

DIE ZUKUNFT

BRAUCHT NICHT UNSERE ANGST,
SONDERN UNSERE HOFFNUNG;
NICHT UNSERE RESIGNATION,
SONDERN UNSEREN LEBENDIGEN OPTIMISMUS;
NICHT UNSERE GLEICHGÜLTIGKEIT,
SONDERN UNSERE GESTALTENDE NEUGIER!

GESCHÄFTSBERICHT
2019

2019



100 JAHRE HEIMBAU BREISGAU eG



WIR TRAUERN UM

17 Mitglieder unserer Genossenschaft,
die im Berichtsjahr verstorben sind.

DEN VERSTORBENEN WIDMEN WIR

ein ehrendes Gedenken.



INHALT

Vorwort	6
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	18
- Betriebliche Kennzahlen	22
Wirtschaftliche Lage	
- Ertragslage	23
- Vermögenslage	24
- Investitionen	26
- Finanzlage	27
Prognosebericht	29
Wirtschaftsplan 2020	29
Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	33
Bericht des Aufsichtsrates	36
Bilanz	39
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang	43

VORWORT

Sehr geehrte Geschäftspartner, liebe Mitglieder und Mieter,

mit dem Geschäftsbericht 2019 blicken wir auf das 100. Gründungsjahr der Heimbau zurück. Vor 100 Jahren, am 12. Mai 1919, wurde unsere Baugenossenschaft als „Gemeinnützige Heimstätten-Baugenossenschaft Freiburg im Breisgau e.G.m.b.H.“ gegründet. Ende 2019 zählte die Heimbau 4.307 Mitglieder mit 21.250 gezeichneten Geschäftsanteilen. Die Genossenschaft verfügt über 1.290 eigene Mieteinheiten. Auch der Geschäftsbericht für das Jubiläumsjahr 2019 ist für uns Anlass, Revue passieren zu lassen und den Blick auf unser heutiges Selbstverständnis als Wohnungsbaugenossenschaft zu lenken.

Genossenschaften prägen die deutsche Wohnungslandschaft seit mehr als 150 Jahren entscheidend mit. So unterschiedlich die über 2.000 Wohnungsgenossenschaften heute auch aufgestellt sein mögen, so eint sie doch dasselbe Ziel. Es ist die Versorgung ihrer Mitglieder mit gutem, bezahlbarem Wohnraum. Ihr Selbstverständnis basiert heute wie damals auf dem Prinzip der Mitgliederförderung, auf den Grundsätzen der Selbsthilfe, der Selbstverantwortung und Selbstverwaltung sowie auf dem Identitätsprinzip. Dieses besagt, dass die Mitglieder als Miteigentümer des genossenschaftlichen Unternehmens zugleich Geschäftspartner und Eigenkapitalgeber sind. Im Lauf

der Jahrzehnte hat sich das Aufgabenspektrum allerdings erheblich erweitert. So gehören heute neben einem gepflegten Wohnumfeld vielfältige Serviceleistungen rund ums Wohnen dazu. Zu Recht kann auch die Heimbau stolz darauf sein, ihren Mitgliedern mehr als nur ein Dach über dem Kopf zu bieten.

Von dem Grundsatz der Hilfe zur Selbsthilfe ist nicht nur das genossenschaftliche Unternehmen selbst getragen, er fordert ebenso von jedem Mitglied ein Stück Eigenverantwortung und Eigeninitiative. Z. B. wenn es um die Gestaltung des Quartiers, das nachbarschaftliche Miteinander oder um den verantwortungsvollen Umgang mit genossenschaftlichen Gütern geht. Zu guter Letzt bietet das lebenslange Wohnrecht Schutz vor Eigenbedarfskündigungen und damit ein entschiedenes Maß an Sicherheit.

Die Heimbau hat sich von jeher der nachhaltigen Wohnungsbewirtschaftung verschrieben. So haben wir auch im Geschäftsjahr 2019 neben einer guten Wohnqualität im Neubau ein besonderes Augenmerk auf die kontinuierliche Bestandspflege unserer Gebäude und Wohnungsbestände gelegt. Schließlich sollen diese auch zukünftigen Generationen zur Verfügung stehen.

Der Heimbau geht es nicht um maximale Gewinne, sondern um solides und wertorientiertes Wirtschaften. Eine Herausforderung stellt dabei 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, will die Heimbau auch zukünftig genossenschaftliche Mietwohnungen erstellen und damit einen Beitrag für bezahlbares Wohnen in ihrem Geschäftsgebiet leisten. Gutes Wohnen auf nachhaltiger wirtschaftlicher Grundlage zu fairen Mietpreisen, das ist unser Credo.

Die Herausforderungen und die Einschnitte für das soziale und wirtschaftliche Leben durch das sich seit Monaten weltweit ausbreitende Coronavirus sind groß. Auch die Heimbau und unsere Mieterinnen/Mieter und Mitglieder sind davon betroffen. Gerade deshalb steht für uns fest, dass wir im Rahmen des Möglichen alles dafür tun werden, um unsere Genossenschaft auch 2020 verlässlich und verantwortlich durch das sicher schwierige Jahr zu führen.

Herzlichen Dank für Ihre Verbundenheit



Hugo Ruppenthal
Vorstand

Martin Weiner
geschäftsführender
Vorstand



Die VERWALTUNGSORGANE der Heimbau Breisgau eG

Vorstand	hauptamtlich	Martin Weiner, Geschäftsführer, Dipl.-Verwaltungswirt	Stellv. Schriftführer/in	Hansjörg Hetzel, Bankkaufmann (bis 18.09.2019) Monika Holderied, Dipl.-Verwaltungswirtin (ab 18.09.2019)	
	nebenamtlich	Hugo Ruppenthal, Sparkassen-Betriebswirt		Markus Birmele, Sparkassen-Betriebswirt Dr. Sandra Ehmann, Dipl.-Volkswirtin Richard Leibinger, Oberbürgermeister a. D. (bis 17.07.2019) Hanna Paul-Bergmann, Dipl.-Pädagogin (bis 17.07.2019) Gerold Wißkirchen, Dipl.-Verwaltungswirt	
Aufsichtsrat	Vorsitzender	Rüdiger Schirmeister, Rechtsanwalt	Ausschüsse	Bauausschuss Personalausschuss (vorberatend) Prüfungsausschuss	
	1. Stellv. Vorsitzender	Gerd Huber, Oberamtsrat a. D. (bis 17.07.2019) Stephan Konrad, Rechtsanwalt (ab 18.09.2019)			Kurt Armbruster und Hansjörg Hetzel Rüdiger Schirmeister, Gerd Huber (bis 17.07.2019), Stephan Konrad (ab 18.09.2019), Hansjörg Hetzel (ab 18.09.2019) und Kurt Armbruster Dr. Sandra Ehmann, Markus Birmele und Gerd Huber (bis 17.07.2019)
	2. Stellv. Vorsitzender	Kurt Armbruster, Lehrer für Pflegeberufe i. R.			
Schriftführer	Gerd Huber, Oberamtsrat a. D. (bis 17.07.2019) Hansjörg Hetzel, Bankkaufmann (ab 18.09.2019)				

