

# WOHNEN BEI DER HEIMBAU: AKTUELL UND MODERN

GESCHÄFTSBERICHT  
2015



Heimbau Breisgau eG



### **WIR TRAUERN UM**

32 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 Vorstands</b>                                                                   |    |
| <b>Grundlagen der Genossenschaft</b>                                                               |    |
| Geschäftsmodell                                                                                    | 13 |
| Ziele und Strategien                                                                               | 13 |
| <b>Wirtschaftsbericht</b>                                                                          |    |
| Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen                                           | 14 |
| Geschäftsverlauf                                                                                   |    |
| - Neubau, Modernisierung, Instandhaltung                                                           | 21 |
| - Vermietung                                                                                       | 25 |
| - Wohnungseigentumsverwaltung                                                                      | 25 |
| - Mitgliederentwicklung                                                                            | 26 |
| - Personalentwicklung                                                                              | 27 |
| - Vorstand                                                                                         | 27 |
| Wirtschaftliche Lage                                                                               | 28 |
| Finanzielle Leistungsindikatoren                                                                   | 32 |
| <b>Nachtragsbericht</b>                                                                            | 33 |
| <b>Prognosebericht</b>                                                                             | 35 |
| Wirtschaftsplan 2016                                                                               | 37 |
| <b>Chancen- und Risikobericht sowie Bericht<br/>    über die Verwendung von Finanzinstrumenten</b> | 39 |
| <b>Bericht des Aufsichtsrates</b>                                                                  | 42 |
| <b>Bilanz</b>                                                                                      | 45 |
| <b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>                                                                 | 48 |
| <b>Anhang</b>                                                                                      | 49 |





## VORWORT

*Sehr geehrte Geschäftspartner, liebe Mitglieder und Mieter,*

mit dem Geschäftsbericht 2015 blicken wir auf das 96. 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. Sie wurden im Jahr 2015 durch den Zustrom geflüchteter Menschen und durch das Erfordernis, diese mit Wohnraum zu versorgen, noch verstärkt.

Auch in 2015 zeigte sich der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg äußerst stabil. Sichere Arbeitsplätze und Einkommen bildeten wie in den Vorjahren positive Impulse für Investitionen in Wohnimmobilien. Gefördert wurde dies auch 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.

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 aktuell und in den kommenden Jahren sukzessive umsetzen. Als Genossenschaft bieten wir auf nachhaltiger wirtschaftlicher Grundlage gutes Wohnen zu fairen Mietpreisen. Dafür stehen wir auch im Jahr 2016, dem 97. 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     | hauptamtlich            | Martin Weiner, Geschäftsführer,<br>Diplom-Verwaltungswirt (FH) |
|              | nebenamtlich            | Hugo Ruppenthal, Sparkassen-Betriebswirt                       |
| Aufsichtsrat | Vorsitzender            | Markus Geißler, Stadtrechtsdirektor a. D.                      |
|              | 1. Stellv. Vorsitzender | Rüdiger Schirmeister, Rechtsanwalt                             |
|              | 2. Stellv. Vorsitzender | Rolf Teske, Bank-Prokurist i. R.                               |
|              | Schriftführer           | Gerd Huber, Oberamtsrat a. D.                                  |

|            |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ausschüsse | Stellv. Schriftführer              | Hansjörg Hetzel, Bankkaufmann<br>Kurt Armbruster, Lehrer für Pflegeberufe i. R.<br>Dr. Sandra Ehmann, Dipl.-Volkswirtin<br>Richard Leibinger, Oberbürgermeister a. D.<br>Hanna Paul-Bergmann, Dipl.-Pädagogin<br>Karl-Heinz Tritschler, Großhandelskaufmann i. R. |
|            | Bauausschuss                       | Kurt Armbruster, Hansjörg Hetzel und<br>Karl-Heinz Tritschler                                                                                                                                                                                                     |
|            | Personalausschuss<br>(vorberatend) | Markus Geißler, Gerd Huber,<br>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

|                                                      | 31.12.2015      | 31.12.2014      | 31.12.2013      |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Mitgliederstand                                      | 3 075           | 2 857           | 2 683           |
| Gezeichnete Geschäftsanteile                         | 15 946          | 13 136          | 11 361          |
| Bilanzsumme                                          | 67.789.810,46 € | 66.107.656,81 € | 63.645.721,99 € |
| Anlagevermögen                                       | 58.631.903,94 € | 59.592.335,78 € | 57.227.462,32 € |
| Geschäftsguthaben                                    | 5.268.224,65€   | 4.351.020,56 €  | 3.798.879,54 €  |
| Rücklagen                                            | 22.967.630,09 € | 21.420.928,00 € | 19.834.420,28 € |
| Rückstellungen                                       | 201.572,74 €    | 121.026,00 €    | 80.688,00 €     |
| Erlöse aus Hausbewirtschaftung (ohne Betriebskosten) | 7.544.995,55 €  | 7.267.829,85 €  | 7.108.136,71 €  |
| Jahresüberschuss                                     | 1.715.782,81 €  | 1.733.074,97 €  | 1.350.924,46 €  |
| Bilanzgewinn                                         | 169.080,72 €    | 146.567,25 €    | 134.276,47 €    |

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 sieben 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.

Die Vorstände, Herren Martin Weiner und Hugo Ruppenthal, wurden vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 04.02.2015 um weitere fünf Jahre bis ins Jahr 2020 wiederbestellt.

In der 93. Ordentlichen Mitgliederversammlung am 29. Juli 2015 wurde auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand das Jahresergebnis 2014 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinns 2014 für die Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben wurde einstimmig genehmigt.

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

In der Mitgliederversammlung am 29. Juli 2015 wurden die Herren Geißler, Hetzel und Tritschler nach Ablauf ihrer Amtszeit als Aufsichtsrat wiedergewählt.



Die wiedergewählten Aufsichtsratsmitglieder Hansjörg Hetzel, Markus Geißler und Karl-Heinz Tritschler

# LAGEBERICHT DES VORSTANDS 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 1 231 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, auch durch den Neubau genossenschaftlicher Mietwohnungen, 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

Das Jahr 2015 war von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Aufhebung der Frankenuntergrenze, eskalierende griechische Schuldenkrise, wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China, Flüchtlingskrise), von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch ergab sich eine Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von knapp 2 %. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 0,9 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu (bundesweit + 0,7 %). Nach vorläufigen Zahlen könnte sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2015 auf ein Rekordniveau von knapp 6,1 Mio. belaufen. Die Arbeitslosen-

zahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228 000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3 400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

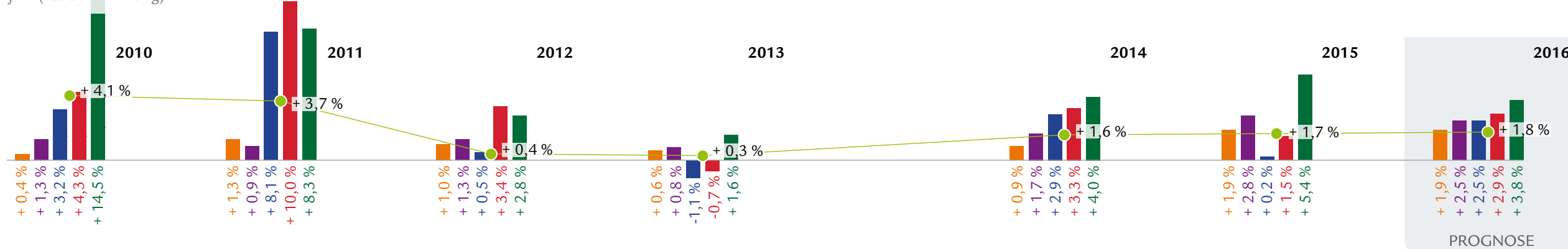
Die positiven Arbeitsmarktbedingungen und die verbesserte Einkommenssituation der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. In den ersten acht Monaten des Jahres 2015 wurden in Baden-Württemberg 4 610 Privatinsolvenzen angemeldet, im Vorjahreszeitraum waren es noch 4 982 Anträge. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen. In den ersten acht Monaten meldeten sich 1 265 Unternehmen zahlungsunfähig, was einem Anstieg von 5 % entspricht. 201 Insolvenzanträge betrafen Unternehmen des Baugewerbes und hier vorwiegend Kleinstbetriebe. Im Baugewerbe ergab sich damit in den ersten acht Monaten 2015 eine Zunahme der Insolvenzen von annähernd einem Drittel gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im Jahr 2016 weiter steigen wird. Von Experten wird erwartet, dass das Zinsniveau in den USA am Jahresende 2016 zwischen 1,25 bis 1,50 % betragen könnte; dies wäre aber immer noch ein historisch niedriges Zinsniveau. Die Europäische Zentralbank hält bisher an ihrer ultralockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 betrug der Leitzins nur 0,05 %, im Frühjahr 2016 wurde er von der EZB auf 0 % festgelegt. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt im April erneut zu erreichen. Der Anstieg der Verbraucherpreise im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 betrug lediglich 0,2 %. Das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %)

wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Der Preis für ein Barrel der Referenzsorte Brent lag im Oktober 2015 knapp 47 % unter dem Vorjahresniveau. Im weiteren Jahresverlauf hat sich der Preisverfall noch beschleunigt. In Euro gerechnet wird der Rückgang durch die Wechselkursentwicklung jedoch gebremst, denn die in erster Linie durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank sowie die Leitzinserhöhung in den USA ausgelöste Abwertung des Euro gegenüber dem US-Dollar setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von - 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund 5 prozentigen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

#### ECKDATEN ZUR KONJUNKTUR-ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

Veränderungen in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)



Privater Konsum  
Konsumausgaben des Staates  
Bauinvestitionen  
Wohnungsbauinvestitionen  
Exporte  
Reales Bruttoinlandsprodukt

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2015 erste vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2016 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2015/Anfang 2016



Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Dabei stiegen die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden von November 2014 bis November 2015 um 1,1 %. Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sie sich binnen Jahresfrist um 2,1 %. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen (+ 3,0 %), bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (+ 2,8%), bei Verglasungsarbeiten sowie bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (jeweils + 2,6 %). Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85 400 Personen angestiegen; für 2015 liegen noch keine endgültigen Zahlen vor, doch dürfte aufgrund der Flüchtlingskrise die Bevölkerung deutlich über diesem Wert zugenommen

haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württemberg 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland. Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Während im Durchschnitt der 5 Vorjahre rund 90 000 Neugeborene in Baden-Württemberg zu verzeichnen waren, erhöhte sich dieser Wert im Jahr 2014 auf gut 95 600. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausschätzungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

