

WIR
SCHAFFEN
RÄUME
ZUM
LEBEN

GESCHÄFTSBERICHT
2016



Heimbau Breisgau eG



WIR TRAUERN UM

25 Mitglieder unserer Genossenschaft,
die im Berichtsjahr verstorben sind.

DEN VERSTORBENEN WIDMEN WIR

ein ehrendes Gedenken.



INHALT

Vorwort	7
Verwaltungsorgane	8
Informationen auf einen Blick	10
Rechtliche Grundlagen	11
Lagebericht des Vorstands	
Grundlagen der Genossenschaft	
Geschäftsmodell	13
Ziele und Strategien	13
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtschaftliche, branchenbezogene Rahmenbedingungen	14
Geschäftsverlauf der Heimbau Breisgau eG	
- Geschäftsverlauf	17
- Betriebliche Kennzahlen	20
Wirtschaftliche Lage	
- Ertragslage	21
- Vermögenslage	22
- Investitionen	24
- Finanzlage	25
Prognosebericht	27
Wirtschaftsplan 2017	28
Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	31
Bericht des Aufsichtsrates	33
Bilanz	36
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Anhang	39



VORWORT

Sehr geehrte Geschäftspartner, liebe Mitglieder und Mieter,

mit dem Geschäftsbericht 2016 blicken wir auf das 97. 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 wiederum zu weiter steigenden Neubaupreisen und Mieten. Die Gründe dafür sind nach wie vor vielschichtig. Sie wurden 2015/2016 durch den Zustrom geflüchteter Menschen und durch das Erfordernis, diese mit Wohnraum zu versorgen, noch verstärkt.

Auch in 2016 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 2017, dem 98. 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, Diplom-Verwaltungswirt (FH)	Stellv. Schriftführer	Hansjörg Hetzel, Bankkaufmann	
	nebenamtlich	Hugo Ruppenthal, Sparkassen-Betriebswirt		Kurt Armbruster, Lehrer für Pflegeberufe i. R. Dr. Sandra Ehmann, Dipl.-Volkswirtin Richard Leibinger, Oberbürgermeister a. D. Hanna Paul-Bergmann, Dipl.-Pädagogin	
Aufsichtsrat	Vorsitzender	Markus Geißler, Stadtrechtsdirektor a. D.	Ausschüsse	Bauausschuss Personalausschuss (vorberatend) Prüfungsausschuss	
	1. Stellv. Vorsitzender	Rüdiger Schirmeister, Rechtsanwalt			Kurt Armbruster, Hansjörg Hetzel und Karl-Heinz Tritschler
	2. Stellv. Vorsitzender	Rolf Teske, Bank-Prokurist i. R.			Markus Geißler, Gerd Huber, Rüdiger Schirmeister und Rolf Teske
	Schriftführer	Gerd Huber, Oberamtsrat a. D.			Dr. Sandra Ehmann, 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

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Mitgliederstand	3 309	3 075	2 857
Gezeichnete Geschäftsanteile	16 914	15 946	13 136
Bilanzsumme	69.952.087,38 €	67.789.810,46 €	66.107.656,81 €
Anlagevermögen	60.338.878,11 €	58.631.903,94 €	59.592.335,78 €
Geschäftsguthaben	5.600.278,06 €	5.268.224,65 €	4.351.020,56 €
Rücklagen	24.792.013,23 €	22.967.630,09 €	21.420.928,00 €
Rückstellungen	87.406,80 €	201.572,74 €	121.026,00 €
Erlöse aus Hausbewirtschaftung (ohne Betriebskosten)	7.600.295,03 €	7.544.995,55 €	7.267.829,85 €
Jahresüberschuss	2.030.001,43 €	1.715.782,81 €	1.733.074,97 €
Bilanzgewinn	205.618,29 €	169.080,72 €	146.567,25 €

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen bei den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat den Geschäftsbetrieb und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in 20 Sitzungen kontinuierlich beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

In acht 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, sind vom Aufsichtsrat bis ins Jahr 2020 bestellt.

In der 94. Ordentlichen Mitgliederversammlung am 27. Juli 2016 wurde auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand das Jahresergebnis 2015 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinns 2015 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 27. Juli 2016 wurden Frau Paul-Bergmann sowie die Herren Huber, Leibinger und Schirmeister nach Ablauf ihrer Amtszeit als Aufsichtsrat wiedergewählt.



Die wiedergewählten Mitglieder des Aufsichtsrates Rüdiger Schirmeister, Hanna Paul-Bergmann und Gerd Huber
Leider nicht auf dem Bild ist Richard Leibinger.



Die Mitgliederversammlung am 27.07.2016

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. Das Kerngeschäftsfeld der Genossenschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, der sich derzeit auf den Einzugsbereich der Stadt Freiburg sowie auf die Wohnungsbestände in Gundelfingen, Teningen und Waldkirch verteilt. Die Heimbau betreibt als weiteres Geschäftsfeld die kaufmännische und technische Betreuung von drei Eigentümergemeinschaften im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung.

ZIELE UND STRATEGIEN

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder in der wohnlichen Versorgung. Ziel ist es, den Mitgliedern der Heimbau ein gutes Wohnungsangebot zu angemessenen Preisen bereitzustellen. Um diesem genossenschaftlichen Förderauftrag langfristig nachkommen zu können, legt die Heimbau insbesondere auch einen besonderen Schwerpunkt auf eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit. In diesem Zusammenhang investiert die Genossenschaft jährlich erhebliche Beträge in den Wohnungsbestand unter Beobachtung des Mietniveaus, insbesondere auch im Vergleich zum durchschnittlichen Mietniveau in Freiburg und der Region.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Wie schon das vergangene Jahr war auch das Jahr 2016 von zahlreichen politischen Ereignissen geprägt (Volksabstimmung zum Austritt des Vereinigten Königreichs aus der EU, unerwarteter Ausgang der US-Präsidentenwahl, Terroranschläge), von denen jedes geeignet gewesen wäre, die wirtschaftliche Dynamik negativ zu beeinflussen. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,5 % gerechnet. Für 2017 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rd. 1,75 % prognostiziert.