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

	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Mitgliederstand	4 307	3 883	3 612
Gezeichnete Geschäftsanteile	21 250	19 375	18 225
Bilanzsumme	71.831.706,00 €	71.072.385,20 €	70.903.771,43 €
Anlagevermögen	64.083.962,98 €	63.293.324,90 €	63.293.360,70 €
Geschäftsguthaben	7.007.030,80 €	6.420.661,54 €	6.034.257,28 €
Rücklagen	27.886.255,66 €	26.843.703,23 €	26.008.018,57 €
Rückstellungen	163.123,33 €	129.291,00 €	184.009,70 €
Erlöse aus Hausbewirtschaftung (ohne Betriebskosten)	8.229.715,59 €	8.002.456,40 €	7.761.924,29 €
Jahresüberschuss	1.294.404,47 €	1.072.242,74 €	1.434.680,82 €
Bilanzgewinn	251.852,04 €	236.558,08 €	218.675,48 €

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen bei den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat den Geschäftsbetrieb und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in 25 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 (hauptamtlich) und Hugo Ruppenthal (nebenamtlich), wurden vom Aufsichtsrat am 31.03.2020 jeweils einstimmig bis 2025 wiederbestellt.

In der 97. Ordentlichen Mitgliederversammlung am 17. Juli 2019 wurde auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand das Jahresergebnis 2018 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinns 2018 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 für das Geschäftsjahr 2018 erteilt.

In der Mitgliederversammlung am 17. Juli 2019 wurde ferner einstimmig beschlossen, die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrates der Heimbau von bisher zehn auf künftig acht Mitglieder zu reduzieren. Herr Rüdiger Schirmeister wurde nach Ablauf seiner Amtszeit einstimmig als Aufsichtsrat wiedergewählt. Frau Dipl.-Verwaltungswirtin Monika Holderied wurde mit einstimmigem Wahlergebnis erstmals in den Aufsichtsrat gewählt. Hingegen schieden die langjährigen Aufsichtsratsmitglieder Frau Hanna Paul-Bergmann sowie die Herren Gerd Huber und Richard Leibinger nach Ablauf ihrer Wahlperiode satzungsgemäß altersbedingt aus dem Gremium aus.



Ausscheidende Mitglieder des Aufsichtsrates Gerd Huber, Hanna Paul-Bergmann und Richard Leibinger

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 Genossenschaft hat ihren Sitz in Freiburg im Breisgau. Ihr Kerngeschäftsfeld ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, der sich derzeit auf den Einzugsbereich der Stadt Freiburg sowie auf die Wohnungsbestände in Gundelfingen, Teningen und Waldkirch sowie auf ein 2018 erworbenes und seit 2019 in Bau befindliches Baugrundstück in Elzach 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 auch durch entsprechende Neubaumaßnahmen 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 neben dem Neubau auch 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

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 Prozent liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für die Einlagen

bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen.

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 %. 2018 betrug der Anstieg noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland im Jahr 2019 fortgesetzt. Im Oktober des Berichtsjahres belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf fast 34 Mio. Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamt-Deutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wird die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Mio. Personen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Mio. Personen anwachsen (+ 2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Mio. Menschen im Jahr 2018 auf 2,75 Mio. Menschen im Jahr 2030 erhöhen (+ 23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % ansteigen.

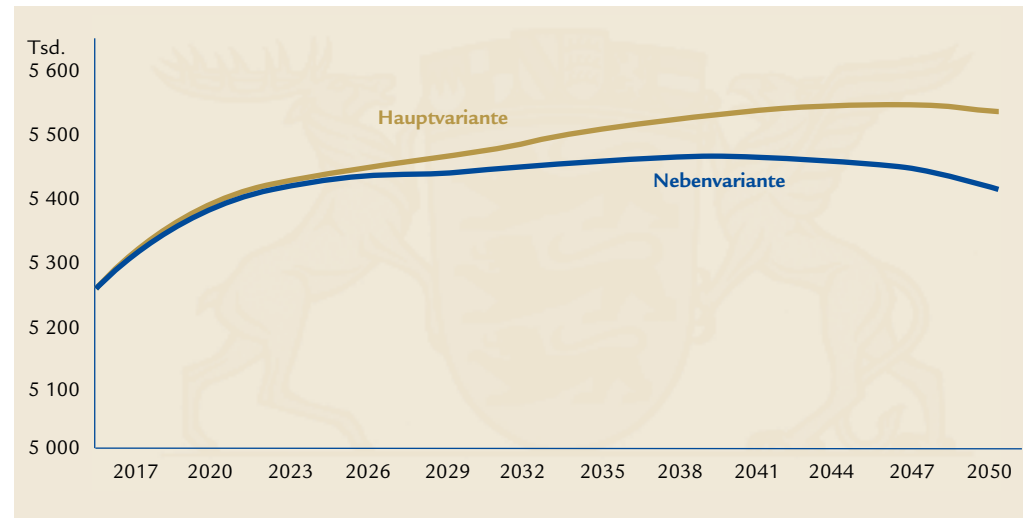
Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 in unserem Bundesland um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit in Baden-Württemberg immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

ECKDATEN ZUR KONJUNKTURENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)						
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,2	1,7	2,2	2,5	1,5	0,6
Privater Konsum	1,1	1,9	2,3	1,3	1,3	1,6
Konsumausgaben des Staates	1,7	2,8	4,1	2,4	1,4	2,5
Bauinvestitionen	2,0	-1,4	3,8	0,7	2,5	3,8
Wohnungsbauinvestitionen	2,9	-0,7	5,0	0,6	3,0	4,0
Exporte	4,8	5,5	2,4	4,9	2,1	0,9
Arbeitsmarkt						
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	42 721	43 122	43 655	44 248	44 854	45 256
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	0,9	1,2	1,4	1,4	0,9
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2 898	2 795	2 691	2 533	2 340	2 274
... Arbeitslosenquote*	6,7	6,4	6,1	5,7	5,2	5,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2018 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2019 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2019/Anfang 2020