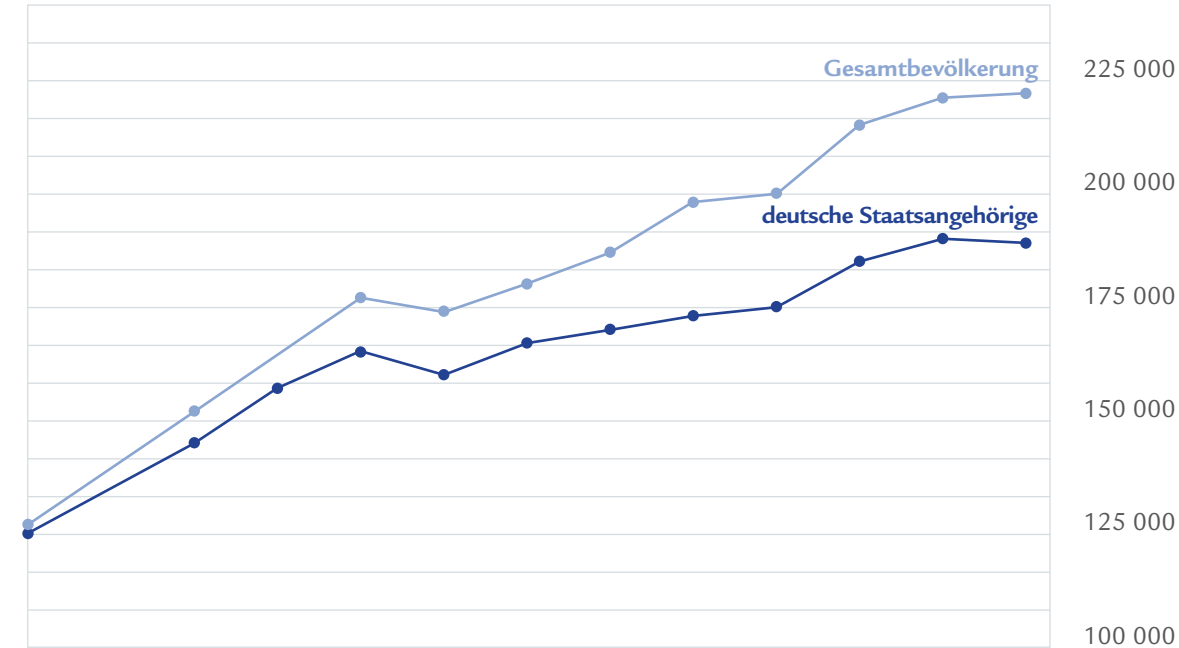
Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Der Wohnungsbau machte in den ersten drei Quartalen 2015 knapp 38 % des baugewerblichen Umsatzes aus (Vorjahr 39 %). Im gleichen Zeitraum wuchs der Umsatz nach den hohen Zuwächsen in den Vorjahren aber nur noch um 1,2 %, bei gleichzeitig 4,6 % mehr Baugenehmigungen (gemessen pro Kubikmeter umbauten Raums), aber einem um 2,0 % gesunkenen Auftragseingang.

BAUGENEHMIGUNGEN VON JANUAR BIS DEZEMBER IN DEN JAHREN 2014 UND 2015\*

|                                                          | 2014    | 2015    | Veränderung gg. Vorjahr |
|----------------------------------------------------------|---------|---------|-------------------------|
| Anzahl der genehmigten Wohnungen                         |         |         |                         |
| Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)     | 285 079 | 303 000 | 6,3 %                   |
| dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern | 107 337 | 113 500 | 5,7 %                   |
| davon Einfamilienhäuser                                  | 88 191  | 94 000  | 6,6 %                   |
| davon Zweifamilienhäuser                                 | 19 146  | 19 500  | 1,8 %                   |
| dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern          | 128 088 | 135 000 | 5,4 %                   |
| davon Eigentumswohnungen                                 | 71 919  | 70 000  | -2,7 %                  |
| davon Mietwohnungen                                      | 56 169  | 65 000  | 15,7 %                  |

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; \*2015 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2015

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN FREIBURG



Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (jeweils zum 01.01.)

Die Einwohnerzahl in Freiburg steigt weiter kontinuierlich an. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat den prozentualen Zuwachs der Bevölkerung in allen Stadt- und Landkreisen von Ende 2010 bis Herbst 2014 verglichen. Demnach wuchs Freiburg in diesem Zeitraum von allen Stadt- und Landkreisen unseres Bundeslandes mit 5,2 % am stärksten, gefolgt von Heidelberg und Stuttgart mit je 4,7%. Inzwischen liegen auch die Zahlen der Statistiker der Stadtverwaltung bis Ende 2014 vor. Demnach ist die Zahl der Freiburger mit Hauptwohnsitz von 205 430 Bürgerinnen und Bürgern Anfang 2010 auf 218 041 zum 01.01.2015 angestiegen. Dies entspricht einer Erhöhung um 6,1%. Eine Langzeitbetrachtung der Bevölkerungsentwicklung seit 1955 zeigt, dass die Wachstumskurve insbesondere seit dem Jahr 2000 tendenziell stark ansteigt. Dies ist nach den Untersuchungen des Statistischen Amtes der Stadt Freiburg darauf zurückzuführen, dass zunehmend viele junge Leute zur Ausbildung und zum Studium in die Hochschulstadt gezogen sind.

Freiburg ist auch Teil eines schon länger zu beobachtenden Trends, wonach viele Menschen aus der Region in die Großstadt zurück wollen. Perspektivisch gehen die Wachstumsprognosen der Stadtverwaltung davon aus, dass 2030 in der Stadt rund 245 000 Menschen leben werden.

Als mit am schnellsten wachsende Stadt Baden-Württembergs trifft Freiburg die Wohnungsknappheit ganz besonders. Eine Studie im Auftrag der Stadtverwaltung hat den Bedarf auf 14 600 neue Wohnungen bis 2030 beziffert. Das erfordert etwa 900 neue Wohnungen jährlich. Um den benötigten Wohnraum abzudecken, bräuchte es 285 ha an Flächen. Doch Baugrund ist rar. Weder die angebotenen Flächen im Gebiet Gutleutmatten in Freiburg-Haslach noch die frühestens in fünf Jahren baureifen Grundstücke in einem von der Stadt geplanten neuen Stadtteil werden ausreichen, um die Nachfrage nach Wohnraum spürbar zu befriedigen. Deshalb möchte die Freiburger Kommunalpolitik einen städtebaulichen Perspektivplan umsetzen mit

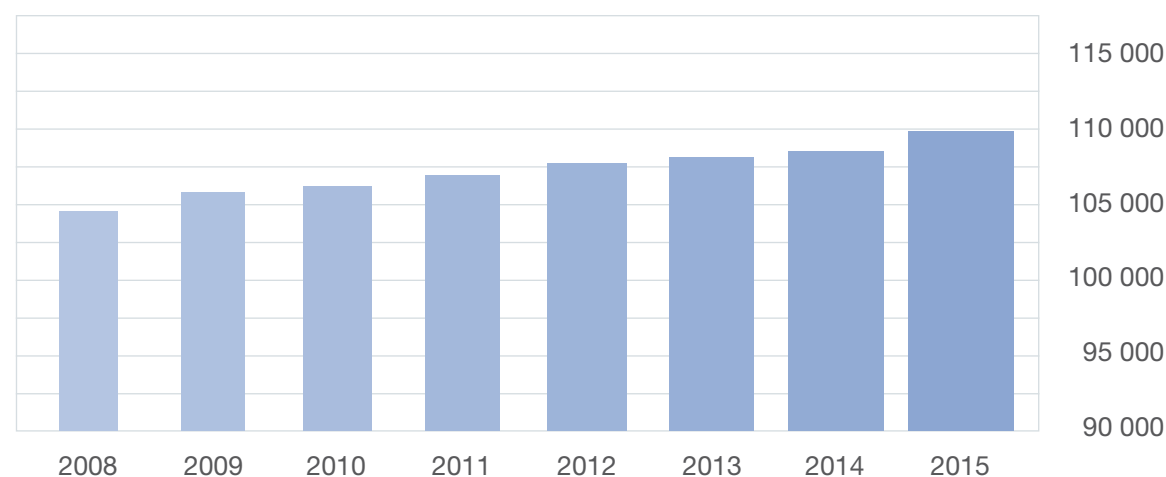


dem Ziel, schon kurz- und mittelfristig weitere 7 000 Wohnungen in Freiburg zu ermöglichen. Schon kurzfristig sollen auf fünf Flächen mit insgesamt 23 ha in den Stadtteilen Littenweiler, Mooswald, Stühlinger, Vauban und Zähringen Baumöglichkeiten für bis zu 1 500 neue Wohnungen eingeräumt werden.

Aufgrund der angespannten Situation des Freiburger Mietwohnungsmarktes fällt es insbesondere Familien, aber auch einkommensschwache

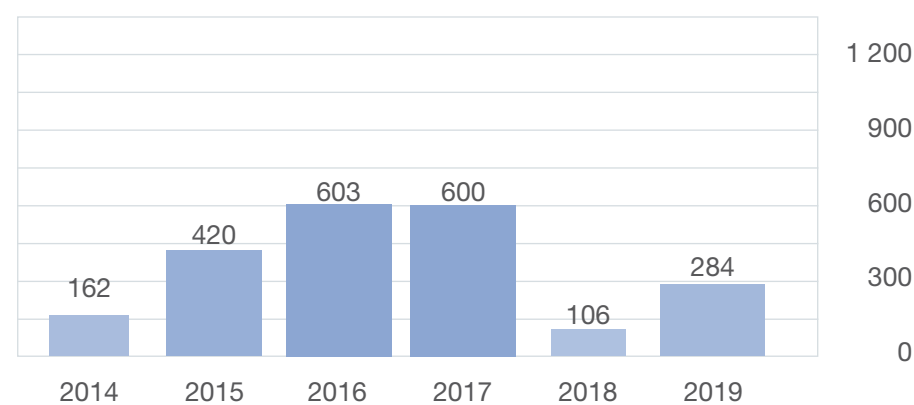
ren Menschen schwer, geeigneten und bezahlbaren Wohnraum in Freiburg zu finden. Diese Entwicklung wird durch den zunehmenden Auslauf der Mietpreis- und Belegungsbindungen bei geförderten Mietwohnungen in der Stadt verstärkt. Während zum 31.12.2014 von insgesamt 108 621 Wohneinheiten in Freiburg 13 110 Wohnungen öffentlich gebunden bzw. gefördert waren, werden bis 2019 über 2 000 Wohnungen aus der Förderung fallen.

ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND SEIT 2008\* IN FREIBURG



Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg; \*(Stand jeweils 01.01.)