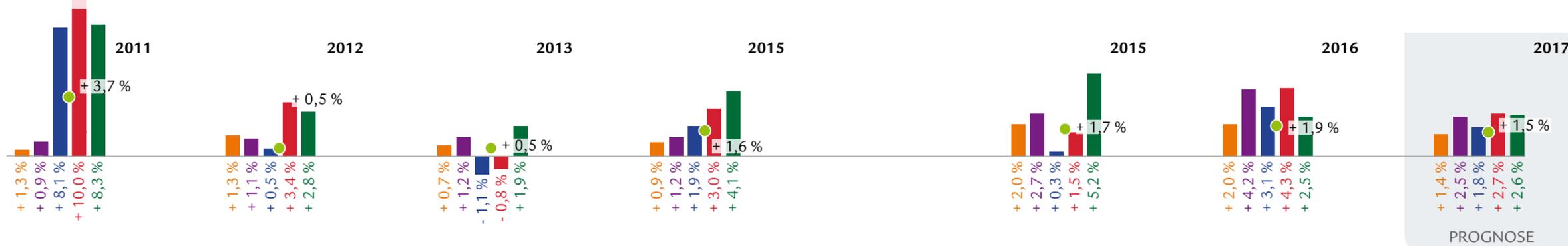
Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2016 fortgesetzt. Am 10. März 2016 hat sie den Leitzins auf null Prozent gesenkt und bestätigte zuletzt auf der Sitzung am 8. Dezember 2016 ihre Politik. Dagegen hat die amerikanische Notenbank den Leitzins am 14. Dezember 2016 erhöht und plant für 2017 weitere Zinserhöhungen. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund

der Geldpolitik der EZB auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seitdem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2017 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa.

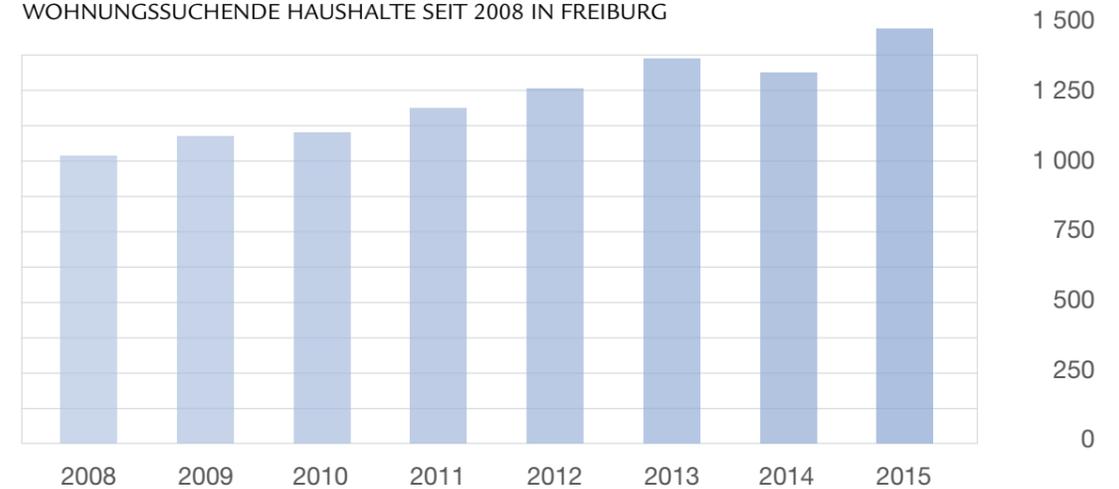
Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland hat in den Jahren seit der Finanzkrise 2008/2009 eine dynamische Entwicklung erfahren. Insbesondere in den wachsenden größeren Städten wie Berlin, München und Hamburg („Schwarmstädte“) kann das Angebot die hohe Nachfrage nach Wohnraum seit Jahren nicht befriedigen. Dies hat zu stetig steigenden Kauf- und Mietpreisen geführt. Die hohe Nachfrage ist auf verschiedene Marktakteure und Einflüsse zurückzuführen. Kapitalanleger suchen aufgrund des niedrigen Zinsniveaus an den Kapitalmärkten nach sicheren und rentierlichen Anlagen. Eigennutzer erfüllen sich aufgrund des niedrigen Zinsniveaus den Traum von der eigenen

ECKDATEN ZUR KONJUNKTUR-ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

Veränderungen in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)



WOHNUNGSSUCHENDE HAUSHALTE SEIT 2008 IN FREIBURG



Quelle: Amt für Wohnraumversorgung, Freiburg

Immobilie. Mieter erhöhen die Nachfrage in den Ballungszentren aufgrund der stetig kleiner werdenden Haushaltsgrößen und der Wanderungsbewegung hin zu den städtischen Zentren. Neben der hohen Nachfrage haben auch steigende bauliche Anforderungen an den Wohnungsneubau die Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien steigen lassen.