ENTWICKLUNG DER ZAHL DER PRIVATHAUSHALTE IN BADEN-WÜRTTEMBERG BIS 2050

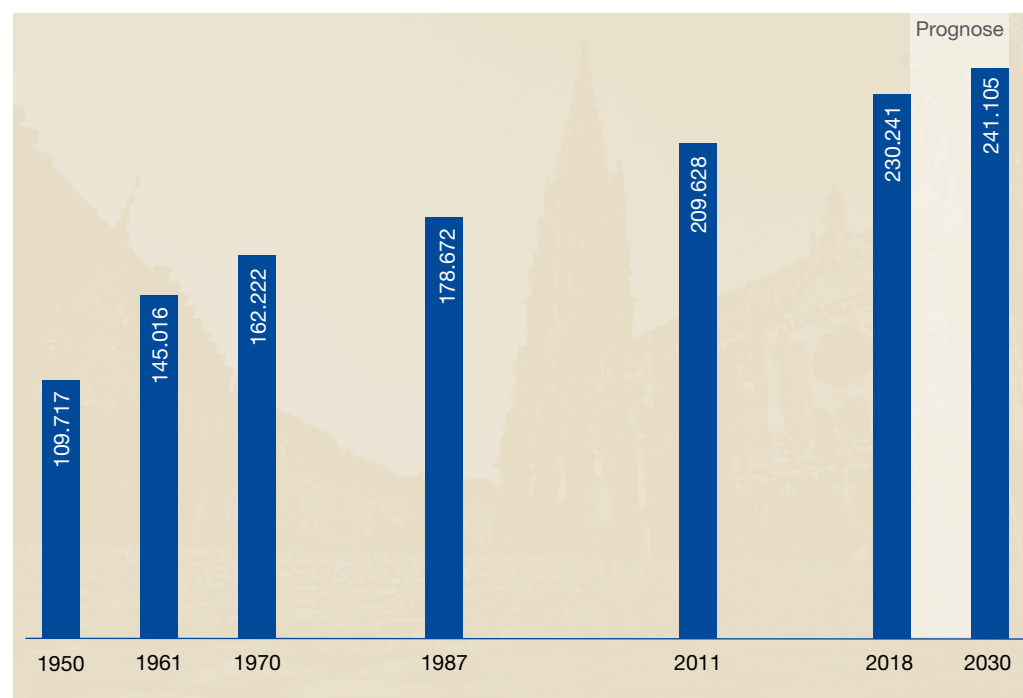


Quelle: Haushaltevorausrechnung Basis 2017. Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Seit Jahren wächst der Freiburger Arbeitsmarkt und damit die Bevölkerungszahl. Inzwischen leben über 230.000 Menschen hier. Dank ihrer Lage wurde die Wirtschaftsregion zu einem modernen Dienstleistungs- und Messestandort mit Unternehmen in der Biotechnologie, Mikroelektronik sowie in der Umwelt- und Energie-

technologie. Freiburg ist zugleich eine Stadt des Wissens. In ihrem Herzen liegt die Albert-Ludwigs-Universität, die international einen Spitzenruf genießt. Vier weitere Hochschulen und ein dichtes Netz an Forschungseinrichtungen prägen eine breit gefächerte Bildungslandschaft. Fast 34.000 Studierende leben in Freiburg.

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN FREIBURG

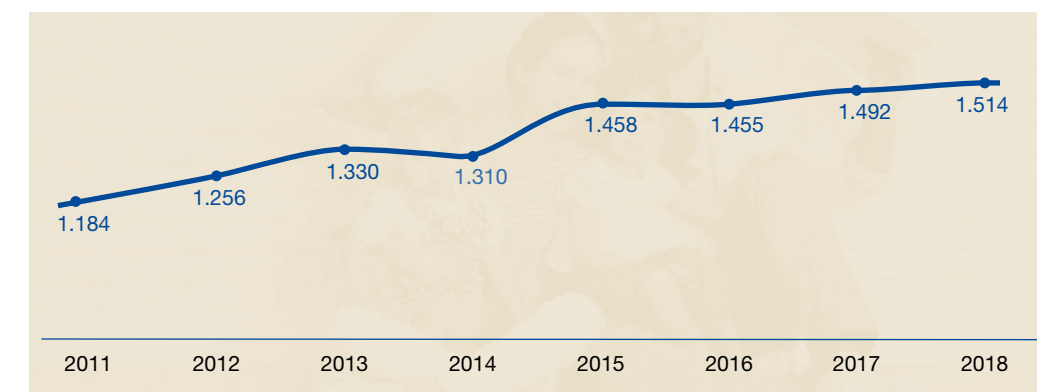


Quelle: Jahrbuch 2019, Stadtverwaltung Freiburg

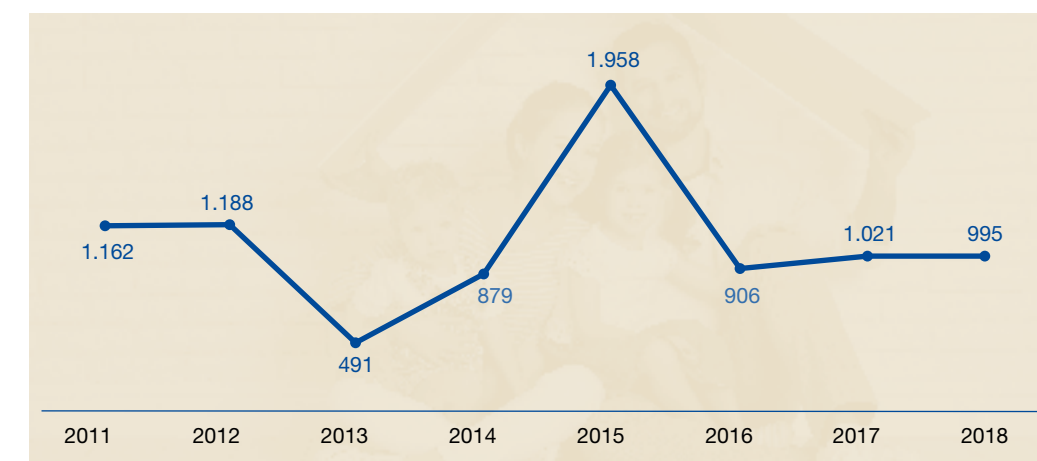
Eine wachsende Bevölkerung und Kapitalanleger erzeugen auch auf dem Freiburger Wohnungsmarkt und in der Region um Freiburg weiterhin eine Nachfrage, die durch das vorhandene Angebot nicht befriedigt werden kann. Dem fehlenden Wohnraum und den damit einhergehenden Preissteigerungen will die Stadt Freiburg insbesondere durch Nachverdichtungen und neue Wohnquartiere entgegenwirken. So werden z. B. in dem neuen Stadtteil Dietenbach rd. 6.500 Wohnungen entstehen. Allerdings wird es bis zum Erstbezug von Wohnungen in Dietenbach nach Angaben