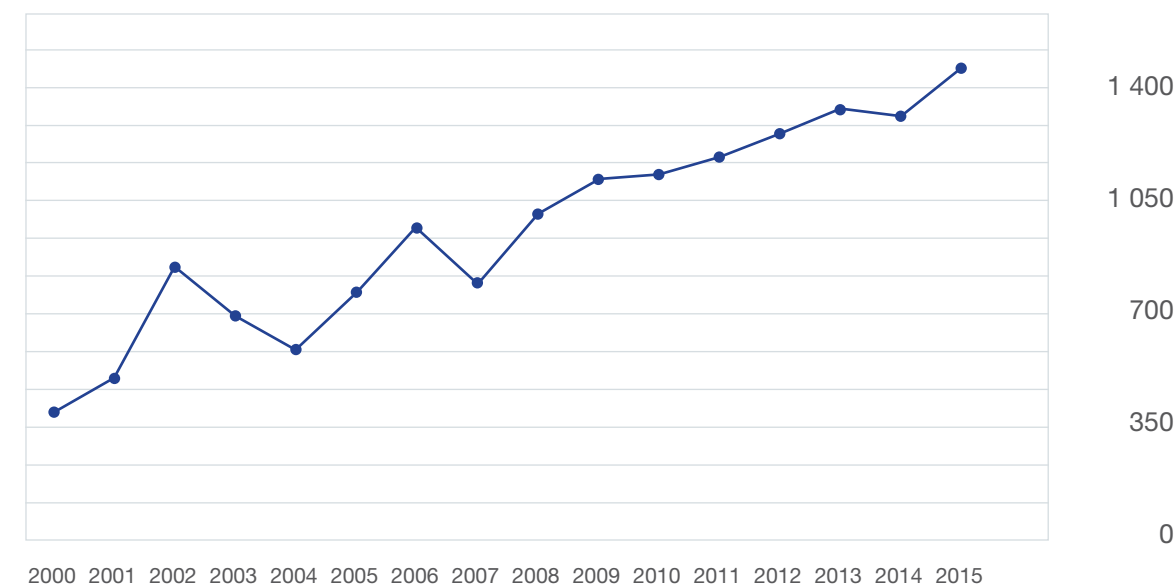
AUSLAUF DER MIETPREIS- UND BELEGUNGSBINDUNGEN  
BEI GEFÖRDERTEN MIETWOHNUNGEN



Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg;  
\*(Stand jeweils 01.01.)

Die Zahl der bei der Stadtverwaltung als wohnungssuchend hinterlegten Haushalte ist von 397 im Jahr 2000 auf 1 458 Ende 2015 angewachsen. Im Sinne einer städtischen Notfalldatei sind dies aber nur die dringendsten Fälle, die einer kurzfristigen Wohnversorgung im preisgünstigen Marktsegment bedürfen.

WOHNUNGSSUCHENDE HAUSHALTE IN FREIBURG



Quelle: Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg; \*(Stand jeweils 01.01.)

Die starke Nachfrage nach bedarfs- und familiengerechtem Wohnraum wirkt sich zunehmend auch auf die Region Breisgau aus. Dies gilt insbesondere für Städte und Gemeinden mit guter Infrastruktur und einer guten Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr nach Freiburg.

Die Heimbau Breisgau eG hat sich auf diese Entwicklung eingestellt. Dies zeigen die für 2015 bis 2018 projektierten Neubaumaßnahmen in der Großen Kreisstadt Waldkirch.





Der Neubau am Bahnhofplatz in Waldkirch entwickelt sich ...



Bautenstand März 2016

## GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäft der Heimbau verlief auch im Jahr 2015 gut. Die Genossenschaft konnte die für 2015 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von 1.715.782,81 € erzielt. Dieser liegt insbesondere deshalb deutlich über den Erwartungen des Wirtschaftsplans 2015 von ca. 1.231,3 T€, weil zusätzliche Erträge aus dem Verkauf von drei älteren Einfamilienreihenhäusern und einer Eigentumswohnung realisiert wurden. Die übrigen Prognosen des Lageberichts 2014 für das Geschäftsjahr 2015 haben sich bestätigt.

## NEUBAU, MODERNISIERUNG, INSTANDHALTUNG

Die Heimbau hat Anfang 2015 das 1 124 m<sup>2</sup> große Grundstück Bahnhofplatz 1 in Waldkirch vom Bundeseisenbahnvermögen zu einem Kaufpreis von 484.000 € (zzgl. Notariats- und Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer) gekauft. Auf diesem zentral gegenüber dem Waldkircher Bahnhof gelegenen, innerstädtischen Grundstück wird derzeit ein viergeschossiges Gebäude mit Tiefgarage gebaut. Die voraussichtlichen Investitionen werden bei rd. 4.750,0 T€ inkl. Grundstück liegen.

Der Bauantrag wurde Anfang April 2015 gestellt, die Baugenehmigung wurde am 15. September 2015 erteilt. Das Neubauvorhaben steht unter dem Leitgedanken „Ärztliche Versorgung, seniorengerechtes Wohnen und Pflege“. Im Erdgeschoss wird eine chirurgische Fachärztin einziehen. Die weitere gewerbliche Einheit im EG wird von einem Sanitätsfachgeschäft bezogen. Das 1. bis 3. OG wird an die Waldkircher Seniorenstiftung St. Nikolai Spitalfonds langfristig vermietet. Diese Altenhilfestiftung wird im 1. und 2. OG jeweils eine ambulant versorgte Pflegegruppe in zwölf Einzelzimmern betreiben. Ferner entstehen insbesondere im DG neun 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, die für betreutes



Seniorenwohnen geeignet sind und die ebenfalls vom St. Nikolai Spitalfonds angemietet und betrieben werden.

Im Juni 2015 erfolgte der Abriss des alten, unbewohnbaren und leerstehenden Bestandsgebäudes auf dem Baugrundstück Bahnhofplatz 1. Nach Eingang der Baugenehmigung wurden die auf dem Grundstück befindlichen, das Baufenster tangierenden Bäume gefällt. Anfang November des Berichtsjahres begannen dann die Aushub-, Erschließungs- und Verbauarbeiten, die zeitgerecht im Dezember 2015 abgeschlossen werden konnten.

Die auf das Berichtsjahr entfallenden Investitionen für die Neubaumaßnahme am Bahnhofplatz 1 beliefen sich einschließlich Grunderwerb auf rd. 939,3 T€.

Das Neubauvorhaben in Waldkirch-Batzenhäusle mit 30 Mietwohnungen in verschiedenen Gebäuden auf dem 3 682 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück wurde im März 2015 durch die Baurechtsbehörde der Stadt Waldkirch genehmigt. Mit Blick auf die im Interesse der künftigen Mieter gegebenen





Künftiges Neubauprojekt  
in Waldkirch-Batzenhäusle,  
Im Grün



zeitliche Priorität des Projekts Bahnhofplatz 1 wurde seitens des Vorstands und des Aufsichtsrates entschieden, den Baubeginn des Neubaus Waldkirch-Batzenhäusle ins Jahr 2016 zu verschieben. Die Gesamtinvestitionen dieser Maßnahme werden voraussichtlich bei 6,0 Mio. € liegen. Zum Bilanzstichtag wurden für das Projekt in Waldkirch-Batzenhäusle für Grundstücks- und Bauvorbereitungskosten insgesamt 1.198,0 T€ bilanziert.

Darüber hinaus erfolgten in den Bauvorbereitungskosten für die nicht durchgeführte Modernisierungsmaßnahme im Gärtnerweg 1-3/ Hugstetter Straße 38-40/Breisacher Straße 28-32 in Freiburg außerordentliche Abschreibungen in Höhe von 114,3 T€.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2015 hat die Heimbau die langfristigen Sanierungs- und Modernisierungserfordernisse an ihren Gebäuden auf der Basis der 2014 extern durch die Fa. wowiconsult ermittelten Werte fortgeschrieben. Es ergaben sich für den Gesamtbestand zum Bilanzstichtag langfristige Sanierungs- und Modernisierungserfordernisse an den Gebäuden der Heimbau in Höhe von insgesamt rd. 4.224,7 T€. Im Vergleich zu Wohnungsunternehmen ähnlicher Größe ist dies ein guter Wert, der zeigt, dass die Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung, die seit dem Jahr 2000 als Unternehmensschwerpunkt insbesondere in die energetische Modernisierung der Wohngebäude gesetzt wurden, gewirkt haben. Noch im Jahr 2004 ergab z. B. eine vergleichbare Unter-

suchung der Liegenschaften der Heimbau einen Investitionsbedarf von rd. 11,5 Mio. €.

Mit Blick auf im Geschäftsgebiet der Heimbau dringend erforderliche (auch seniorengerechte) neue Mietwohnungen, und da bereits über 80 % der genossenschaftlichen Mehrfamilienhäuser energetisch modernisiert sind, wurde im Jahr 2015 bewusst auf die Durchführung einer größeren zu aktivierenden Modernisierungsmaßnahme verzichtet.

Für die Instandsetzung von Gebäuden, Wohnungen und Garagen hat die Heimbau im Berichtsjahr 1.636,4 T€ (2014: 1.506,9 T€) ausgegeben.

Neben der laufenden Instandhaltung (auch bei Mieterwechseln) wurden auch größere Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden die Fassaden, Fenster, das Dach und die Außenanlagen der Mehrfamilienhäuser Zähringer Straße 371/Bernlappstr. 2 und Zähringer Straße 367/367 a in Freiburg für rd. 160,6 T€ und beim Mehrfamilienhaus Brombeerweg 15 in Freiburg für rd. 24,8 T€ saniert. Rd. 32,8 T€ entfielen auf die Außensanierung des Waldkircher Wohngebäudes August-Faller-Str. 5. Für rd. 87,8 T€ wurden im Berichtsjahr neue Heizungen beim Mehrfamilienhaus Boelckestr. 15-17 und bei verschiedenen Einfamilienreihenhäusern in der Dimmler- und Johannisbergstraße, alle in Freiburg gelegen, eingebaut.

Insgesamt hat die Heimbau im Geschäftsjahr 2015 für Neubau und Instandhaltung sowie Grunderwerb und Bauvorbereitung Beträge von insgesamt rd. 2.645,1 T€ ausgegeben.



Sanierte Mehrfamilienhäuser in der Zähringer Straße 371 und Bernlappstraße 2



Saniertes Mehrfamilienhaus im Brombeerweg 15



Saniertes Mehrfamilienhaus in der August-Faller-Straße 5, Waldkirch





## VERMIETUNG

Unser Kerngeschäft, die Vermietung von Genossenschaftswohnungen, war auch in 2015 von reger Nachfrage gekennzeichnet. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 245,3 T€ auf 9.364,5 T€ erhöht. Dies geht insbesondere auf die erstmals ganzjährigen Mieteinnahmen des Neubaus Lange Straße 75/Bismarckstr. 1 in Waldkirch sowie auf Mietanpassungen bei Mieterwechseln zurück.

Zum Bilanzstichtag bewirtschaftete die Heimbau insgesamt 1 256 vermietete eigene Wohnungen und Gewerbeeinheiten (davon gewerblich genutzt 25).

Im Geschäftsjahr 2015 wurden drei ältere, sanierungsbedürftige Einfamilienreihenhäuser und eine Wohnung aus dem Bestand veräußert.

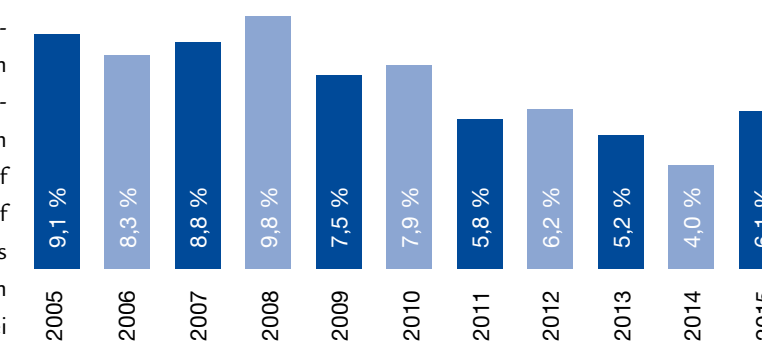
Die durchschnittliche Miete für die Wohnungen der Heimbau (ohne Gewerbeeinheiten) betrug per 31.12.2015 6,72 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie lag damit um 1,03 €/m<sup>2</sup> unter der durchschnittlichen Miete des Freiburger Mietspiegels von 7,75 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die durchschnittliche Miete der Gewerbeeinheiten der Heimbau betrug per 31.12.2015 9,39 €/m<sup>2</sup> 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 vornehmlich ohne Schwierigkeiten. Leerstände bestehen nahezu ausschließlich bei grundsätzlichen Wohnungssanierungen nach Mieterwechsel. Die Leerstandsquote betrug im Berichtsjahr per 31.12.2015 0,8 % (2014: 1,0 %).