Nach einer aktuellen Studie gehört Freiburg mit Städten wie Hamburg, München und Berlin zu den „Schwarmstädten“. Eine wachsende Bevölkerung und Kapitalanleger erzeugen auf dem Freiburger Wohnungsmarkt und in der Region um Freiburg eine Nachfrage, die durch das vorhandene Angebot nicht befriedigt werden

kann. Dem fehlenden Wohnraum und den damit einhergehenden Preissteigerungen will die Stadt Freiburg durch Nachverdichtungen und neue Wohnquartiere entgegenwirken. So sollen z. B. in dem neuen Stadtteil Dietenbach 5.500 Wohnungen entstehen. Allerdings werden bis zur Fertigstellung von nennenswerten Mengen an Wohneinheiten noch einige Jahre vergehen, so dass in den nächsten Jahren weiterhin von einem angespannten Wohnungsmarkt in Freiburg ausgegangen werden kann. Diese Tendenz trifft auch für die nähere Umgebung und damit auch auf die Teilwohnungsmärkte in Gundelfingen, Teningen und Waldkirch in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen zu.

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



GESCHÄFTSVERLAUF DER HEIMBAU BREISGAU EG

GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf der Heimbau war im Jahr 2016 erneut sehr positiv. Die Genossenschaft konnte die für 2016 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 2.030,0 erzielt. Das Jahresergebnis liegt insbesondere deshalb über dem geplanten Ergebnis von T€ 1.716,6, weil die Erträge aus Anlageverkäufen zum einen durch den Verkauf eines Reihenhauses in der Bauhöferstraße und zum anderen durch die Entschädigungen der Stadt Freiburg zugunsten der Heimbau für vier ältere, sanierungsbedürftige Reihenhäuser sowie einer angebauten Gewerbeeinheit in der Bauhöferstraße (Grund: Auslaufen des Erbbauvertrags mit der Stadt Freiburg zum 01.07.2016 und Übergabe der Gebäude an die Stadt) mit insgesamt T€ 613,0 zu Buche schlugen.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Heimbau war im Berichtsjahr sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2016 hat sich die Mitgliederzahl von 3075 auf 3309 erhöht. Die Zahl der von den Mitgliedern gezeichneten Geschäftsanteile hat sich von 15946 auf 16914 erhöht. Bei der Bestandsbewirtschaftung stand wie in den Vorjahren der Neubau sowie die Instandhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes im Vordergrund. Hervorzuheben sind die im Berichtsjahr im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen Bahnhofplatz 1 in Waldkirch (mit neun Wohnungen, zwei ambulant betreuten Pflegegruppen mit je zwölf Wohnplätzen, einer Arztpraxis sowie einem Ladengeschäft und einer Tiefgarage) sowie Im Grün 10-16 in Waldkirch-Batzenhäusle mit 30 Wohnungen.



Der Neubau am Bahnhofplatz in Waldkirch entwickelt sich ...



In Waldkirch-Batzenhäusle entstehen 30 Mietwohnungen in idyllischer Lage





Saniert wurden die Mehrfamilienhäuser in der Sundgaullee 120 (oben) und in der Remigiusstraße 3-5 in Freiburg (unten)



Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2016 einen eigenen Immobilienbestand von 1 225 Wohnungen, 24 gewerblichen Einheiten und 690 Tiefgaragenstellplätzen und Einzelgaragen.

Umfänglich saniert wurden im Berichtsjahr die Mehrfamilienhäuser Sundgaullee 120, Remigiusstr. 3-5 und Boelckestr. 3-7 in Freiburg sowie Theodor-Frank-Straße 1 in Teningen.

Die Heimbau hat 2016 als fachkundige Dienstleistung die kaufmännische und technische Betreuung im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung bei drei Eigentümergemeinschaften mit 78 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten betrieben.



In frischem Glanz erstrahlen auch die Gebäude Boelckestraße 3-7 in Freiburg ...

... und Theodor-Frank-Straße 1 in Teningen



BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

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

		2016	2015
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)	1 249	1 256
Wohn- und Nutzfläche (m ²)	(per 31.12.)	89 411	89 970
Mieterwechsel		65	76
Eigenkapitalquote =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ %	43,7	41,9
Durchschnittliche Sollmiete/m ² p.m. =	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} * 12}$ €	7,14	7,04
%-Anteil der Erlösschmälerungen =	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten} + \text{Umlagen}}$ %	0,7	0,6
%-Anteil der Mietforderungen =	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}}$ %	0,2	0,3
Leerstandsquote =	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	0,8	0,8
Instandhaltung/m ² p.a. =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	20,19	18,19
Verwaltungskosten/m ² p.a. =	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	15,24	14,24
Zinsquote =	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz.} + \text{Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	15,1	17,7
Mietwert =	$\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$	7,2	7,5

Die Kennzahlen zeigen die gute Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die durchschnittliche Sollmiete in Verbindung mit den Investitionen in Neubaumaßnahmen 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.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

ERTRAGSLAGE

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

	2016	2015	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.872,6	2.692,1	180,5
Betreuungstätigkeit	19,8	35,3	-15,5
Kapitaldienst	42,5	9,1	33,4
Summe Deckungsbeiträge	2.934,9	2.736,5	198,4
Verwaltungsaufwand	-1.362,7	-1.281,3	-81,4
Betriebsergebnis	1.572,2	1.455,2	117,0
Übrige Rechnung	664,8	439,7	225,1
Jahresergebnis	2.237,0	1.894,9	342,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-207,0	-179,1	-27,9
Jahresüberschuss	2.030,0	1.715,8	314,2

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.030,0 hat sich gegenüber 2015 um T€ 314,2 erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Deckungsbeiträge aus dem operativen Geschäft um T€ 198,4 und das Betriebsergebnis um T€ 117,0 gestiegen.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung stieg um T€ 180,5. Er erhöhte sich insbesondere durch gestiegene Mieterlöse (T€ 55,2), niedrigere Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 180,7) und geringere Abschreibungen (T€ 104,8), denen gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (T€ 168,6) gegenüberstanden.