der Projektgruppe der Stadt Freiburg noch bis in das Jahr 2024 dauern, 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 auf die Teilwohnungsmärkte in Gundelfingen, Teningen und Waldkirch sowie auf alle Gemeinden in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen mit attraktiven Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs nach Freiburg zu.

WOHNUNGSSUCHEDE HAUSHALTE IN FREIBURG



BAUFERTIGSTELLUNGEN VON WOHNUNGEN IN FREIBURG



Quelle: Jahrbuch 2019, Stadtverwaltung Freiburg

Es fehlen bezahlbare und für Geschosswohnungsneubau geeignete Baugrundstücke. Hinzu kommt, dass Bauleitplan- und Baugenehmi-

gungsverfahren nach wie vor oft zu lange dauern. Zudem sind die Kapazitäten der Baufirmen derzeit nahezu ausgeschöpft.

GESCHÄFTSVERLAUF DER HEIMBAU BREISGAU EG

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Heimbau beging im Berichtsjahr 2019 ihr 100-jähriges Jubiläum. Vor diesem Hintergrund ließ eine Jubiläumsbroschüre die Geschichte unserer Wohnungsbaugenossenschaft und die Aufgaben der Zukunft Revue passieren. Gemeinwohlorientierten genossenschaftlichen Wohnungsbauunternehmen wie der Heimbau geht es dabei stets darum, die Wohnungsbestände so instand zu halten und weiterzuentwickeln, dass der Satzungsauftrag, den Mitgliedern angemessenen und bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, erreicht wird. Dazu gehörte im Berichtsjahr auch der Neubau von bezahlbaren genossenschaftlichen Mietwohnungen.



Das Team der Heimbau 2019

Anlässlich einer festlichen Veranstaltung, die am 22. Mai 2019 im Kultur- und Bürgerhaus Denzlingen stattfand, würdigten Frau Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle für die Baden-Württembergischen Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie der Oberbürgermeister der Stadt Freiburg i. Br., Herr Martin W. Horn, und der Landrat des Landkreises Emmendingen, Herr Hanno Hurth, die Bedeutung des gemeinwohlorientierten Handelns der Heimbau für den Mietwohnungsmarkt in Freiburg und den benachbarten

Landkreisen. Auch bei der Mitgliederversammlung am 17. Juli 2019 wurden die 100-jährige Geschichte und die Aufgaben der Zukunft in angemessener Weise gewürdigt.



Hugo Ruppenthal, Verbandsdirektorin Dr. Iris Beuerle und Martin Weiner

2019 war der Geschäftsverlauf der Heimbau Breisgau eG wiederum positiv.

Die Genossenschaft konnte die für 2019 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.294,4 erzielt. Das Jahresergebnis liegt damit rd. T€ 76,5 unter dem im Wirtschaftsplan 2019 geplanten Ergebnis. Zurückzuführen ist dies insbesondere darauf, dass der tatsächliche Instandhaltungsaufwand im Berichtsjahr 2019 bei T€ 2.569,1 und damit um rd. T€ 169,1 über dem Ansatz des Wirtschaftsplans (T€ 2.400,0) lag. Die höheren Ausgaben für Instandhaltung konnten im Berichtsjahr durch höhere Erträge und geringere Aufwendungen bei verschiedenen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung teilweise ausgeglichen werden.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Heimbau war im Berichtsjahr erneut sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2019 hat sich die Mitgliederzahl von 3 883 auf 4 307 erhöht. Die Zahl der von den Mitgliedern gezeichneten Geschäftsanteile ist von 19 375 auf 21 250 Anteile gestiegen.

Bei der Bestandsbewirtschaftung standen wie in den Vorjahren die Neubaumaßnahmen sowie die Instandhaltung des Wohnungsbestandes im Vordergrund. Die Investitionen in die laufende Neubaumaßnahme Blumenstr. 11 in Gundelfingen (Mehrfamilienhaus mit 15 Mietwohnungen) waren erheblich. Die Fertigstellung dieser Neubaumaßnahme erfolgt bis Ende Mai 2020. Alle Wohnungen sind vergeben.



Bauverlauf 2019 Blumenstraße 11, Gundelfingen



Bauverlauf 2019 Freiburger Straße 3, Elzach

Ferner hat die Heimbau im September 2019 mit dem Neubau von 12 genossenschaftlichen Mietwohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage auf dem zentral gelegenen Grundstück Freiburger Straße 3 in Elzach begonnen. Noch vor Weihnachten 2019 wurde bei diesem Neubau die Decke der Tiefgarage betoniert.

Die Baugenehmigung für den Neubau eines 6-Familienhauses als Nachverdichtung auf dem genossenschaftseigenen Grundstück Hödlerstr. 47+47 a in Waldkirch wurde am 10. Juli 2019 erteilt. Im weiteren Verlauf des Berichtsjahres wurde bis Ende 2019 die Werkplanung für diese Baumaßnahme erarbeitet. Baubeginn wird im September 2020 sein.



Bei den Instandhaltungsmaßnahmen ist die umfassende Sanierung der Mehrfamilienhäuser Kehler Straße 38 in Höhe von T€ 464,0 und Zähringer Straße 299+301 für T€ 331,6, beide in Freiburg, hervorzuheben. Bei der Kehler Straße 38 wurde im Rahmen der Sanierung auch die über 30 Jahre alte Heizung durch ein hochwirksames Blockheizkraftwerk ersetzt.