Die Zahl der Mieterwechsel ist im Berichtsjahr auf 76 angestiegen (2014: 50). Dies entspricht einer prozentualen Fluktuationsrate von 6,1 % (2014: 4,0 %).

## FLUKTUATIONSRATE DER MIETER 2005-2015



## 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 2015 rd. 35,9 T€ (2014: 34,3 T€).

Mit Blick auf den erheblichen Verwaltungsaufwand, den die Wohnungseigentumsverwaltung in der Geschäftsstelle bindet, hat der Vorstand beschlossen, zum 31.12.2015 die Betreuung der Eigentümergemeinschaften Kandelstr. 50-58 in Waldkirch sowie Gießenstr. 13 und Lambertusstr. 6-8 in Freiburg ab 2016 nicht fortzuführen.



## MITGLIEDERENTWICKLUNG

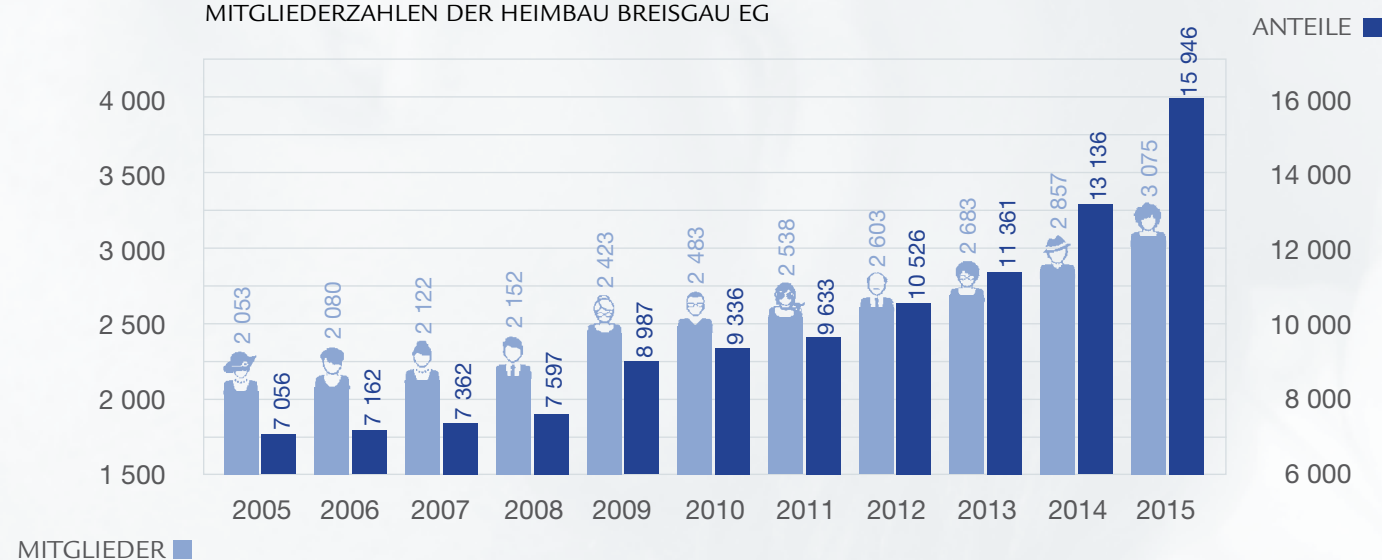
Zum Bilanzstichtag hatte die Heimbau einen Bestand von 3 075 Mitgliedern mit 15 946 Geschäftsanteilen.

An Zugängen waren 332 Mitglieder zu verzeichnen, während 114 Mitglieder durch Kündigung,

Tod, Übertragung oder Ausschluss aus der Genossenschaft ausgeschieden sind.

Die Summe der Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zum 31.12.2015 betrug 5.140.457,14 € (31.12.2014: 4.227.018,10 €).

MITGLIEDERZAHLEN DER HEIMBAU BREISGAU EG



Vorstand und Prokuristen: Frank Weingärtner, Martin Weiner, Hugo Ruppenthal und Daniel Neumann

## PERSONALENTWICKLUNG

Die Heimbau beschäftigt qualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Kontinuierliche Fort- und Weiterbildung sind wesentliche Bestandteile der Personalentwicklung der Genossenschaft. Nach wie vor ist ein Ausbildungsplatz zum Immobilienkaufmann besetzt.

Zum 31. Dezember 2015 waren 17 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer beschäftigt. Darunter elf vollbeschäftigte, fünf teilzeitbeschäftigte und ein geringfügig beschäftigter Arbeitnehmer.

Die in den Geschäftsbereichen der Genossenschaft anfallenden Aufgaben konnten auch im Berichtsjahr wiederum gut erfüllt werden, weil das leistungsfähige und qualifizierte Team in Geschäftsstelle und Regiebetrieb präzise und zuverlässig arbeitet. An dieser Stelle dankt der Vorstand der Belegschaft für die hohe Einsatzbereitschaft und die sehr gute Zusammenarbeit.

## VORSTAND

Die Genossenschaft wird nach wie vor von Herrn Martin Weiner als geschäftsführendem hauptamtlichem Vorstand und Herrn Hugo Ruppenthal als nebenamtlichem Vorstand geführt. Zur Unterstützung der Geschäftsleitung sind mit Herrn Daniel Neumann und Herrn Frank Weingärtner zwei Prokuristen bestellt.

Die beiden Vorstände wurden 2015 durch jeweils einstimmigen Beschluss des Aufsichtsrates für weitere fünf Jahre bis 2020 wiederbestellt.



## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

## VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

|                                                   | 2015            |               | 2014            |               | Veränderungen  |
|---------------------------------------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|
|                                                   | T€              | %             | T€              | %             | T€             |
| <b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>                          |                 |               |                 |               |                |
| <b>Anlagevermögen</b>                             |                 |               |                 |               |                |
| Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen | 58.631,3        | 86,5          | 59.591,7        | 90,1          | -960,4         |
| Finanzanlagen                                     | 0,6             | 0,0           | 0,6             | 0,0           | 0,0            |
| <b>Umlaufvermögen</b>                             |                 |               |                 |               |                |
| Unfertige Leistungen                              | 1.955,7         | 2,9           | 1.813,7         | 2,8           | 142,0          |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben               | 6.751,5         | 10,0          | 4.315,7         | 6,5           | 2.435,8        |
| Übriges Umlaufvermögen                            | 434,8           | 0,6           | 270,0           | 0,4           | 164,8          |
| Rechnungsabgrenzungsposten                        | 15,9            | 0,0           | 116,0           | 0,2           | -100,1         |
| <b>Bilanzsumme</b>                                | <b>67.789,8</b> | <b>100,00</b> | <b>66.107,7</b> | <b>100,00</b> | <b>1.682,1</b> |
| <b>KAPITALSTRUKTUR</b>                            |                 |               |                 |               |                |
| <b>Eigenkapital</b>                               |                 |               |                 |               |                |
| Geschäftsguthaben                                 | 5.268,2         | 7,8           | 4.351,0         | 6,6           | 917,2          |
| Rücklagen                                         | 22.967,6        | 33,9          | 21.420,9        | 32,4          | 1.546,7        |
| Bilanzgewinn                                      | 169,1           | 0,2           | 146,6           | 0,2           | 22,5           |
| <b>Fremdkapital</b>                               |                 |               |                 |               |                |
| Rückstellungen                                    |                 |               |                 |               |                |
| Steuerrückstellungen                              | 120,6           | 0,2           | 45,8            | 0,1           | 74,8           |
| Sonstige Rückstellungen                           | 81,0            | 0,1           | 75,2            | 0,1           | 5,8            |
| Verbindlichkeiten                                 |                 |               |                 |               |                |
| Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten           | 36.616,7        | 54,0          | 37.114,4        | 56,1          | -497,7         |
| Erhaltene Anzahlungen                             | 2.136,5         | 3,2           | 2.082,6         | 3,2           | 53,9           |
| Übrige Verbindlichkeiten                          | 413,8           | 0,6           | 848,4           | 1,3           | -434,6         |
| Rechnungsabgrenzungsposten                        | 16,3            | 0,0           | 22,8            | 0,0           | -6,5           |
| <b>Bilanzsumme</b>                                | <b>67.789,8</b> | <b>100,00</b> | <b>66.107,7</b> | <b>100,00</b> | <b>1.682,1</b> |

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme bei 86,5 % (Vorjahr: 90,1 %).

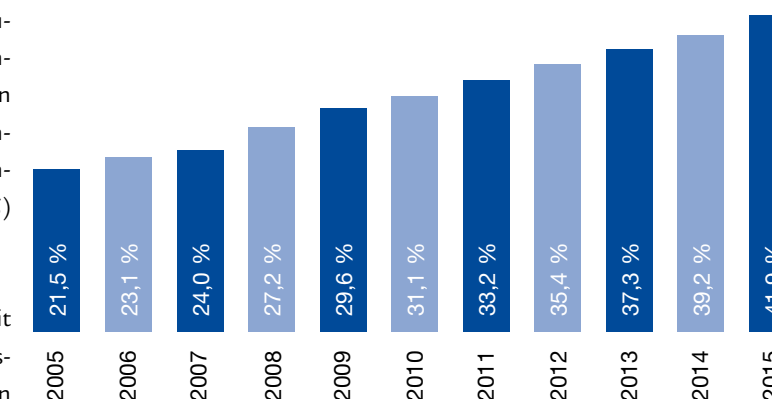
Das Sachanlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch Investitionen für die Neubaumaßnahme Bahnhofplatz 1 (15,9 T€), für die in Anlagen im Bau befindliche Neubaumaßnahme Bahnhofplatz 1 in Waldkirch (931,9 T€) und für Bauvorbereitungskosten für die Neubaumaßnahme Im Grün 10-16 in Waldkirch-Batzenhäusle (57,9 T€). Vermindernd wirkten sich planmäßige (1.806,9 T€) und außerplanmäßige Abschreibungen (114,3 T€) sowie Buchwertabgänge infolge von Verkäufen (51,3 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 41,9 % (Vorjahr: 39,2 %).

## ENTWICKLUNG DER EIGENKAPITALQUOTE



Die Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten (39,6 T€), Urlaubsverpflichtungen (19,4 T€), Abrechnungsverpflichtungen (11,8 T€) und Gewerbesteuer (117,2 T€) gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich hauptsächlich durch planmäßige (1.791,6 T€) und außerplanmäßige Tilgungen (211,9 T€), denen Zugänge durch Darlehensvalutierungen (1.523,3 T€) gegenüberstanden.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.



