.214,18
Summe Verbindlichkeiten			40.045.310,18	39.739.031,92
D. Rechnungsabgrenzungsposten			22.804,82	58.425,78
Bilanzsumme			66.107.656,81	63.645.721,99

Gewinn- und Verlustrechnung

der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

				JAHR
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	9.119.176,93		8.947.139,13	
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.000,00		0,00	
c) aus der Betreuungstätigkeit	34.304,40		34.304,40	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.535,41		25.184,56	
		9.184.016,74		9.006.628,09
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-52.365,29		14.414,17
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		15.697,00		34.066,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		529.234,32		590.007,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.331.696,93		3.610.822,13	
 b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen 	20.495,49		16.248,12	
		3.352.192,42		3.627.070,25
6. Rohergebnis		6.324.390,35		6.018.045,54
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	833.478,81		840.128,14	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen davon für Altersversorgung: 32.117,20 €	202.380,47		198.455,20	
(Vorjahr: 31.121,07 €)		1.035.859,28		1.038.583,34
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagever-				
mögens und Sachanlagen		1.748.930,80		1.753.372,53
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		281.181,04		255.642,41
10. Betriebsergebnis		3.258.419,23		2.970.447,26
11. Erträge aus sonstigen Beteiligungen	36,00		36,00	
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	11.811,65		16.729,10	
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.422.137,74		1.497.996,09	
		-1.410.290,09		-1.481.230,99
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkei	t	1.848.129,14		1.489.216,27
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		113.936,83		135.416,00
16. Sonstige Steuern		1.117,34		2.875,81
17. Jahresüberschuss		1.733.074,97		1.350.924,46
18. Einstellung in Ergebnisrücklagen		1.586.507,72		1.216.647,99
19. Bilanzgewinn		146.567,25		134.276,47

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

der Heimbau Breisgau eG

A. Allgemeine Angaben

wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bi- abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter lanzierungs- und Bewertungsvorschriften des über 150 EURO (netto) und bis 1.000 EURO Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Des (netto) werden in Übereinstimmung mit § 6 Weiteren wurden die Bestimmungen des Ge- Abs. 2 a EStG in einem jahrgangsbezogenen nossenschaftsgesetzes (GenG) sowie die aktuelle Sammelposten erfasst und linear mit 20 v. H. Satzung der Genossenschaft zugrunde gelegt.

und Verlustrechnung richtet sich nach dem laufen zwischen 2016 und 2086 aus. vorgeschriebenen Formblatt. Für die Gewinnund Verlustrechnung wurde das Gesamtkosten- bewertet. verfahren gewählt.

Die Bewertung der immateriellen Vermögens- Bei den Forderungen aus Vermietung und Verten; es wurde linear 33 1/3 v. H. abgeschrieben. leistungen und Fremdkapitalzinsen zusammen. anlagen wurden wie folgt vorgenommen:

- mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50-80 Jahren. Bei umfassend modernisierten Wohnanlagen beträgt die Restnut- Die Verbindlichkeiten sind mit Erfüllungsbeträzungsdauer bis zu 35 Jahre;
- · Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten linear mit C. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und
- · Garagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20-33 Jahre;
- wendung der linearen Abschreibung mit einem und ihre Entwicklungen im Geschäftsjahr sind Abschreibungssatz zwischen 5 und 25 v. H.;

· Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150 EURO Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 (netto) wurden im Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben.

Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- Die Nutzungsrechte von Erbbaugrundstücken

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und die unfertigen Leistungen wurden zu den Herstel-B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewer- lungskosten bewertet, die sowohl Fremdkosten als auch Eigenleistungen beinhalten.

gegenstände erfolgte zu den Anschaffungskos- waltungsbetreuung sowie bei den unfertigen Leistungen erfolgte die Bewertung zu Einstandspreisen. Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführ- Im Geschäftsjahr wurden bei den Forderungen aus ten Anschaffungs- und Herstellungskosten be- Vermietung Einzelwertberichtigungen gebildet. wertet. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigen- Ein Bilanzierungswahlrecht bestand für Geldbeschaffungskosten. Eine Aktivierung wurde im Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sach- Geschäftsjahr nicht vorgenommen. Die Abschreibung auf in Vorjahren aktivierte Geldbeschaf-· Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte fungskosten entspricht der Laufzeit der Zinsbindungsfristen.