Kehler Straße 38 (vorher und nachher) sowie das Blockheizkraftwerk



Zähringer Straße 299+301 während (oben) und nach der Sanierung (unten)



Hinzu kam die Außensanierung des Mehrfamilienhauses Lange Straße 119+121 in Waldkirch für rd. T€ 73,7.

Im Rahmen von Wohnungswechseln wurden ferner 15 Bäder für insgesamt T€ 208,2 saniert. Der Einbau von 7 neuen Gasbrennwertheizungen in Einfamilienhäusern in der Dimmler- und Johannesbergstraße schlug mit rd. T€ 90,5 zu Buche.

Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2019 einen eigenen Immobilienbestand von 1 264 Wohnungen und 26 gewerbliche Einheiten sowie 709 Tiefgaragenstellplätze und Einzelgaragen. Mieterwechsel fanden im Berichtsjahr 56 (gegenüber 76 im Jahr 2018) statt.

Die Heimbau hat 2019 als fachkundige Dienstleistung auch die kaufmännische und technische Betreuung im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung bei drei Eigentümergemeinschaften mit 78 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten betrieben.



Lange Straße 119+121 vorher (oben) und nachher (unten)

BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

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

		2019	2018
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)	1 290	1 291
Wohn- und Nutzfläche (m ²)	(per 31.12.)	93 565	93 639
Mieterwechsel		56	76
Eigenkapitalquote =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ %	48,9	47,1
Durchschnittliche Sollmiete/m ² p.m. =	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} * 12}$ €	7,42	7,21
Leerstandsquote =	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	0,9	1,3
Instandhaltung/m ² p.a. =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	27,46	27,72
Verwaltungskosten/m ² p.a. =	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	17,67	16,27
Zinsquote =	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz. + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	9,4	11,7
Mietwert =	$\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$	7,3	7,7

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 dieses

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.

	2019 T€	2018 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	2.935,5	2.555,3	380,2
Betreuungstätigkeit	19,7	19,7	0,0
Kapitaldienst	2,9	2,6	0,3
Summe Deckungsbeiträge	2.958,1	2.577,6	380,5
Verwaltungsaufwand	-1.653,4	-1.523,3	-130,1
Betriebsergebnis	1.304,7	1.054,3	250,4
Übrige Rechnung	280,9	242,1	38,8
Jahresergebnis	1.585,6	1.296,4	289,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-291,2	-224,2	-67,0
Jahresüberschuss	1.294,4	1.072,2	222,2

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.294,4 steigt gegenüber 2018 um T€ 222,2. Die Zunahme des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf den höheren Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung (T€ 380,2) zurückzuführen, dem die steigenden Ergebnisse aus dem Verwaltungsaufwand (T€ 130,1) und den Steuern vom Einkommen und Ertrag (T€ 67,0) gegenüberstehen. Im Vergleich zum Vorjahr nehmen die Deckungsbeiträge aus dem operativen Geschäft um T€ 380,5 und das Betriebsergebnis um T€ 250,4 zu.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung nimmt um T€ 380,2 zu. Er erhöht sich insbesondere durch steigende Mieterlöse (T€ 227,0) und niedrigere Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 162,0).

Der Überschuss aus der Betreuungstätigkeit betrifft im Wesentlichen Erlöse aus der Wohnungseigentumsverwaltung.

Der Überschuss aus dem Kapitaldienst ergibt sich vor allem aus Zinserträgen für Bausparguthaben.

Das höhere Ergebnis des Verwaltungsaufwands resultiert aus steigenden persönlichen Aufwendungen (T€ 101,3) und zunehmenden sächlichen Verwaltungsaufwendungen des Betriebs und Unternehmens (T€ 28,8).

Der Deckungsbeitrag der Übrigen Rechnung setzt sich hauptsächlich aus Erträgen aus Anlagenverkäufen (T€ 199,6) und Erträgen aus Versicherungsentschädigungen (T€ 98,6) zusammen.

Das höhere Ergebnis aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich im Wesentlichen aus der zunehmenden Körperschaftsteuer (T€ 35,4) und der steigenden Gewerbesteuer (T€ 29,5).

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	2019		2018		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	64.081,1	89,2	63.290,7	89,1	790,4
Finanzanlagen	2,9	0,0	2,6	0,0	0,3
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.135,3	3,0	2.093,7	2,9	41,6
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.484,3	7,6	5.253,6	7,4	230,7
Übriges Umlaufvermögen	116,3	0,2	418,8	0,6	-302,5
Rechnungsabgrenzungsposten	11,8	0,0	13,0	0,0	-1,2
Bilanzsumme	71.831,7	100,0	71.072,4	100,0	759,3
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	7.007,0	9,8	6.420,7	9,0	586,3
Ergebnisrücklagen	27.886,3	38,8	26.843,7	37,8	1.042,6
Bilanzgewinn	251,9	0,3	236,6	0,3	15,3
Fremdkapital					
<u>Rückstellungen</u>					
Steuerrückstellungen	66,9	0,1	39,0	0,1	27,9
Sonstige Rückstellungen	96,2	0,2	90,3	0,1	5,9
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	33.457,2	46,6	34.500,6	48,5	-1.043,4
Erhaltene Anzahlungen	2.392,8	3,3	2.329,1	3,3	63,7
Übrige Verbindlichkeiten	664,1	0,9	603,1	0,9	61,0
Rechnungsabgrenzungsposten	9,3	0,0	9,3	0,0	0,0
Bilanzsumme	71.831,7	100,0	71.072,4	100,0	759,3

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme bei 89,2 % (Vorjahr: 89,1 %).

Das Anlagevermögen erhöht sich insbesondere durch Investitionen für die in Anlagen im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen Blumenstr. 11 in Gundelfingen (T€ 2.111,8) und Freiburger Straße 3 in Elzach (T€ 551,4). Darüber hinaus steigt das Anlagevermögen durch Bauvorbereitungskosten für geplante Neubaumaßnahmen (T€ 91,1) sowie durch Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 56,0). Vermindernd wirken sich Buchwertabgänge (T€ 63,3) und planmäßige Abschreibungen (T€ 1.978,5) aus.

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, denen unter den Erhaltenen Anzahlungen Vorauszahlungen der Mieter gegenüberstehen.