FINANZLAGE

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2015 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

KAPITALFLUSSRECHNUNG:

|                                                                | 2015<br>T€     | 2014<br>T€     |
|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Cashflow nach DVFA/SG                                          | 3.631,9        | 3.430,2        |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit                      | 2.756,4        | 3.541,8        |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen       | 964,8          | 1.895,4        |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit                             | -611,0         | -3.698,5       |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit                            | 2.082,0        | 1.929,0        |
| <b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b> | <b>2.435,8</b> | <b>125,9</b>   |
| Finanzmittelbestand zum 01.01.                                 | 4.315,7        | 4.189,8        |
| <b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>                          | <b>6.751,5</b> | <b>4.315,7</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 (1.791,6 T€) zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzte sich aus Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (396,0 T€) und Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (1.007,0 T€) zusammen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasst Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (1.523,3 T€) und aus Geschäftsguthaben (917,2 T€) sowie Auszahlungen aufgrund von außerplanmäßigen Tilgungen (211,9 T€) und Dividenden (146,6 T€).

Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage wird ohne Verrechnung des Verwaltungsaufwands auf die einzelnen Betriebsfunktionen dargestellt. Die Ergebnisse der einzelnen Betriebsfunktionen dienen zur Deckung der Verwaltungskosten.

|                                  | 2015<br>T€     | 2014<br>T€     | Veränderungen<br>T€ |
|----------------------------------|----------------|----------------|---------------------|
| Hausbewirtschaftung              | 2.692,1        | 2.581,0        | 111,1               |
| Betreuungstätigkeit              | 35,3           | 33,6           | 1,7                 |
| Kapitaldienst                    | 9,1            | 11,8           | -2,7                |
| Summe Deckungsbeiträge           | 2.736,5        | 2.626,4        | 110,1               |
| Verwaltungsaufwand               | -1.281,3       | -1.282,8       | 1,5                 |
| Betriebsergebnis                 | 1.455,2        | 1.343,6        | 111,6               |
| Übrige Rechnung                  | 439,7          | 503,4          | -63,7               |
| Jahresergebnis                   | 1.894,9        | 1.847,0        | 47,9                |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -179,1         | -113,9         | -65,2               |
| <b>Jahresüberschuss</b>          | <b>1.715,8</b> | <b>1.733,1</b> | <b>-17,3</b>        |

Der Jahresüberschuss in Höhe von 1.715,8 T€ hat sich gegenüber 2014 um 17,3 T€ gesenkt. Wohingegen die Deckungsbeiträge aus dem operativen Geschäft um 110,1 T€ und das Betriebsergebnis um 111,6 T€ im Vergleich zum Vorjahr gestiegen sind.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung stieg um 111,1 T€. Er erhöhte sich insbesondere durch gestiegene Mieterlöse (277,4 T€) und niedrigere Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (120,9 T€), denen gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (129,5 T€) und Abschreibungen (169,8 T€) gegenüberstanden.

Der Überschuss aus der Betreuungstätigkeit betraf Erlöse aus der Wohnungseigentumsverwaltung.

Das Ergebnis aus dem Kapitaldienst resultierte vor allem aus Zinserträgen für Bank- und Bausparguthaben.

Das niedrigere Ergebnis des Verwaltungsaufwands resultierte aus abnehmenden sächlichen Verwaltungsaufwendungen des Betriebs und Unternehmens (15,0 T€), denen gestiegene persönliche Aufwendungen (13,6 T€) gegenüberstanden.

Das Ergebnis aus der übrigen Rechnung setzte sich hauptsächlich aus Erträgen aus Anlagenverkäufen (343,0 T€) und Erträgen aus Versicherungsentschädigungen (96,9 T€) zusammen.

Das höhere Ergebnis aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag (65,2 T€) resultierte im Wesentlichen aus höheren Gewerbesteuern (25,6 T€) und geringeren Steuererstattungen (33,6 T€).

Die Ertragslage ist unverändert positiv.

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

|                                       |                                         |   | 2015   | 2014   |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|---|--------|--------|
| Anzahl der eigenen Mieteinheiten      | (per 31.12.)                            |   | 1 256  | 1 260  |
| Wohn- und Nutzfläche (m²)             | (per 31.12.)                            |   | 89 970 | 90 263 |
| Mieterwechsel                         |                                         |   | 76     | 50     |
| Eigenkapitalquote =                   | <u>Eigenkapital</u>                     | % | 41,9   | 39,2   |
|                                       | Bilanzsumme                             |   |        |        |
| Durchschnittliche Sollmiete/m² p.m. = | <u>Sollmieten</u>                       | € | 7,04   | 6,76   |
|                                       | m² Wohn- und Nutzfläche*12              |   |        |        |
| %-Anteil der Erlösschmälerungen =     | <u>Erlösschmälerungen</u>               | % | 0,6    | 0,7    |
|                                       | Sollmieten + Umlagen                    |   |        |        |
| %-Anteil der Mietforderungen =        | <u>Forderungen aus Vermietung</u>       | % | 0,3    | 0,1    |
|                                       | Sollmieten + abger. Umlagen             |   |        |        |
| Leerstandsquote =                     | <u>Leerstand von ME am 31.12.</u>       | % | 0,8    | 1,0    |
|                                       | Anzahl der Mieteinheiten                |   |        |        |
| Instandhaltung/m² p.a. =              | <u>Instandhaltungsaufwendungen</u>      | € | 18,19  | 16,69  |
|                                       | m² Wohn- und Nutzfläche                 |   |        |        |
| Verwaltungskosten/m² p.a. =           | <u>Personal- u. Sachaufwendungen</u>    | € | 14,24  | 14,21  |
|                                       | m² Wohn- und Nutzfläche                 |   |        |        |
| Zinsquote =                           | <u>Zinsen für Dauerfinanz. + Erbbau</u> |   | 17,7   | 20,0   |
|                                       | Sollmiete                               |   |        |        |
| Mietwert =                            | <u>Vermietbares Anlagevermögen</u>      |   | 7,5    | 8,0    |
|                                       | Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung       |   |        |        |

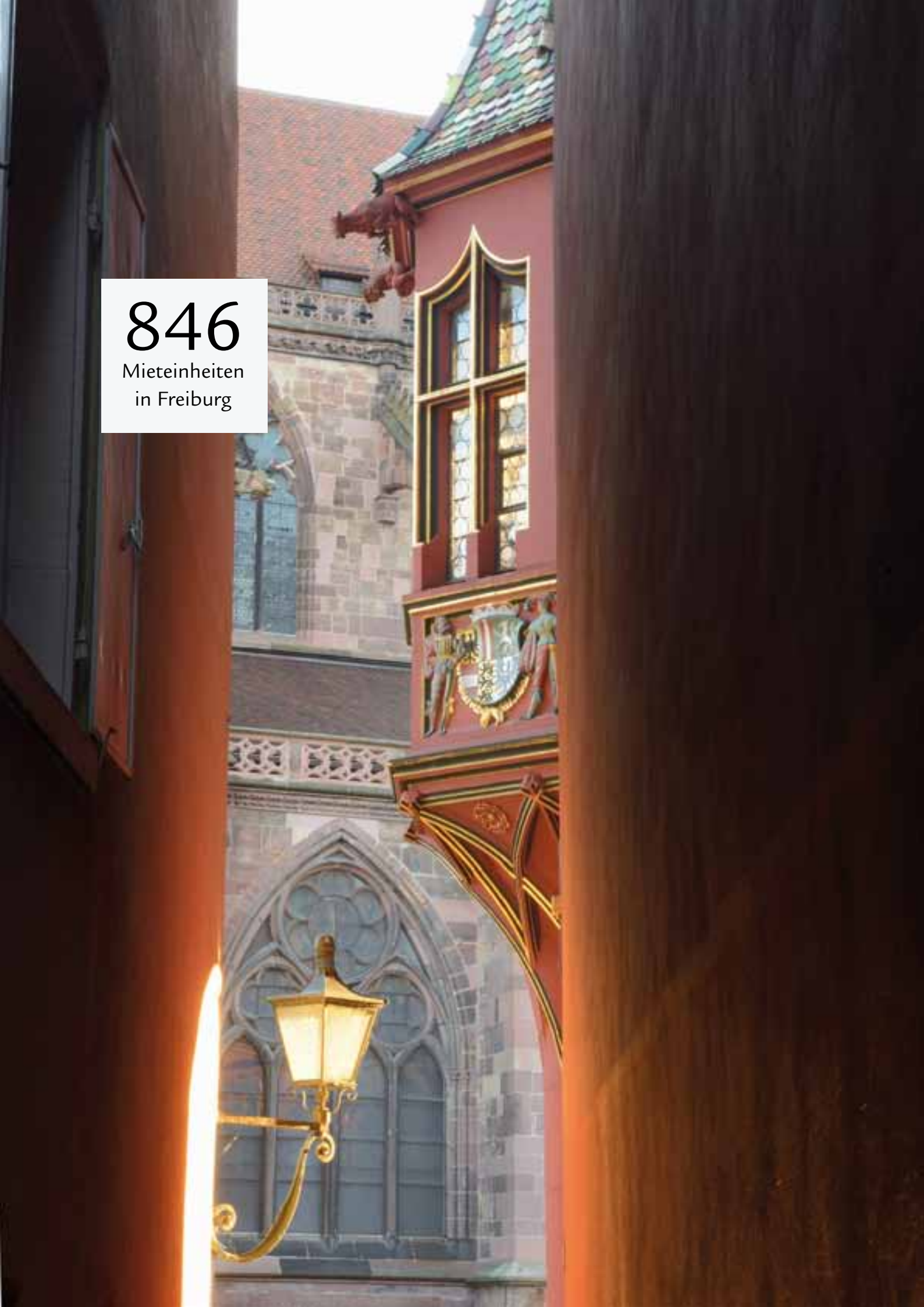
Die Kennzahlen zeigen die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die durchschnittliche Sollmiete in Verbindung mit den Investitionen in den Neubau und den Bestand spiegelt die konsequente Verfolgung

des Zieles wider, den Mitgliedern qualitativ guten Wohnraum zu fairen Preisen zur Verfügung zu stellen. Entwicklungsbeeinträchtigungen und Bestandsgefährdungen sind nicht erkennbar.

## NACHTRAGSBERICHT

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind dem Vorstand keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2015 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.





846

Mieteinheiten  
in Freiburg

## PROGNOSEBERICHT

Das Geschäftsjahr 2015 war insbesondere geprägt von den Auswirkungen der hohen Flüchtlingszuwanderung, welche sich auf sämtliche Wirtschaftsbereiche auswirkte. In diesem Zusammenhang entstehende Kosten führen zu einer deutlich höheren Belastung der kommunalen und staatlichen Haushalte und haben zur Folge, dass sich dem Thema Flüchtlingszuwanderung andere politische Bereiche unterordnen müssen. Diese veränderten Rahmenbedingungen haben auch Auswirkungen auf die Finanzmärkte und insbesondere auch auf den Wohnungsmarkt.

An Standorten wie Freiburg, bei denen die Wohnungsnachfrage das Angebot seit längerer Zeit übersteigt, führt das neu hinzugetretene Erfordernis, Flüchtlinge in großer Zahl unterbringen und wohnversorgen zu müssen, zu weiterem Druck auf den Wohnungsmarkt.