> Rückstellungen wurden nach vernünftiger, kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Verlustrechnung

I. BILANZ

· Betriebs- und Geschäftsausstattung unter An- Die einzelnen Positionen des Anlagevermögens aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

Anlagenspiegel 2014

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen					Restbuchwerte			
	Stand			Umbuch-	Stand	Stand	Jahresab-		Zuschrei-	Umbuch-	Stand	Stand	
	01.01.2014	Zugänge	Abgänge	ungen	31.12.2014	01.01.2014	schreibung	Abgänge	bungen	ungen	31.12.2014	31.12.2014	Vorjahr
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Software	146.860,95	0,00	0,00	0,00	146.860,95	91.811,45	21.258,00	0,00	0,00	0,00	113.069,45	33.791,50	55.049,50
II. Sachanlagen													
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	93.936.211,01	0,00	-367.479,94	5.243.238,37	98.811.969,44	40.991.949,61	1.577.425,41	-202.116,65	0,00	0,00	42.367.258,37	56.444.711,07	52.944.261,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäftsund anderen Bauten	3.342.393,85	0,00	0,00	0,00	3.342.393,85	1.449.937,08	121.566,00	0,00	0,00	0,00	1.571.503,08	1.770.890,77	1.892.456,77
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	11.097,94	979.275,12	0,00	0,00	990.373,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	990.373,06	11.097,94
Techn. Anlagen und Maschinen	0,00	3.173,90	0,00	1.856,45	5.030,35	0,00	8,90	0,00	0,00	1.855,95	1.864,85	3.165,50	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	421.888,99	20.990,94	-1.385,96	-1.856,45	439.637,52	333.754,44	28.672,49	-1.382,96	0,00	-1.855,95	359.188,02	80.449,50	89.990,50
Anlagen im Bau	540.101,56	3.123.522,51	0,00	-3.663.624,07	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	540.101,56
Bauvorbereitungskosten	114.290,35	154.064,03	0,00	0,00	268.354,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	268.354,38	114.290,35
Geleistete Anzahlungen	1.579.614,30	0,00	0,00	-1.579.614,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.579.614,30
Summe Sachanlagen	99.945.598,00	4.281.026,50	-368.865,90	0,00	103.857.758,60	42.775.641,13	1.727.672,80	-203.499,61	0,00	0,00	44.299.814,32	59.557.944,28	57.171.812,82
III.Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
Anlagevermögen insgesamt	100.093.058,95	4.281.026,50	-368.865,90	0,00	104.005.219,55	42.867.452,58	1.748.930,80	-203.499,61	0,00	0,00	44.412.883,77	59.592.335,78	57.227.462,32

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

der Heimbau Breisgau eG

Die unfertigen Leistungen betreffen wie im Vorjahr noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich anteiliger Gemeinkosten in Höhe von 1.813,7 T€.

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

Forderungen aus Vermietung
Forderungen
aus Betreuungstätigkeit
Forderungen aus anderen Lieferungen
und Leistungen
Sonstige Vermögensgegenstände

Insgesamt	(Vorjahr)	von mehr als einem Jahr				
€	€	Jahr €	(Vorjahr) €			
9.651,92	(34.096,44)	0,00	(0,00)			
738,93	(610,69)	0,00	(0,00)			
3.257,54	(6.493,95)	0,00	(0,00)			
255.657,70	(199.034,32)	71.351,52	(74.984,39)			
269.306,09	(240.235,40)	71.351,52	(74.984,39)			

davon mit einer Restlaufzeit

Unter der Position "Sonstige Vermögensgegenstände" sind vor allem Forderungen aus Versicherungsentschädigungen (19,7 T€), Steuerforderungen gegenüber dem Finanzamt Freiburg-Stadt (122,3 T€), Forderungen gegenüber Energieversorger (29,6 T€) und Forderungen aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (71,4 T€) erfasst.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um rd. 562,8 T€ erhöht.