Der Überschuss aus der Betreuungstätigkeit betraf Erlöse aus den drei verbliebenen Wohnungseigentumsverwaltungen.

Das zunehmende Ergebnis aus dem Kapitaldienst ergab sich vor allem aus gestiegenen Zinserträgen für Bausparguthaben (T€ 33,2).

Das höhere Ergebnis des Verwaltungsaufwands resultierte aus gestiegenen sächlichen Verwaltungsaufwendungen des Betriebs und Unternehmens (T€ 30,6) und persönlichen Aufwendungen (T€ 50,8).

Das Ergebnis aus der übrigen Rechnung setzte sich hauptsächlich aus Erträgen aus Anlagenverkäufen (T€ 617,1) und Erträgen aus Versicherungsentschädigungen (T€ 38,7) zusammen.

Das höhere Ergebnis aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag in Höhe von T€ 27,9 resultierte im Wesentlichen aus der höheren Körperschaftsteuer (T€ 13,7) sowie Kapitalertragsteuer (T€ 8,2).

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	2016		2015		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	60.338,3	86,3	58.631,3	86,5	1.707,0
Finanzanlagen	0,6	0,0	0,6	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.009,3	2,9	1.955,7	2,9	53,6
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	7.381,3	10,5	6.751,5	10,0	629,8
Übriges Umlaufvermögen	211,7	0,3	434,8	0,6	-223,1
Rechnungsabgrenzungsposten	10,9	0,0	15,9	0,0	-5,0
Bilanzsumme	69.952,1	100,0	67.789,8	100,0	2.162,3
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	5.600,3	8,0	5.268,2	7,8	332,1
Rücklagen	24.792,0	35,4	22.967,6	33,9	1.824,4
Bilanzgewinn	205,6	0,3	169,1	0,2	36,5
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Steuerrückstellungen	8,6	0,0	120,6	0,2	-112,0
Sonstige Rückstellungen	78,8	0,1	81,0	0,1	-2,2
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	36.099,2	51,6	36.616,7	54,0	-517,5
Erhaltene Anzahlungen	2.169,8	3,1	2.136,5	3,2	33,3
Übrige Verbindlichkeiten	981,7	1,5	413,8	0,6	567,9
Rechnungsabgrenzungsposten	16,1	0,0	16,3	0,0	-0,2
Bilanzsumme	69.952,1	100,0	67.789,8	100,0	2.162,3

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme bei 86,3 % (Vorjahr: 86,5 %).

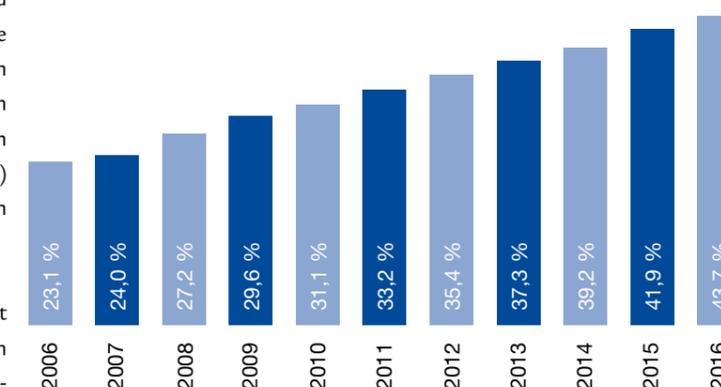
Das Anlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch Investitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 125,6), für die in Anlagen im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen Bahnhofplatz 1 in Waldkirch (T€ 2.234,5) und Im Grün 10-16 in Waldkirch-Batzenhäusle (T€ 1.120,3) sowie für Bauvorbereitungskosten für die Neubaumaßnahme Hörnlebergstraße in Gutach-Bleibach (T€ 42,1). Vermindert wurden planmäßige Abschreibungen (T€ 1.804,9) und Buchwertabgänge infolge von Verkäufen (T€ 10,5) aus.

Die Unfertigen Leistungen betrafen noch nicht 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 43,7 % (Vorjahr 41,9 %).

ENTWICKLUNG DER EIGENKAPITALQUOTE



Die Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Jahresabschluss- und Prüfungskosten (T€ 41,4), Urlaubsverpflichtungen (T€ 19,7) und Abrechnungsverpflichtungen (T€ 12,9) gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich hauptsächlich durch planmäßige (T€ 1.899,6) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 114,7), denen Zugänge durch Darlehensvaluierungen (T€ 1.500,5) gegenüberstanden.

Die Übrigen Verbindlichkeiten erhöhten sich insbesondere durch Verbindlichkeiten aus Bauleistungen (T€ 581,9).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

INVESTITIONEN

Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ist Kernaufgabe der Heimbau. Um den Wohnungsbestand kontinuierlich an die Wohnbedürfnisse der Mieter anzupassen, um über Energieeinsparungen die Wohnkosten zu senken und um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, werden erhebliche Beträge in den Wohnungsbestand investiert. Die Investitionen erfolgen im Rahmen von Neubauten, umfassenden Bestandssanierungen, Wohnungseinzelmodernisierungen und im Rahmen der laufenden Instandhaltung. Bezüglich der Höhe der Investitionen wird auf die Ausführungen zur Ertragslage, Vermögensstruktur und Kapitalflussrechnung verwiesen.

Bei der Investitionstätigkeit ist zu bedenken, dass die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in Freiburg und der Region, auch in der Stadt Waldkirch sowie in den Gemeinden Gundelfingen und Teningen, hoch ist. Dies führt zu der Erkenntnis, dass die energetische Maximallösung, die unweigerlich zu vergleichsweise hohen Mieten führen muss, nicht für den gesamten Bestand zielführend sein kann.