Der Wohnungsbestand der Heimbau Breisgau eG verteilt sich derzeit auf die Städte Freiburg und Waldkirch sowie auf die Gemeinde Gundelfingen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald und auf die Gemeinde Teningen im Landkreis Emmendingen. Freiburg und die gesamte Region Breisgau zählen nach den Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg auch künftig zu den Wachstumsregionen im Land Baden-Württemberg. Deshalb ist die Versorgung der Einwohner mit adäquatem Wohnraum auch in Zukunft eine der wichtigsten Aufgaben unserer Wohnungsbaugenossenschaft.

Bezogen auf die Haushaltsgrößen wird vor allem die Anzahl von 1- bis 2-Personenhaushalten kontinuierlich ansteigen. Auch Familien mit Kindern benötigen angemessene Wohnungen zu fairen

Mietpreisen. Wenngleich Freiburg als Universitätsstadt mit einem Durchschnittsalter von 40,4 Jahren (Bundesdurchschnitt 45 Jahre) zu den jüngsten deutschen Städten gehört, wird bis ins Jahr 2030 auch im Geschäftsgebiet der Heimbau der Anteil der älteren Bevölkerung stetig zunehmen.

Die Heimbau Breisgau eG geht auf die Bevölkerungsentwicklung und auf die Bedürfnisse der Mietinteressenten durch bedarfsgerechte Neubaumaßnahmen und Wohnkonzepte ein. Damit sorgt die Genossenschaft für einen stets zeitgemäßen Wohnungsbestand.

Die Heimbau Breisgau eG erwartet auch für das Geschäftsjahr 2016 eine positive Geschäftsentwicklung. 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 2016 die Nachfrage nach Wohnungen der Heimbau.

Im Wirtschaftsplan der Heimbau Breisgau eG für 2016 erwarten wir einen Jahresüberschuss von ca. 1.716,6 T€. Dieser wird nach den Erwartungen im Wesentlichen auf den Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung und auf sonstige betriebliche Erträge aus der Veräußerung eines älteren Reihenhauses und aus Entschädigungen der Stadt zugunsten der Heimbau für vier ältere, sanierungsbedürftige Reihenhäuser in der Bauhöferstraße zurückgehen (Grund: Auslaufen des Erbbauvertrags mit der Stadt Freiburg zum 01.07.2016 und Übergabe der Gebäude an die Stadt).

Der investive Unternehmensschwerpunkt der Heimbau im Geschäftsjahr 2016 liegt bei der weiteren Durchführung der im Spätherbst 2015 begonnenen Neubaumaßnahme auf dem Grundstück Bahnhofplatz 1 in Waldkirch. Realisiert wird in dieser zentralen innerstädtischen Lage ein viergeschossiges Gebäude mit Tiefgarage. Die voraussichtlichen Investitionen werden inklusive Grunderwerb bei rd. 4.750,0 T€ liegen.

Die Rohbaufertigstellung beim Bauvorhaben Bahnhofplatz erwarten wir zur Jahresmitte 2016. Die Fertigstellung und der Bezug des Neubaus sind für das 1. Quartal 2017 geplant. Im Jahr 2016 werden voraussichtlich 3,0 Mio. € in diesen Neubau fließen. Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt aus eigenen Mitteln und über ein zinsgünstiges Baudarlehen in Höhe von 3,0 Mio. €.

Wir beginnen im Juli 2016 auf dem 3 682 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück Im Grün in Waldkirch-Batzenhäusle ein Neubauvorhaben zur Errichtung von 30 Mietwohnungen in verschiedenen Gebäuden. Die Gesamtinvestitionen dieser Maßnahme werden inklusive Grunderwerb voraussichtlich bei 6,0 Mio. € liegen. 1,5 Mio. € Baukosten erwarten wir anteilig für 2016. Die Baumaßnahme wird auch das gesamte Jahr 2017 in Anspruch nehmen, um dann im 1. Quartal 2018 fertiggestellt und vermietet zu werden. Die Finanzierung dieser Neubaumaßnahme ist aus eigenen Mitteln und über ein zinsgünstiges Baudarlehen in Höhe von 4,0 Mio. € sichergestellt.

Derzeit sind wir mit verschiedenen Kommunen unseres Geschäftsgebietes im Gespräch, mit dem Ziel, 2016/2017 baureife kommunale Grundstücke zu erwerben, um darauf weitere genossenschaftliche Mietwohnungen zu fairen Mietpreisen bauen zu können. Bauträgermaßnahmen plant die Genossenschaft aktuell nicht.

Bei den Instandhaltungsaufwendungen wird für 2016 bis 2020 mit einem jährlichen Etat von 1,8 Mio. € geplant. 2016 erfolgt u. a. die Sanierung der Mehrfamilienhäuser Remigiusstr. 3-5 und Sundgauallee 120, beide in Freiburg, und Theodor-Frank-Str. 1 in Teningen (geschätzter Aufwand insgesamt ca. 600,0 T€). Ein Schwerpunkt der Instandhaltung wird 2017 bis 2019 die Sanierung des Areals Breisacher Straße 28-32/ Gärtnerweg 1-3/Hugstetter Straße 38-40 sein. Ferner steht für 2018 die energetische Gesamtmodernisierung des Freiburger Mehrfamilienhauses Kehler Straße 38 mit voraussichtlichen Kosten von 1,0 Mio. € und 2019 die Modernisierung des Mehrfamilienhauses Zähringer Straße 299 bis 301 (erwartete Investitionen rd. 1,0 Mio. €) an.

Die Heimbau Breisgau eG erwartet auf Basis der Unternehmensplanung und der dargestellten Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage auch für die kommenden Geschäftsjahre einen positiven Geschäftsverlauf.

Wirtschaftsplan 2016

| Erträge                                              | EURO         | EURO          |
|------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Hausbewirtschaftung                                  | 9.566.940,00 |               |
| Betreuungstätigkeit                                  | 19.547,00    |               |
| Sonstige Erträge                                     | 482.100,00   |               |
| Zinserträge                                          | 42.756,00    |               |
|                                                      |              | 10.111.343,00 |
| Aufwendungen                                         |              |               |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | 2.003.680,00 |               |
| Instandhaltung                                       | 1.806.750,00 |               |
| Personalaufwand                                      | 1.085.090,00 |               |
| Abschreibungen                                       | 1.803.158,00 |               |
| Sächlicher Verwaltungsaufwand                        | 298.000,00   |               |
| Kapitalkosten                                        | 1.209.570,00 |               |
| Steuern                                              | 188.450,00   |               |
|                                                      |              | 8.394.698,00  |
| Überschuss                                           |              | 1.716.645,00  |
| Neubau:                                              | 4.500.000,00 |               |





200

Mieteinheiten  
in Waldkirch

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

Zum Abschlussstichtag lagen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Sachverhalte bei der Heimbau Breisgau eG 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 sowie dem Betrieb einer Wohnungsbaugenossenschaft 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.

Für die Bewertung des baulichen Zustands und des Instandsetzungsbedarfs setzen wir die neu entwickelte Software mevivo ein. Gleichzeitig werden die Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Neubaupläne über einen Zeitraum von fünf Jahren fortgeschrieben.

Bestandsgefährdende Risiken erkennen wir frühzeitig durch die Überwachung der Kosten im Instandhaltungsbereich sowie durch die stetige Analyse der ergehenden Kündigungen.

Bei Vermietungen im gewerblichen Bereich besteht grundsätzlich das Risiko, dass bei Kündigung nicht sofort ein neuer Mieter gefunden werden kann bzw. eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Durch effektives Vermietungsmanagement auch im Gewerbebereich kann das Risiko eines Mietausfalls minimiert werden. Der Anteil der Gewerbemieten an der gesamten Sollmiete beträgt 4 %.

Risiken bestehen bei Wohnungsunternehmen grundsätzlich darin, dass die Mieter der Wohnungen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Die moderate Mietpreisgestaltung der Heimbau sowie ein stetiges Controlling und Mahnwesen im Bereich der Mietenbuchhaltung begrenzt das Risiko. Mietrückstände und Mietausfälle können jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden.

Chancen bestehen insbesondere in der weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft. Die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt in Freiburg und der Region Breisgau sowie 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 Bestände und in den Neubau von genossenschaftlichen Mietwohnungen anzubieten. Bauträgermaßnahmen sehen wir hingegen nach wie vor nicht als Unternehmensschwerpunkt der Genossenschaft an.

Der stetige Anstieg der Wohnraumnachfrage in Baden-Württemberg ist nicht zuletzt auf die attraktive Lage im Süden Deutschlands zurückzuführen. Diese Entwicklung führte neben steigenden Mietpreisen bei gleichzeitig sinkenden Baufertigstellungen zu einer Wohnungsknappheit insbesondere in Ballungsräumen und Universitätsstädten. Die Stadt Freiburg ist von dieser Entwicklung im besonderen Maße betroffen. Dieser Nachfragemarkt bestätigt uns darin, aktuell und mittelfristig verstärkt Neubaumaßnahmen anzugehen.





# 133

Mieteinheiten  
in Gundelfingen

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 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 2016, 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.

Die Risiken einer negativen finanziellen Entwicklung sind sehr gering, da das Anlagevermögen langfristig finanziert wird. Um sich breit gefächert abzusichern, überwachen und prüfen wir die Zinsentwicklung kontinuierlich.

Langjährige Geschäftsbeziehungen zu Banken, Bauhandwerkern sowie kommunalen und regionalen Behörden sichern die zukünftige Entwicklung der Heimbau Breisgau eG. Mieter und Interessenten sehen die Heimbau als seriöse, zuverlässige Wohnungsbaugenossenschaft. Wie bereits in den Vorjahren bestehen für unser genossenschaftliches Unternehmen insgesamt keine Risiken, die den Bestand gefährden, die Entwicklung beeinträchtigen oder einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben könnten.

Freiburg i. Br., 8. Juni 2016

Der Vorstand

Weiner

Ruppenthal



# BERICHT DES AUFSICHTSRATES der Heimbau Breisgau eG

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2015 in sieben gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Die Vorstände Herren Martin Weiner und Hugo Ruppenthal wurden vom Aufsichtsrat in seiner Sitzung vom 04.02.2015 jeweils einstimmig für weitere fünf Jahre bis ins Jahr 2020 wiederbestellt. Der aus zehn Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat konstituierte sich am 30. September 2015 nach der Mitgliederversammlung neu.

Der Bauausschuss führte im Berichtsjahr eine Bau- und Wohnungsbegehung durch. Er wirkte zudem beratend bei Instandhaltungen, Modernisierungen und bei der Vorbereitung der Neubauvorhaben am Bahnhofplatz 1 in Waldkirch und Im Grün in Waldkirch-Batzenhäusle mit.

Der Personalausschuss trat im Berichtsjahr einmal zur Vorberatung von Personalangelegenheiten zusammen.

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr drei Kassen- und Buchführungsprüfungen durch, darunter auch eine Prüfung der Bilanz und von Vergaben. Ferner erfolgte im Rahmen der Prüfung der Bilanz zum 31.12.2015 am 30. Mai 2016 durch den Prüfungsausschuss auch 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 Aufsichtsrates den betrieblichen Erfordernissen der Heimbau in vollem Umfang und sind angemessen. Die Geschäftsführung des Vorstands ist nach den Feststellungen des Aufsichtsrates ordnungsgemäß.