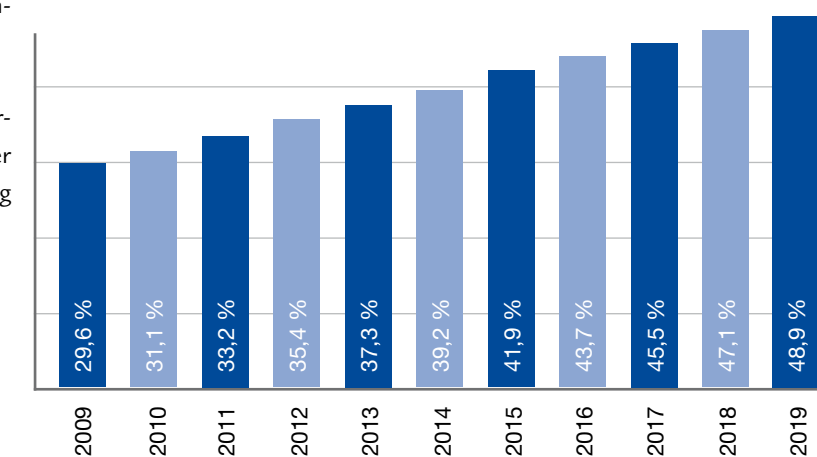
Bezüglich der Flüssigen Mittel und Bausparguthaben wird auf die in der Analyse der Finanzlage dargestellte Kapitalflussrechnung verwiesen.

Bei der Kapitalstruktur erhöht sich das Eigenkapital aus dem erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote erhöht sich auf 48,9 % (Vorjahr 47,1 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringern sich hauptsächlich durch planmäßige (T€ 2.698,3) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 576,6), denen Zugänge durch Darlehensvaluierungen (T€ 2.250,0) gegenüberstehen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

ENTWICKLUNG DER EIGENKAPITALQUOTE



INVESTITIONEN

Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ist nach wie vor 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 bezahlbaren Mietwohnungen 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.

Bei Entscheidungen über Investitionen werden zukünftig stets auch die jeweils erwartbaren Risiken, die aus den Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie resultieren, zu berücksichtigen sein.

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 2019 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2019	2018
	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.194,6	3.395,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.543,8	-1.778,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.421,9	-1.691,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	228,9	-74,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.748,4	4.823,1
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.977,3	4.748,4

Die Bausparguthaben in Höhe von T€ 507,1 werden nicht in den Finanzmittelbestand einbezogen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reicht aus, um den planmäßigen (T€ 2.698,3) und außerplanmäßigen Kapitaldienst (T€ 576,6) zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (T€ 265,5) und Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 2.812,2).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasst insbesondere Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (T€ 2.250,0) und aus Geschäftsguthaben (T€ 586,4), denen Auszahlungen für Tilgungen (T€ 3.274,9) sowie Zinszahlungen (T€ 744,9) gegenüberstehen.

Am Bilanzstichtag bestehen freie Kreditlinien in Höhe von T€ 7.615,2.

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



838

Miteinheiten
in Freiburg

PROGNOSEBERICHT

Der wirtschaftliche Aufschwung hielt zwar im Jahr 2019 noch an, weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 aber nur noch langsam.

Die wirtschaftliche Lage der Heimbau Breisgau eG war im vergangenen Jahr gut. Aufgrund der Corona-Pandemie geht der Vorstand für 2020 von negativen Auswirkungen auf den Geschäfts-

betrieb der Genossenschaft aus. Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage können nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Stand geht der Vorstand davon aus, dass die Herausforderungen durch die Genossenschaft bewältigt werden können.

Wirtschaftsplan 2020

	EURO	EURO
	T€	T€
Erträge		
Hausbewirtschaftung	10.554,4	
Betreuungstätigkeit	2,5	
Sonstige Erträge	134,5	
Zinserträge	3,2	
		10.694,6
Aufwendungen		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.233,4	
Instandhaltung	2.000,0	
Personalaufwand	1.294,5	
Abschreibungen	2.019,2	
Sächlicher Verwaltungsaufwand	319,5	
Kapitalkosten	679,7	
Steuern	520,6	
		9.066,9
Überschuss		1.627,7
Neubau:	6.100.000,00 €	

Der Jahresüberschuss 2020 wird gemäß Wirtschaftsplan auf ca. T€ 1.627,7 prognostiziert. Dabei haben wir erwartete Beeinträchtigungen durch die Corona-Pandemie in der Weise berücksichtigt, dass wir die unter Corona-Bedingungen machbare Instandhaltung auf 2 Mio. € in 2020 reduziert haben. Ferner gehen wir davon aus, dass es im vermieteten Bestand in 2020 mit Blick auf den Zweck der Genossenschaft (§ 2 Abs. 1 der Satzung) pandemiebedingt keine Erhöhungen der Kaltmieten geben wird. Aufgrund der Pandemie haben wir 0,5 % der Sollmieten im Wirtschaftsplan 2020 als erhöhte Erlösschmälerungen berücksichtigt. Die Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung für 2020 werden auf T€ 10.449,4 prognostiziert und liegen damit insbesondere durch die erstmalige Vermietung der 15 Wohnungen in der Blumenstr. 11 in Gundelfingen ab Mitte 2020 und durch Mietanpassungen bei Mieterwechseln über denjenigen aus dem Jahr 2019. Die Sollmiete wird sich daher in vertretbarem Maß erhöhen.



Blumenstraße 11, Gundelfingen

Bei der Fluktuation wird ein niedriger Wert, auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr erwartet.

Wie in 2018 prognostiziert war das Jahr 2019 neben der Instandhaltung durch den Neubau geprägt. Auch 2020 sind ca. 6,1 Mio. € Investitionen in den Wohnungsneubau geplant.

Das Neubauvorhaben in der Blumenstr. 11 in Gundelfingen ist Ende Mai 2020 abgeschlossen. Alle 15 Wohnungen konnten zeitnah vermietet werden. Für diese Neubaumaßnahme sind inklusive Grundstück und Erschließung insgesamt Investitionen in Höhe von rd. 4 Mio. € vorgesehen. Die durchschnittliche Kaltmiete der 15 Neubauwohnungen liegt bei 9,50 €/m².

In 2019 wurde mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen und einer Tiefgarage in der Freiburger Straße 3 in Elzach begonnen. Die Fertigstellung dieser Maßnahme mit voraussichtlichen Investitionen in Höhe von 3,2 Mio. € ist für den Frühsommer 2021 geplant.