Rückstellungen wurden für Gewerbesteuer (45,8 T€), rückständigen Urlaub (19,4 T€), für Abrechnungsverpflichtungen (11,1 T€), für Abschluss- und Prüfungskosten (39,8 T€) und für Aufbewahrungsverpflichtungen (4,9 T€) gebildet.

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

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 Kredit- instituten	37.114.384,83 (37.299.032,22)	2.059.822,15 (1.980.415,48)	7.483.402,77 (7.444.410,24)	27.571.159,91 (27.874.206,50)	37.114.384,83 (37.299.032,22)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.082.629,44 (2.030.854,66)	2.082.629,44 (2.030.854,66)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.067,13 (15.095,91)	12.067,13 (15.095,91)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	739.332,80 (281.834,95)	633.493,55 (246.825,40)	105.839,25 (35.009,55)			
Sonstige Verbindlichkeiten	96.895,98 (112.214,18)	82.469,31 (96.171,95)	14.426,67 (16.042,23)			
Gesamtbetrag	40.045.310,18 (39.739.031,92)	4.870.481,58 (4.369.363,40)	7.603.668,69 (7.495.462,02)	27.571.159,91 (27.874.206,50)	37.114.384,83 (37.299.032,22)	GPR

In () Vorjahreszahlen

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausbezahlte Mieten (18,0 $T \in$) und abgegrenzte Betriebskosten (4,9 $T \in$) enthalten.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aktivierte Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen sind im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen von Wohnhäusern in Höhe von 15,7 T€ erfasst.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u. a. Erträge aus Anlageverkäufen (395,4T€), Erträge aus Versicherungsentschädigungen (64,1T€) sowie Erträge aus Tilgungszuschüssen für KfW-Darlehen (41,7 T€) enthalten.

Anhang für das Geschäftsjahr 2014

der Heimbau Breisgau eG

D. Sonstige Angaben

beitnehmer betrug durchschnittlich:

	Beschäftigte Vollzeit	Beschäftigt Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeite	r 4	5
Technische Mitarbeiter	4	-
Mitarbeiter im Regiebetriel	b 2	-
Bürohilfe, Reinigungskraft,		
Hauswarte	-	4
	10	9
·		

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Ar- Am 13.06.2008 wurde Antrag auf Weiteranwendung des § 38 KStG i. d. F. vor der Änderung gte 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 01.01.2014	2.683 Mitglieder	mit	11.361	Anteilen
Zugang an Mitgliedern	278 Mitglieder	mit	1.566	Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile	Mitglieder	mit	633	Anteilen
inkl. Zugänge	2.961 Mitglieder	mit	13.560	Anteilen
Abgang an Mitgliedern, und zwar durch				
a) Kündigung	64 Mitglieder	mit	237	Anteilen
b) Teilkündigung			17	Anteilen
c) Tod	29 Mitglieder	mit	114	Anteilen
d) Übertragung	9 Mitglieder	mit	45	Anteilen
e) Ausschluss	2 Mitglieder	mit	11	Anteilen
Abgänge	104 Mitglieder	mit	424	Anteilen
Mitgliederbestand zum 31.12.2014	2.857 Mitglieder	mit	13.136	Anteilen

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

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Markus Geißler Stadtrechtsdirektor a. D.

Rüdiger Schirmeister Rechtsanwalt Rolf Teske Bank-Prokurist i. R. Gerd Huber Oberamtsrat a. D. Hansjörg Hetzel Bankkaufmann

Kurt Armbruster Lehrer für Pflegeberufe Dr. Sandra Ehmann Dipl.-Volkswirtin Richard Leibinger Oberbürgermeister der Stadt Waldkirch

Hanna Paul-Bergmann Dipl.-Pädagogin

Karl-Heinz Tritschler Großhandelskaufmann i. R. Vorsitzender

1. Stellvertr. Vorsitzender 2. Stellvertr. Vorsitzender

Schriftführer

Stellvertr. Schriftführer

Freiburg i. Br., 10. Juni 2015

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

www.heimbau-breisgau.de