Der Aufsichtsrat wurde von Anfang an über den jeweiligen Stand des Grunderwerbs und des Neubauvorhabens am Bahnhofplatz 1 in Waldkirch unterrichtet. Er unterstützte den Vorstand bei der Entscheidung, dieses Grundstück zu erwerben und zu bebauen. Realisiert werden – neben einer Facharztpraxis und einem Sanitätsfachgeschäft – in Kooperation mit der Waldkircher Senioren-

stiftung St. Nikolai Spitalfonds als späteren Generalanmieter betreute Seniorenwohnungen und ein in der Altenhilfe neu entwickeltes Modell für ambulant versorgte Pflegegruppen.

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 2014 führte der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 16. bis 27. November 2015 durch. Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Es gab keinerlei Beanstandungen.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden im laufenden Jahr Frau Hanna Paul-Bergmann und die Herren Gerd Huber, Richard Leibinger und Rüdiger Schirmeister aus. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2015 und den Ausführungen des Vorstands im Geschäftsbericht einverstanden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 festzustellen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 zu erteilen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung beschlossen, der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 169.080,72 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % zu verwenden.

Freiburg i. Br., 8. Juni 2016

Der Aufsichtsrat

G e i ß l e r  
- Vorsitzender -

77

Mieteinheiten  
in Teningen

# BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ANHANG

zum 31.12.2015



Heimbau Breisgau eG



Bilanz der Heimbau Breisgau eG zum 31. Dezember 2015

| A K T I V A                                 |               |               |               |               | P A S S I V A                                   |               |               |               |               |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                             | €             | €             | €             | € (Vorjahr)   |                                                 | €             | €             | €             | € (Vorjahr)   |
| A. Anlagevermögen                           |               |               |               |               | A. Eigenkapital                                 |               |               |               |               |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände        |               |               |               |               | I. Geschäftsguthaben                            |               |               |               |               |
| Software                                    |               | 14.260,50     |               | 33.791,50     | Geschäftsguthaben                               |               |               |               |               |
|                                             |               |               |               |               | der mit Ablauf des Geschäftsjahres              | 116.067,51    |               |               | 118.754,60    |
|                                             |               |               |               |               | ausgeschiedenen Mitglieder                      |               |               |               |               |
| II. Sachanlagen                             |               |               |               |               | der verbleibenden Mitglieder                    | 5.140.457,14  |               |               | 4.227.018,10  |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche       |               |               |               |               | aus gekündigten Geschäftsanteilen               | 11.700,00     |               |               | 5.247,86      |
| Rechte mit Wohnbauten                       | 54.771.110,52 |               |               | 56.444.711,07 | Rückständige fällige Einzahlungen               |               | 5.268.224,65  |               | 4.351.020,56  |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche       |               |               |               |               | auf Geschäftsanteile                            | 41.992,86 €   |               |               |               |
| Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten    | 1.649.324,77  |               |               | 1.770.890,77  | (Vorjahr: 42.693,74 €)                          |               |               |               |               |
| 3. Grundstücke und grundstücksgleiche       |               |               |               |               | II. Ergebn isrücklagen                          |               |               |               |               |
| Rechte ohne Bauten                          | 993.438,55    |               |               | 990.373,06    | 1. Gesetzliche Rücklage                         | 3.175.630,09  |               |               | 3.003.714,00  |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen         | 2.768,50      |               |               | 3.165,50      | davon aus Jahresüberschuss                      |               |               |               |               |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- |               |               |               |               | Geschäftsjahr eingestellt:                      | 171.916,09 €  |               |               |               |
| ausstattungen                               | 56.531,50     |               |               | 80.449,50     | (Vorjahr: 173.507,72 €)                         |               |               |               |               |
| 6. Anlagen im Bau                           | 939.286,24    |               |               | 0,00          | 2. Bauerneuerungsrücklage                       | 6.677.000,00  |               |               | 6.204.475,00  |
| 7. Bauvorbereitungskosten                   | 204.583,36    |               |               | 268.354,38    | davon aus Jahresüberschuss                      |               |               |               |               |
|                                             |               | 58.617.043,44 |               | 59.557.944,28 | Geschäftsjahr eingestellt:                      | 472.525,00 €  |               |               |               |
| III. Finanzanlagen                          |               |               |               |               | (Vorjahr: 495.000,00 €)                         |               |               |               |               |
| Andere Finanzanlagen                        |               | 600,00        |               | 600,00        | 3. Andere Ergebn isrücklagen                    | 13.115.000,00 |               |               | 12.212.739,00 |
| Summe Anlagevermögen                        |               |               | 58.631.903,94 | 59.592.335,78 | davon aus Jahresüberschuss                      |               |               |               |               |
| B. Umlaufvermögen                           |               |               |               |               | Geschäftsjahr eingestellt:                      | 902.261,00 €  |               |               |               |
| I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke        |               |               |               |               | (Vorjahr: 918.000,00 €)                         |               | 22.967.630,09 |               | 21.420.928,00 |
| und andere Vorräte                          |               |               |               |               | III. Bilanzgewinn                               |               |               |               |               |
| 1. Unfertige Leistungen                     | 1.955.714,01  |               |               | 1.813.717,90  | 1. Jahresüberschuss                             | 1.715.782,81  |               |               | 1.733.074,97  |
| 2. Andere Vorräte                           | 0,00          |               |               | 624,73        | 2. Einstellung in Rücklagen                     | 1.546.702,09  |               |               | 1.586.507,72  |
|                                             |               | 1.955.714,01  |               | 1.814.342,63  |                                                 |               | 169.080,72    |               | 146.567,25    |
| II. Forderungen und sonstige                |               |               |               |               | Summe Eigenkapital                              |               |               | 28.404.935,46 | 25.918.515,81 |
| Vermögensgegenstände                        |               |               |               |               | B. Rückstellungen                               |               |               |               |               |
| 1. Forderungen aus Vermietung               | 27.758,92     |               |               | 9.651,92      | 1. Steuerrückstellungen                         |               | 120.602,60    |               | 45.789,00     |
| 2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit      | 1.927,80      |               |               | 738,93        | 2. Sonstige Rückstellungen                      |               | 80.970,14     |               | 75.237,00     |
| 3. Forderungen aus anderen Lieferungen      |               |               |               |               | Summe Rückstellungen                            |               |               | 201.572,74    | 121.026,00    |
| und Leistungen                              | 3.120,09      |               |               | 3.257,54      | C. Verbindlichkeiten                            |               |               |               |               |
| 4. Sonstige Vermögensgegenstände            | 401.912,96    |               |               | 255.657,70    | 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 36.616.679,57 |               |               | 37.114.384,83 |
|                                             |               | 434.719,77    |               | 269.306,09    | 2. Erhaltene Anzahlungen                        | 2.136.541,32  |               |               | 2.082.629,44  |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben    |               |               |               |               | 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung             | 10.973,24     |               |               | 12.067,13     |
| 1. Kassenbestand,                           |               |               |               |               | 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen            |               |               |               |               |
| Guthaben bei Kreditinstituten               | 5.604.983,69  |               |               | 3.250.286,88  | und Leistungen                                  | 305.629,42    |               |               | 739.332,80    |
| 2. Bausparguthaben                          | 1.146.563,29  |               |               | 1.065.425,51  | 5. Sonstige Verbindlichkeiten                   | 97.217,44     |               |               | 96.895,98     |
|                                             |               | 6.751.546,98  |               | 4.315.712,39  | - davon aus Steuern:                            |               |               |               |               |
| Summe Umlaufvermögen                        |               |               | 9.141.980,76  | 6.399.361,11  | 23.421,80 € (Vorj.: 24.571,99 €)                |               |               |               |               |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten               |               |               | 15.925,76     | 115.959,92    | - davon im Rahmen der sozialen Sicher-          |               |               |               |               |
| Bilanzsumme                                 |               |               | 67.789.810,46 | 66.107.656,81 | heit: 932,20 € (Vorj.: 4.699,32 €)              |               |               | 39.167.040,99 | 40.045.310,18 |
|                                             |               |               |               |               | Summe Verbindlichkeiten                         |               |               | 16.261,27     | 22.804,82     |
|                                             |               |               |               |               | D. Rechnungsabgrenzungsposten                   |               |               |               |               |
|                                             |               |               |               |               | Bilanzsumme                                     |               |               | 67.789.810,46 | 66.107.656,81 |

Gewinn- und Verlustrechnung

der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

|                                                                                                    | €            | €             | V O R J A H R | €             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                                    |              |               |               |               |
| a) aus Hausbewirtschaftung                                                                         | 9.364.517,54 |               | 9.119.176,93  |               |
| b) aus Verkauf von Grundstücken                                                                    | 0,00         |               | 5.000,00      |               |
| c) aus Betreuungstätigkeit                                                                         | 35.924,40    |               | 34.304,40     |               |
| d) aus anderen Lieferungen und Leistungen                                                          | 26.672,38    |               | 25.535,41     |               |
|                                                                                                    |              | 9.427.114,32  |               | 9.184.016,74  |
| 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen                                                 |              | 141.996,11    |               | -52.365,29    |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen                                                               |              | 5.081,00      |               | 15.697,00     |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge                                                                   |              | 468.039,84    |               | 529.234,32    |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen                                            |              |               |               |               |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung                                                            | 3.591.015,73 |               | 3.331.696,93  |               |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen                                              | 24.379,58    |               | 20.495,49     |               |
|                                                                                                    |              | 3.615.395,31  |               | 3.352.192,42  |
| 6. Rohergebnis                                                                                     |              | 6.426.835,96  |               | 6.324.390,35  |
| 7. Personalaufwand                                                                                 |              |               |               |               |
| a) Löhne und Gehälter                                                                              | 845.671,78   |               | 833.478,81    |               |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen davon für Altersversorgung: 33.443,61 € (Vorjahr: 32.117,20 €) | 206.803,91   |               | 202.380,47    |               |
|                                                                                                    |              | 1.052.475,69  |               | 1.035.859,28  |
| 8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen        |              | 1.921.191,52  |               | 1.748.930,80  |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                              |              | 267.032,27    |               | 281.181,04    |
| 10. Betriebsergebnis                                                                               |              | 3.186.136,48  |               | 3.258.419,23  |
| 11. Erträge aus sonstigen Beteiligungen                                                            | 36,00        |               | 36,00         |               |
| 12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                           | 9.582,69     |               | 11.811,65     |               |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                               | 1.299.944,01 |               | 1.422.137,74  |               |
|                                                                                                    |              | -1.290.325,32 |               | -1.410.290,09 |
| 14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit                                                   |              | 1.895.811,16  |               | 1.848.129,14  |
| 15. Steuern vom Einkommen und Ertrag                                                               |              | 179.129,35    |               | 113.936,83    |
| 16. Sonstige Steuern                                                                               |              | 899,00        |               | 1.117,34      |
| 17. Jahresüberschuss                                                                               |              | 1.715.782,81  |               | 1.733.074,97  |
| 18. Einstellung in Ergebnismrücklagen                                                              |              | 1.546.702,09  |               | 1.586.507,72  |
| 19. Bilanzgewinn                                                                                   |              | 169.080,72    |               | 146.567,25    |