Die Investitionen werden sowohl mit Eigen- als auch Fremdkapital finanziert. Für den Fremdkapitalanteil werden langfristige Kapitalmarktdarlehen, – soweit möglich – aufgrund des niedrigen Zinsniveaus mit zwanzigjähriger Laufzeit als Volltilger in Anspruch genommen.

FINANZLAGE

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2016 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2016 T€	2015 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.926,8	4.048,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.828,1	-603,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-823,9	-1.090,2
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	1.274,8	2.354,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	5.605,0	3.250,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	6.879,8	5.605,0

Im Gegensatz zu den Flüssigen Mitteln wurden die Bausparguthaben in Höhe von T€ 501,5 nicht in den Finanzmittelbestand einbezogen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um die planmäßigen Tilgungen (T€ 1.899,6) zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit setzte sich insbesondere aus Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (T€ 627,6) und Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 3.498,0) zusammen.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasste im Wesentlichen Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (T€ 1.500,5), aus dem Abbau von Bausparguthaben (T€ 645,1) und aus Geschäftsguthaben (T€ 332,1), denen Auszahlungen für planmäßige Tilgungen (T€ 1.899,6) und Zinszahlungen (T€ 1.118,2) gegenüberstanden.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von T€ 6.396,9.

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





840

Mieteinheiten
in Freiburg

PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftsleitung geht von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2017 aus. Wesentliche Veränderungen bei der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden nicht eintreten. Der Wohnungsmarkt in der Stadt Freiburg und in der sie umgebenden Region mit der Stadt Waldkirch, den Gemeinden Gundelfingen und Teningen wird erneut von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum geprägt sein. Dementsprechend hoch wird in 2017 auch die Nachfrage nach Wohnungen der Heimbau ausfallen.

Wirtschaftsplan 2017

Erträge	EURO T€	EURO T€
Hausbewirtschaftung	9.817,1	
Betreuungstätigkeit	20,4	
Sonstige Erträge	82,6	
Zinserträge	2,2	
		9.922,3
Aufwendungen		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.036,3	
Instandhaltung	1.800,0	
Personalaufwand	1.148,2	
Abschreibungen	1.852,1	
Sächlicher Verwaltungsaufwand	295,5	
Kapitalkosten	1.095,1	
Steuern	392,7	
		8.620,0
Überschuss		1.302,4
<i>Neubau:</i>	5.000.000,00	
<i>Modernisierung:</i>	250.000,00	

Gemäß der Planungsrechnung der Heimbau wird ein Jahresüberschuss für 2017 von ca. T€ 1.302,4 erwartet. Damit wird für 2017 mit einem Ergebnis gerechnet, das auf einem niedrigeren Niveau als der Jahresüberschuss 2016 liegt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, denen hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich aufgrund von Erstvermietungen (Bezug des Neubaus Bahnhofplatz 1, Waldkirch nach Fertigstellung), Neuvermietungen bei Mieterwechsel und sonstigen Mieterhöhungen nach § 558 BGB erhöhen und bei etwa T€ 9.817,1 liegen. Die Aufwendungen für Instandhaltungen sind mit T€ 1.800,0 kalkuliert. Zudem entfällt der ergebniserhöhende Einmaleffekt aus 2016, der sich bei den sonstigen betrieblichen Erträgen aus dem Verkauf/der Rückgabe von Einfamilienreihenhäusern in der Bauhöferstraße ergeben hat. Die Investitionen in die laufenden Neubaumaßnahmen Bahnhofplatz 1 und Im Grün 10-16 in Waldkirch werden erneut erheblich sein. Die Fertigstellung des Neubaus Bahnhofplatz 1 ist im Laufe des Mai 2017 erfolgt. Alle Mieteinheiten sind langfristig vermietet. Der Neubau Im Grün 10-16 wird im gesamten Jahr 2017 fortgeführt. Die Fertigstellung der dort entstehenden 30 Mietwohnungen ist für Mitte 2018 geplant. Außerdem erfolgt die umfassende Instandhaltung/Modernisierung des Mehrfamilienhauses Breisacher Straße 28-32 in einer Größenordnung von ca. T€ 1.000,0. Es kann wieder von einer durchschnittlichen Leerstandsquote von ca. 0,8% ausgegangen werden, die hauptsächlich auf gewollten Leerstand im Rahmen von Wohnungsmodernisierung bei Mieterwechsel zurückzuführen sein wird.

Die Körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge sind zum 31.12.2016 vollständig aufgebraucht, so dass zukünftig die Körperschaftsteuer, wie in der Planungsrechnung berücksichtigt, in voller Höhe zu entrichten ist.

Das Interesse, bei der Heimbau Mitglied zu werden, wird auch in 2017 hoch sein. Dies wird erneut zu einer steigenden Zahl von Mitgliedern und einem Anstieg der von den Mitgliedern gezeichneten Geschäftsanteile führen.

Insgesamt werden sich die betrieblichen Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2017 auf dem Niveau des Jahres 2016 einpendeln.

199

Mieteinheiten
in Waldkirch

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT SOWIE BERICHT ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zum Abschlussstichtag lagen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Sachverhalte vor. Hinweise auf Zahlungsschwierigkeiten, Vermögensverluste oder Beeinträchtigungen des Geschäftsmodells bestanden nicht. Die uneingeschränkte Unternehmensfortführung ist sichergestellt. Um sich gegen typische Risiken in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen bzw. dem Betrieb eines Unternehmens abzusichern, hat die Genossenschaft in üblichem Rahmen Versicherungen abgeschlossen. Außerdem ist ein Risikomanagementsystem zur frühzeitigen Erkennung von Risiken eingerichtet.