Freiburger Straße 3, Elzach

Im September wird die Heimbau mit dem Neubau eines 6-Familienhauses als Nachverdichtung auf dem genossenschaftseigenen Grundstück Hödlerstr. 47+47 a in Waldkirch beginnen. Die Ausgaben hierfür werden sich auf insgesamt rd. 1,7 Mio. € belaufen.

Ferner haben wir von der Stadt Waldkirch und ihrem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft die grundsätzliche Zusage zum Kauf verschiedener zusammenhängender kommunaler Grundstücke in der Hindenburgstraße mit einer Gesamtfläche von ca. 2.644 m². Für den Grunderwerb sowie den Bau von zwei Wohngebäuden mit genossenschaftlichen Mietwohnungen, einer Arztpraxis und betreuten Seniorenwohnungen mit Tiefgarage sind rd. 10 Mio. € vorgesehen. Ein bestandskräftiger Bauvorbescheid liegt vor.

Außerdem erfolgt die umfassende Sanierung der Mehrfamilienhäuser Am Bischofskreuz 21+23 in Freiburg in Höhe von rd. 0,7 Mio. €.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkungen zuverlässig einzuschätzen. Es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf der Heimbau Breisgau eG zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Baumaßnahmen oder Grundstückskäufen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung geplanter Mieteinnahmen.

Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Die Auswirkungen der Pandemie werden im laufenden Jahr 2020 zu einer Stagnation beim Zugang von neuen Mitgliedern und bei der Zeichnung von Geschäftsanteilen führen. Dies ist Folge der pandemiebedingt erforderlichen Schließung der Geschäftsstelle seit Mitte März 2020 für den laufenden Publikumsverkehr. Diese insbesondere auch dem Arbeits- und Gesundheitsschutz der Belegschaft geschuldete Maßnahme wird voraussichtlich bis Mitte Juni d. J. erforderlich sein.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der dargestellten Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage erwartet die Heimbau für 2020 und auch für die kommenden Geschäftsjahre grundsätzlich einen zufriedenstellenden Geschäftsverlauf.



Am Bischofskreuz 21, Freiburg

242

Mieteinheiten
in Waldkirch

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT SOWIE BERICHT ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Ausbreitung des neuartigen Coronavirus hat auch für die Heimbau ökonomische Auswirkungen, die mit Risiken für die künftige Entwicklung der Genossenschaft verbunden sind. Zu nennen sind Risiken aus längeren Leerstandszeiten, die sich aus einer verzögerten Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen z. B. bei Mieterwechseln ergeben können. Größere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden und Neubauprojekten sind pandemiebedingt verbunden mit dem Risiko längerer Bauzeiten mit der Folge von Kostensteigerungen und der Verzögerung von Fertigstellungen und geplanten Mieteinnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

Die Mitgliederförderung und insbesondere die Bereitstellung von angemessenem und zukunftsfähigem Wohnraum ist und bleibt unabhängig von den erwartbaren Auswirkungen der Pandemie das Kerngeschäft der Heimbau. Für eine Wohnungsbaugenossenschaft, so auch in Freiburg und in der Region Breisgau, liegen die Chancen in der anhaltenden Überschreitung der Nachfrage nach Wohnraum gegenüber dem Angebot. Durch die Wahrung der Neubautätigkeit und die Erhaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbestandes durch Instandhaltung und Modernisierung wird die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens langfristig gesichert.

Die seit Jahren gute Entwicklung unserer Genossenschaft wird durch langjährige Geschäftsbeziehungen zu Banken, Planern und Fachplanern, Bauhandwerkern sowie zu kommunalen und regionalen Behörden unterstützt. Mitglieder, Mieter, Eigentümer und Interessenten schätzen die Heimbau als seriösen, zuverlässigen Partner. Dies sehen wir als Chance der Heimbau, die negativen Auswirkungen und Risiken, die aus der Pandemie resultieren, zu begrenzen.

Auch in Freiburg und der Region Breisgau wird die Pandemie über das laufende Jahr 2020 hinaus zu sozialen und wirtschaftlichen Beeinträchtigungen führen, deren Intensität derzeit schwierig zuverlässig einzuschätzen ist. Zum Abschlussstichtag lagen ungeachtet dessen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Sachverhalte bei der Heimbau vor. Zahlungsschwierigkeiten, Vermögensverluste oder erhebliche Beeinträchtigungen des Geschäftsmodells der Heimbau können durch den Vorstand zum Abschlussstichtag nicht festgestellt werden. Die Unternehmensfortführung erfolgt auf solider wirtschaftlicher Basis. Um sich gegen typische Risiken im Zusammenhang mit

der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen bzw. den Betrieb eines Unternehmens abzusichern, hat die Genossenschaft in üblichem Rahmen Versicherungen abgeschlossen. Außerdem ist ein Risikomanagementsystem zur frühzeitigen Erkennung von Risiken eingerichtet.

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. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet. 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 2020, der bei Neu- und Refinanzierungen zu nennenswerten Zinsmehraufwendungen führen würde, geht die Geschäftsleitung nicht aus. Bei den Darlehenslaufzeiten wird auf eine breite Streuung geachtet, um Risiken im Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen zu vermeiden.

Aufgrund der guten Liquiditätslage des Unternehmens wird es in 2020 ff. in vertretbarem Umfang zur Zahlung von Verwarentgelten an Banken durch die Heimbau kommen.

Bei den Neubauvorhaben zur Vergrößerung ihres Bestandsportfolios sieht sich die Heimbau grundsätzlich, aktuell auch pandemiebedingt, mit steigenden Baukosten und längeren Bauzeiten konfrontiert. Zur Vermeidung von Risiken, die zur Unwirtschaftlichkeit einer Neubaumaßnahme führen können, werden jeweils mehrere Angebote bei der Auftragsvergabe eingeholt. Zudem erfolgt ein laufendes Baukostencontrolling und es werden vom Architekten re-

gelmäßig Gesamtkostenkalkulationen der Neubaumaßnahme angefordert.

Unseren Wohnungsbestand haben wir gesichtet und systematisch auf Instandhaltungsbedarf hin untersucht. Die Einnahmen aus dem Wohnungsbestand, die vorhandenen liquiden Mittel sowie 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, das auch mit Blick auf die erwartbaren Auswirkungen der Pandemie unter Berücksichtigung der Empfehlungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände weiter verfeinert wurde, wird der aktuell pandemiebedingt gegebenen Besorgnis des finanziellen Verlusts aus Forderungen soweit möglich Rechnung getragen.