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

der Heimbau Breisgau eG

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 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 der Formblattverordnung für Wohnungsunternehmen. 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 mit 33,33 % abgeschrieben. Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen 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;
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten linear mit 4 %;
- Garagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20-33 Jahre;
- Technische Anlagen und Maschinen linear mit 12,5 %;
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibung mit einem Abschreibungssatz zwischen 5 % und 25 %;

· Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150 EUR (netto) wurden im Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter über 150 EUR (netto) und bis 1.000 EUR (netto) werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2 a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear mit 20 % abgeschrieben. Die Nutzungsrechte von Erbbaugrundstücken laufen zwischen 2016 und 2086 aus. Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden grundsätzlich mit dem Nennbetrag angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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 2015

|                                                                             | Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten |              |             |           |                | Abschreibungen |              |             |           |         |               | Restbuchwerte |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|-------------|-----------|----------------|----------------|--------------|-------------|-----------|---------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                             | Stand                                 |              |             | Umbu-     | Stand          | Stand          | Jahresab-    |             | Zuschrei- | Umbu-   | Stand         | Stand         |               |
|                                                                             | 01.01.2015                            | Zugänge      | Abgänge     | chungen   | 31.12.2015     | 01.01.2015     | schreibung   | Abgänge     | bungen    | chungen | 31.12.2015    | 31.12.2015    | Vorjahr       |
|                                                                             | €                                     | €            | €           | €         | €              | €              | €            | €           | €         | €       | €             | €             | €             |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                        |                                       |              |             |           |                |                |              |             |           |         |               |               |               |
| Software                                                                    | 146.860,95                            | 0,00         | -426,80     | 0,00      | 146.434,15     | 113.069,45     | 19.530,00    | -425,80     | 0,00      | 0,00    | 132.173,65    | 14.260,50     | 33.791,50     |
| II. Sachanlagen                                                             |                                       |              |             |           |                |                |              |             |           |         |               |               |               |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten                    | 98.811.969,44                         | 15.894,77    | -215.148,51 | 0,00      | 98.612.715,70  | 42.367.258,37  | 1.638.188,68 | -163.841,87 | 0,00      | 0,00    | 43.841.605,18 | 54.771.110,52 | 56.444.711,07 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten | 3.342.393,85                          | 0,00         | 0,00        | 0,00      | 3.342.393,85   | 1.571.503,08   | 121.566,00   | 0,00        | 0,00      | 0,00    | 1.693.069,08  | 1.649.324,77  | 1.770.890,77  |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten                       | 990.373,06                            | 3.065,49     | 0,00        | 0,00      | 993.438,55     | 0,00           | 0,00         | 0,00        | 0,00      | 0,00    | 0,00          | 993.438,55    | 990.373,06    |
| Techn. Anlagen und Maschinen                                                | 5.030,35                              | 0,00         | 0,00        | 0,00      | 5.030,35       | 1.864,85       | 397,00       | 0,00        | 0,00      | 0,00    | 2.261,85      | 2.768,50      | 3.165,50      |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                          | 439.637,52                            | 3.320,49     | -12.562,57  | 0,00      | 430.395,44     | 359.188,02     | 27.219,49    | -12.543,57  | 0,00      | 0,00    | 373.863,94    | 56.531,50     | 80.449,50     |
| Anlagen im Bau                                                              | 0,00                                  | 931.916,57   | 0,00        | 7.369,67  | 939.286,24     | 0,00           | 0,00         | 0,00        | 0,00      | 0,00    | 0,00          | 939.286,24    | 0,00          |
| Bauvorbereitungskosten                                                      | 268.354,38                            | 57.889,00    | 0,00        | -7.369,67 | 318.873,71     | 0,00           | 114.290,35   | 0,00        | 0,00      | 0,00    | 114.290,35    | 204.583,36    | 268.354,38    |
| Summe Sachanlagen                                                           | 103.857.758,60                        | 1.012.086,32 | -227.711,08 | 0,00      | 104.642.133,84 | 44.299.814,32  | 1.901.661,52 | -176.385,44 | 0,00      | 0,00    | 46.025.090,40 | 58.617.043,44 | 59.557.944,28 |
| 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                                                    | 104.005.219,55                        | 1.012.086,32 | -228.137,88 | 0,00      | 104.789.167,99 | 44.412.883,77  | 1.921.191,52 | -176.811,24 | 0,00      | 0,00    | 46.157.264,05 | 58.631.903,94 | 59.592.335,78 |

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

der Heimbau Breisgau eG

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.955,7 T€, die sowohl Fremdkosten als auch Leistungen des Regiebetriebs beinhalten.

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

|                                                    | Insgesamt         | (Vorjahr)           | davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr |                    |
|----------------------------------------------------|-------------------|---------------------|------------------------------------------------------|--------------------|
|                                                    | €                 | €                   | Jahr €                                               | (Vorjahr) €        |
| Forderungen aus Vermietung                         | 27.758,92         | (9.651,92)          | 0,00                                                 | (0,00)             |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit                | 1.927,80          | (738,93)            | 0,00                                                 | (0,00)             |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 3.120,09          | (3.257,54)          | 0,00                                                 | (0,00)             |
| Sonstige Vermögensgegenstände                      | 401.912,96        | (255.657,70)        | 77.154,19                                            | (71.351,52)        |
|                                                    | <b>434.719,77</b> | <b>(269.306,09)</b> | <b>77.154,19</b>                                     | <b>(71.351,52)</b> |

Unter der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind abgegrenzte Betriebskosten enthalten, die in den Vorjahren bei den Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen wurden. In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind vor allem Forderungen gegenüber Käufern von Einfamilienhäusern (166,0 T€), Forderungen gegenüber Energieversorgern (97,9 T€), Forderungen aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (77,2 T€) und Forderungen aus Versicherungsentschädigungen (53,9 T€) erfasst.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um rd. 913,4 T€ erhöht.

Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Gewerbesteuer (117,2 T€), für Abschluss- und Prüfungskosten (39,6 T€), für rückständigen Urlaub (19,4 T€) und für Abrechnungsverpflichtungen (11,8 T€) gebildet.

Anhang für das Geschäftsjahr 2015

der Heimbau Breisgau eG

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

|                                                  | Insgesamt<br>€                           | Restlaufzeit<br>unter 1 Jahr<br>€      | Restlaufzeit<br>1-5 Jahre<br>€         | Restlaufzeit<br>über 5 Jahre<br>€        | gesichert<br>€                           | Art der<br>Sicherung |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 36.616.679,57<br>(37.114.384,83)         | 2.065.372,73<br>(2.059.822,15)         | 8.834.657,87<br>(7.483.402,77)         | 25.716.648,97<br>(27.571.159,91)         | 36.616.679,57<br>(37.114.384,83)         | GPR                  |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 2.136.541,32<br>(2.082.629,44)           | 2.136.541,32<br>(2.082.629,44)         |                                        |                                          |                                          |                      |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 10.973,24<br>(12.067,13)                 | 10.973,24<br>(12.067,13)               |                                        |                                          |                                          |                      |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 305.629,42<br>(739.332,80)               | 289.330,51<br>(633.493,55)             | 16.298,91<br>(105.839,25)              |                                          |                                          |                      |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 97.217,44<br>(96.895,98)                 | 82.793,29<br>(82.469,31)               | 14.424,15<br>(14.426,67)               |                                          |                                          |                      |
| <b>Gesamtbetrag</b>                              | <b>39.167.040,99<br/>(40.045.310,18)</b> | <b>4.585.011,09<br/>(4.870.481,58)</b> | <b>8.865.380,93<br/>(7.603.668,69)</b> | <b>25.716.648,97<br/>(27.571.159,91)</b> | <b>36.616.679,57<br/>(37.114.384,83)</b> | GPR                  |

In ( ) Vorjahreszahlen

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind abgegrenzte Betriebskosten enthalten, die in den Vorjahren bei den Passiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen wurden.

Im Passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausbezahlte Mieten (16,3 T€) enthalten.

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Aktiviert Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen sind im Rahmen von Neubaumaßnahmen in Höhe von 5,1 T€ erfasst. In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind u. a. Erträge aus Anlageverkäufen (343,0 T€) und Erträge aus Versicherungsentschädigungen (96,9 T€) enthalten.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 114,3 T€ enthalten. Es handelt sich hierbei um Bauvorbereitungskosten für die nicht durchgeführte Modernisierungsmaßnahme im Gärtnerweg 1-3/Hugstetter Straße 38-40/Breisacher Straße 28-32 in Freiburg.



# Anhang für das Geschäftsjahr 2015

der Heimbau Breisgau eG

### D. Sonstige Angaben

|                                                                                   |                       |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug durchschnittlich: |                       |                       | 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. |
|                                                                                   | Beschäftigte Vollzeit | Beschäftigte Teilzeit |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Kaufmännische Mitarbeiter                                                         | 5                     | 5                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Technische Mitarbeiter                                                            | 4                     | -                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb                                                       | 2                     | -                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Bürohilfe, Reinigungskraft, Hauswarte                                             | -                     | 1                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                   | 11                    | 6                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

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

|                                                  |                             |                        |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|
| Mitgliederbestand zum 01.01.2015                 | 2 857 Mitglieder mit        | 13 136 Anteilen        |
| Zugang an Mitgliedern                            | 332 Mitglieder mit          | 2 195 Anteilen         |
| Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile | -- Mitglieder mit           | 1 080 Anteilen         |
| <b>inkl. Zugänge</b>                             | <b>3 189 Mitglieder mit</b> | <b>16 411 Anteilen</b> |
| Abgang an Mitgliedern, und zwar durch            |                             |                        |
| a) Kündigung                                     | 43 Mitglieder mit           | 152 Anteilen           |
| b) Teilkündigung                                 | mit                         | 36 Anteilen            |
| c) Tod                                           | 32 Mitglieder mit           | 133 Anteilen           |
| d) Übertragung                                   | 17 Mitglieder mit           | 85 Anteilen            |
| e) Ausschluss                                    | 22 Mitglieder mit           | 59 Anteilen            |
| <b>Abgänge</b>                                   | <b>114 Mitglieder mit</b>   | <b>465 Anteilen</b>    |
| <b>Mitgliederbestand zum 31.12.2015</b>          | <b>3 075 Mitglieder mit</b> | <b>15 946 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 |

Mitglieder des Aufsichtsrates 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 a. D.             | Schriftführer               |
| Hansjörg Hetzel       | Bankkaufmann                  | Stellvertr. Schriftführer   |
| Kurt Armbruster       | Lehrer für Pflegeberufe i. R. |                             |
| Dr. Sandra Ehmann     | Dipl.-Volkswirtin             |                             |
| Richard Leibinger     | Oberbürgermeister a. D.       |                             |
| Hanna Paul-Bergmann   | Dipl.-Pädagogin               |                             |
| Karl-Heinz Tritschler | Großhandelskaufmann i. R.     |                             |

Freiburg i. Br., 8. Juni 2016

Der Vorstand

Weiner Ruppenthal



## Heimbau Breisgau eG

Stefan-Meier-Straße 157

79104 Freiburg

Telefon 0761 38558-0

Telefax 0761 38558-11

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

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