Chancen bestehen insbesondere in der weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft. Die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in Freiburg und der Region mit der Stadt Waldkirch, den Gemeinden Gundelfingen und Teningen und die gute wirtschaftliche Grundlage der Genossenschaft eröffnen die Möglichkeit, auf unbestimmte Dauer für die Mitglieder im Sinne des Förderauftrags der Satzung tätig zu sein.

Die Grundeinstellung der Geschäftsleitung beim Einsatz von Finanzinstrumenten kann als konservativ bezeichnet werden. Im Wesentlichen liegen bei der Heimbau Finanzinstrumente 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. Derivative Finanzinstrumente bestanden bis Ende Mai 2017 in Form eines Forwards. Für ein Darlehen, bei denen die Zinsbindungsfrist ausgelaufen ist, wurden mittels Forward-Vereinbarungen bereits die Anschlusskonditionen festgelegt. Derivative Finanzinstrumente wie Swaps oder Optionen werden nicht abgeschlossen. Wesentliche Risiken in 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 2017, der bei Neu- und Refinanzierungen zu nennenswerten Zinsmehraufwendungen führen würde, geht die Geschäftsleitung nicht aus. Zudem wird bei den Darlehenslaufzeiten auf eine breite Streuung geachtet, um Risiken im Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen zu vermeiden. Bei den Neubauvorhaben Bahnhofplatz 1 und Im Grün 10-16 in Waldkirch wurden neben den Eigenmitteln zinsgünstige Baudarlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren als Volltilger vereinbart. Dadurch wurden Risiken in Zusammenhang mit späteren Anschlussfinanzierungen vermieden.

Bei den Neubauvorhaben zur Vergrößerung ihres Bestandsportfolios sieht sich die Heimbau grundsätzlich mit steigenden Baukosten konfrontiert. Zur Vermeidung von Risiken, die zur Unwirtschaftlichkeit einer Neubaumaßnahme führen können, werden mehrere Angebote bei der Auftragsvergabe eingeholt; zudem erfolgt ein laufendes Baukostencontrolling und es werden vom Architekten regelmäßige Gesamtkostenkalkulationen der Neubaumaßnahme angefordert.

Die stetig anfallenden Einnahmen aus dem Wohnungsbestand, die vorhandenen liquiden Mittel, die derzeit nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien und Beleihungsreserven minimieren das Risiko, dass die Genossenschaft Verpflichtungen aus Finanzinstrumenten nicht erfüllen kann. Mittels eines konsequenten Mahnwesens wird der Gefahr des finanziellen Verlusts aus Forderungen Rechnung getragen.

Freiburg i. Br., 31. Mai 2017

Der Vorstand

Martin Weiner

Hugo Ruppenthal

BERICHT DES AUF SICHTSRATES der Heimbau Breisgau eG

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2016 in acht gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Der aus zehn Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat konstituierte sich am 28. September 2016 nach der Mitgliederversammlung neu.

Der Bauausschuss führte im Berichtsjahr eine Bau- und Wohnungsbegehung durch. Er wirkte zudem beratend bei der Vorbereitung und Durchführung der Neubauvorhaben Bahnhofplatz 1 in Waldkirch und Im Grün 10-16 in Waldkirch-Batzenhäusle mit.

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr vier Kassen- und Buchführungsprüfungen durch, darunter auch eine Prüfung der Bilanz und von Vergaben. Ferner erfolgte im Rahmen der Prüfung der Bilanz zum 31.12.2016 am 29. Mai 2017 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 insbesondere auch kontinuierlich über den jeweiligen Stand der Neubauvorhaben Bahnhofplatz 1 und Im Grün 10-16 in Waldkirch unterrichtet. Er unterstützte den Vorstand bei den Entscheidungen, diese beiden Neubauvorhaben durchzuführen.

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 2015 führte der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 14. bis 25. November 2016 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 Dr. Sandra Ehmann sowie die Herren Kurt Armbruster und Rolf Teske aus. Im Fall von Frau Dr. Ehmann und Herrn Armbruster ist eine Wiederwahl zulässig. Herr Rolf Teske scheidet hingegen mit Ablauf der Mitgliederversammlung satzungsgemäß altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2016 und den Ausführungen des Vorstands im Geschäftsbericht einverstanden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 festzustellen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 zu erteilen.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 2.030.001,43 € ab. Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Die Mitgliederversammlung wird gebeten, dies zu bestätigen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 205.618,29 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % an die Mitglieder zu verwenden.

Freiburg i. Br., 31. Mai 2017

Der Aufsichtsrat
Markus Geißler
- Vorsitzender -

133

Miteinheiten
in Gundelfingen

BILANZ
GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG
ANHANG
zum 31.12.2016



Heimbau Breisgau eG

Bilanz der Heimbau Breisgau eG zum 31. Dezember 2016

AKTIVA	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software		23,50		14.260,50
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.123.522,34			54.771.110,52
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.527.758,77			1.649.324,77
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00			993.438,55
4. Technische Anlagen und Maschinen	2.371,50			2.768,50
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	150.491,50			56.531,50
6. Anlagen im Bau	5.492.044,00			939.286,24
7. Bauvorbereitungskosten	42.066,50			204.583,36
		60.338.254,61		58.617.043,44
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		600,00		600,00
Summe Anlagevermögen			60.338.878,11	58.631.903,94
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen				
		2.009.338,95		1.955.714,01
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	14.541,93			27.758,92
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00			1.927,80
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	97.943,52			3.120,09
4. Sonstige Vermögensgegenstände	99.202,42			401.912,96
		211.687,87		434.719,77
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.879.773,41			5.604.983,69
2. Bausparguthaben	501.541,38			1.146.563,29
		7.381.314,79		6.751.546,98
Summe Umlaufvermögen			9.602.341,61	9.141.980,76
C. Rechnungsabgrenzungsposten			10.867,66	15.925,76
Bilanzsumme			69.952.087,38	67.789.810,46

PASSIVA

	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	115.841,09			116.067,51
der verbleibenden Mitglieder	5.466.886,97			5.140.457,14
aus gekündigten Geschäftsanteilen	17.550,00			11.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	30.163,03 € (Vorjahr: 41.992,86 €)	5.600.278,06		5.268.224,65
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	203.383,14 € (Vorjahr: 171.916,09 €)	3.379.013,23		3.175.630,09
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	551.000,00 € (Vorjahr: 472.525,00 €)	7.228.000,00		6.677.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	1.070.000,00 € (Vorjahr: 902.261,00 €)	14.185.000,00		13.115.000,00
		24.792.013,23		22.967.630,09
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	2.030.001,43			1.715.782,81
2. Einstellung in Rücklagen	1.824.383,14			1.546.702,09
		205.618,29		169.080,72
Summe Eigenkapital			30.597.909,58	28.404.935,46
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		8.559,80		120.602,60
2. Sonstige Rückstellungen		78.847,00		80.970,14
Summe Rückstellungen			87.406,80	201.572,74
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		36.099.163,14		36.616.679,57
2. Erhaltene Anzahlungen		2.169.750,91		2.136.541,32
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		7.039,56		10.973,24
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		871.645,23		305.629,42
5. Sonstige Verbindlichkeiten		103.076,41		97.217,44
- davon aus Steuern:				
26.413,40 € (Vorj.: 23.421,80 €)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
1.996,06 € (Vorj.: 932,20 €)				
		39.250.675,25		39.167.040,99
Summe Verbindlichkeiten			39.250.675,25	39.167.040,99
D. Rechnungsabgrenzungsposten			16.095,75	16.261,27
Bilanzsumme			69.952.087,38	67.789.810,46

Gewinn- und Verlustrechnung

der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

			V O R J A H R	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	9.550.764,86		9.364.517,54	
b) aus Betreuungstätigkeit	20.403,48		35.924,40	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	21.197,14		26.672,38	
		9.592.365,48		9.427.114,32
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		53.624,94		141.996,11
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		24.442,00		5.081,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		679.186,19		468.039,84
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.803.986,31			3.591.015,73
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.957,97			24.379,58
		3.817.944,28		3.615.395,31
6. Rohergebnis		6.531.674,33		6.426.835,96
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	887.056,14			845.671,78
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen davon für Altersversorgung: 34.250,61 € (Vorjahr: 33.443,61 €)	213.838,60			206.803,91
		1.100.894,74		1.052.475,69
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.804.892,91		1.921.191,52
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		312.150,93		267.032,27
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	36,00		36,00	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	42.599,47		9.582,69	
		42.635,47		9.618,69
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.118.830,43		1.299.944,01
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		206.965,36		179.129,35
		2.030.575,43		1.716.681,81
14. Ergebnis nach Steuern				
15. Sonstige Steuern		574,00		899,00
16. Jahresüberschuss		2.030.001,43		1.715.782,81
17. Einstellung in Ergebnsrücklagen		1.824.383,14		1.546.702,09
18. Bilanzgewinn		205.618,29		169.080,72

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

der Heimbau Breisgau eG

A. Allgemeine Angaben

Die Heimbau Breisgau eG ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Freiburg im Breisgau unter Nummer GnR 11 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Heimbau Breisgau eG ist eine kleine Genossenschaft gemäß § 267 HGB.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) gemäß Art. 75 EGHGB aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen und der Sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar.

Durch die Folgewirkungen der neuen Umsatzerlösdefinition durch das BilRUG sind die unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Sonstigen Vermögensgegenstände ausgewiesenen Erträge nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

77

Mieteinheiten
in Teningen

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibungen über 3 Jahre.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen.

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode wurden die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen 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 über eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren;
- Garagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20-50 Jahren;
- Technische Anlagen und Maschinen über eine Gesamtnutzungsdauer von 8 Jahren;
- Betriebs- und Geschäftsausstattung bei Zugrundelegung der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer über 3-20 Jahren;
- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150 € (netto) wurden im Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter über 150 € (netto) und bis 1.000 € (netto) wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Die Nutzungsrechte von Erbbaugrundstücken laufen zwischen 2016 und 2086 aus.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Unter den Unfertigen Leistungen wurden noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Erkennbare Einzelrisiken wurden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen wurden mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Erhaltene Anzahlungen beinhalten Vorauszahlungen der Mieter auf noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

Anlagenspiegel 2016

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen					Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2016 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2016 €	Stand 01.01.2016 €	Jahresab- schreibung €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2016 €	Stand 31.12.2016 €	Vorjahr €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Software	146.434,15	0,00	-941,77	0,00	145.492,38	132.173,65	14.236,00	-940,77	0,00	145.468,88	23,50	14.260,50
II. Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.612.715,70	0,00	-125.721,44	0,00	98.486.994,26	43.841.605,18	1.637.101,16	-115.234,42	0,00	45.363.471,92	53.123.522,34	54.771.110,52
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.342.393,85	0,00	0,00	0,00	3.342.393,85	1.693.069,08	121.566,00	0,00	0,00	1.814.635,08	1.527.758,77	1.649.324,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	993.438,55	0,00	0,00	-993.438,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	993.438,55
Techn. Anlagen und Maschinen	5.030,35	0,00	0,00	0,00	5.030,35	2.261,85	397,00	0,00	0,00	2.658,85	2.371,50	2.768,50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	430.395,44	125.569,75	-50.067,08	0,00	505.898,11	373.863,94	31.592,75	-50.050,08	0,00	355.406,61	150.491,50	56.531,50
Anlagen im Bau	939.286,24	3.354.735,85	0,00	1.198.021,91	5.492.044,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.492.044,00	939.286,24
Bauvorbereitungskosten	318.873,71	42.066,50	0,00	-204.583,36	156.356,85	114.290,35	0,00	0,00	0,00	114.290,35	42.066,50	204.583,36
Summe Sachanlagen	104.642.133,84	3.522.372,10	-175.788,52	0,00	107.988.717,42	46.025.090,40	1.790.656,91	-165.284,50	0,00	47.650.462,81	60.338.254,61	58.617.043,44
III. Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
Anlagevermögen insgesamt	104.789.167,99	3.522.372,10	-176.730,29	0,00	108.134.809,80	46.157.264,05	1.804.892,91	-166.225,27	0,00	47.795.931,69	60.338.878,11	58.631.903,94

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

der Heimbau Breisgau eG

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 2.009,3, 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	14.541,93	(27.758,92)	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00	(1.927,80)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	97.943,52	(3.120,09)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	99.202,42	(401.912,96)	70.452,61	(77.154,19)
	211.687,87	(434.719,77)	70.452,61	(77.154,19)

Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG bereits im Vorjahr hätte sich ein als Forderung aus Lieferungen und Leistungen auszuweisender Vorjahresbetrag in Höhe von T€ 102,1 ergeben. Der als Sonstige Vermögensgegenstände auszuweisende Vorjahresbetrag hätte T€ 303,0 betragen.

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind vor allem Forderungen aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (T€ 70,5) und Forderungen aus Versicherungsentschädigungen (T€ 17,1) erfasst.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um rd. T€ 326,4 erhöht.

Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 41,4), für rückständigen Urlaub (T€ 19,7) und für Abrechnungsverpflichtungen (T€ 12,9) gebildet.

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

der Heimbau Breisgau eG

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	Insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	36.099.163,14 (36.616.679,57)	2.710.025,08 (2.065.372,73)	10.019.485,36 (8.834.657,87)	23.369.652,70 (25.716.648,97)	36.099.163,14 (36.616.679,57)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.169.750,91 (2.136.541,32)	2.169.750,91 (2.136.541,32)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	7.039,56 (10.973,24)	7.039,56 (10.973,24)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	871.645,23 (305.629,42)	857.272,63 (289.330,51)	14.372,60 (16.298,91)			
Sonstige Verbindlichkeiten	103.076,41 (97.217,44)	88.119,20 (82.793,29)	14.957,21 (14.424,15)			
Gesamtbetrag	39.250.675,25 (39.167.040,99)	5.832.207,38 (4.585.011,09)	10.048.815,17 (8.865.380,93)	23.369.652,70 (25.716.648,97)	36.099.163,14 (36.616.679,57)	GPR

In () Vorjahreszahlen

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen (T€ 639,0) erfasst.

Im Passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausbezahlte Mieten (T€ 16,1) enthalten.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG bereits im Vorjahr hätte sich ein als Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen auszuweisender Vorjahresbetrag in Höhe von T€ 33,8 ergeben. Der als Sonstige betriebliche Ertrag auszuweisende Vorjahresbetrag hätte T€ 460,9 betragen.

Aktiviert Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen sind im Rahmen von Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 24,4 erfasst.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind u. a. Erträge aus Anlageverkäufen (T€ 617,1) und Erträge aus Versicherungsentschädigungen (T€ 38,7) enthalten.

Unter der Position Erträge aus anderen Finanzanlagen ist die Dividende der Volksbank Breisgau Nord eG enthalten, die in den Vorjahren bei Erträge aus sonstigen Beteiligungen ausgewiesen wurde.

Anhang für das Geschäftsjahr 2016

der Heimbau Breisgau eG

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Auftragsvergaben für Bauvorhaben

im Anlagevermögen	T€ 2.782,9
Erbbauzinsverpflichtungen	T€ 1.975,9

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Mitgliederbestand zum 1. Januar 2016	3 075 Mitglieder mit	15 946 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	338 Mitglieder mit	965 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile	-- Mitglieder mit	463 Anteilen
zusammen	3 413 Mitglieder mit	17 374 Anteilen
Abgang an Mitgliedern, und zwar durch		
a) Kündigung	59 Mitglieder mit	215 Anteilen
b) Teilkündigung	mit	54 Anteilen
c) Tod	25 Mitglieder mit	110 Anteilen
d) Übertragung	9 Mitglieder mit	54 Anteilen
e) Ausschluss	11 Mitglieder mit	27 Anteilen
	104 Mitglieder mit	460 Anteilen
	3 309 Mitglieder mit	16 914 Anteilen

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

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug durchschnittlich:

	Beschäftigte Vollzeit	Beschäftigte Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	4	5
Technische Mitarbeiter	4	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
	10	6

Außerdem wurde durchschnittlich ein Auszubildender beschäftigt.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

Vorstand

Dem Vorstand gehören folgende Mitglieder an:

Martin Weiner	Geschäftsführer	hauptamtlich
Hugo Ruppenthal	Sparkassen-Betriebswirt	nebenamtlich

Aufsichtsrat

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.	

F. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

Vorschlag der Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 205.618,29 an die Mitglieder auszuschütten.

Freiburg i. Br., 31. Mai 2017

Der Vorstand

Martin Weiner Hugo Ruppenthal



Heimbau Breisgau eG

Stefan-Meier-Straße 157

79104 Freiburg

Telefon 0761 38558-0

Telefax 0761 38558-11

E-Mail info@heimbau-breisgau.de

www.heimbau-breisgau.de