Aufgrund der geordneten Vermögenslage und unserer Marktkenntnisse gehen wir davon aus, auch künftig die Chancen für die Mitglieder konsequent nutzen zu können. Da wir dabei die dargelegten wirtschaftlichen Risiken im Blick haben, sind wir grundsätzlich zuversichtlich, dass es uns, wie in den Vorjahren, gelingt, die gesteckten Ziele zu erreichen.

Auf Basis der Unternehmensplanungen und der dargestellten Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage erwartet die Heimbau Breisgau eG auch für die kommenden Jahre einen zufriedenstellenden Geschäftsverlauf.

Freiburg i. Br., 27. Mai 2020

Der Vorstand

Weiner Ruppenthal



Architektentochter Käte Balke stand 1922 Modell für die Brunnenfigur des Heimbau-Brunnens. Die Skulptur befindet sich noch heute vor dem späteren Wohnhaus des Architekten in Freiburg-Herdern. Der Heimbau-Brunnen selbst wurde im Zweiten Weltkrieg zerstört.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

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

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

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

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

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr drei Kassen- und Buchführungsprüfungen durch,

darunter auch eine Prüfung der Bilanz und von Vergaben. Es gab dabei keine Beanstandungen.

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

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

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

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

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

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

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

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

Freiburg i. Br., 27. Mai 2020

Der Aufsichtsrat

Schirmeister
- Vorsitzender -



133

Mieteinheiten
in Gundelfingen



BILANZ
GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG
ANHANG
zum 31.12.2019



Heimbau Breisgau eG

Bilanz der Heimbau Breisgau eG zum 31. Dezember 2019

AKTIVA	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software		21,50		21,50
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	58.696.365,53			60.560.229,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.163.060,77			1.284.626,77
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00			254.870,55
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.180,50			1.577,50
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	117.732,00			95.888,50
6. Anlagen im Bau	3.984.069,05			990.686,45
7. Bauvorbereitungskosten	118.623,63			102.823,78
		64.081.031,48		63.290.703,40
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen		2.910,00		2.600,00
Summe Anlagevermögen			64.083.962,98	63.293.324,90
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		2.135.297,29		2.093.702,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	6.552,18			6.024,96
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	0,00			32,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.791,46			55.173,47
4. Sonstige Vermögensgegenstände	63.946,36			357.559,59
		116.290,00		418.790,02
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.977.255,35			4.748.362,25
2. Bausparguthaben	507.073,51			505.222,69
		5.484.328,86		5.253.584,94
Summe Umlaufvermögen			7.735.916,15	7.766.077,65
C. Rechnungsabgrenzungsposten			11.826,87	12.982,65
Bilanzsumme			71.831.706,00	71.072.385,20

PASSIVA

	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.558,45			112.695,56
der verbleibenden Mitglieder	6.906.222,35			6.296.301,01
aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.250,00			11.664,97
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	27,65 € (Vorjahr: 573,99 €)	7.007.030,80		6.420.661,54
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	129.552,43 € (Vorjahr: 107.684,66 €)	3.760.255,66		3.630.703,23
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	290.000,00 € (Vorjahr: 227.000,00 €)	8.098.000,00		7.808.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	623.000,00 € (Vorjahr: 501.000,00 €)	16.028.000,00		15.405.000,00
		27.886.255,66		26.843.703,23
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	1.294.404,47			1.072.242,74
2. Einstellung in Rücklagen	1.042.552,43			835.684,66
		251.852,04		236.558,08
Summe Eigenkapital			35.145.138,50	33.500.922,85
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		66.917,23		38.973,00
2. Sonstige Rückstellungen		96.206,00		90.318,00
Summe Rückstellungen			163.123,23	129.291,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		33.457.234,40		34.500.622,89
2. Erhaltene Anzahlungen		2.392.788,21		2.329.078,18
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.693,33		482,82
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		535.177,72		450.284,02
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern:		127.224,87		152.417,39
21.490,37 € (Vorj.: 61.483,93 €)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 4.574,29 € (Vorj.: 1.577,27 €)				
Summe Verbindlichkeiten			36.514.118,53	37.432.885,30
D. Rechnungsabgrenzungsposten			9.325,74	9.286,05
Bilanzsumme			71.831.706,00	71.072.385,20

Gewinn- und Verlustrechnung

der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

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

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

der Heimbau Breisgau eG

A. Allgemeine Angaben

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

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

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.

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

77

Mieteinheiten
in Teningen

RATHAUS

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode werden 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 250 € (netto) werden im Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter über 250 € (netto) und bis 1.000 € (netto) werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Die Nutzungsrechte von Erbbaugrundstücken laufen zwischen 2022 und 2086 aus.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

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

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen werden entsprechende Rückstellungen in Höhe des jeweiligen Erfüllungsbetrags gebildet. Der Teil der Rückstellungen, welcher auf Ausgaben entfällt, die nach Ablauf des zum Abschlussstichtag folgenden Geschäftsjahres anfallen, wird mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Die Erhaltenen 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 2019

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen					Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2019 €	Stand 01.01.2019 €	Jahresab- schreibung €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2019 €	Stand 31.12.2019 €	Stand 31.12.2018 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Software	142.694,74	0,00	0,00	0,00	142.694,74	142.673,24	0,00	0,00	0,00	142.673,24	21,50	21,50
II. Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	109.329.335,02	21.917,90	-156.430,50	0,00	109.194.822,42	48.769.105,17	1.822.455,90	-93.104,18	0,00	50.498.456,89	58.696.365,53	60.560.229,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.342.393,85	0,00	0,00	0,00	3.342.393,85	2.057.767,08	121.566,00	0,00	0,00	2.179.333,08	1.163.060,77	1.284.626,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	254.870,55	0,00	0,00	-254.870,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	254.870,55
Techn. Anlagen und Maschinen	5.030,35	0,00	0,00	0,00	5.030,35	3.452,85	397,00	0,00	0,00	3.849,85	1.180,50	1.577,50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	508.454,34	55.963,70	-41.076,16	0,00	523.341,88	412.565,84	34.114,20	-41.070,16	0,00	405.609,88	117.732,00	95.888,50
Anlagen im Bau	990.686,45	2.663.248,30	0,00	330.134,30	3.984.069,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.984.069,05	990.686,45
Bauvorbereitungskosten	102.823,78	91.063,60	0,00	-75.263,75	118.623,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.623,63	102.823,78
Summe Sachanlagen	114.533.594,34	2.832.193,50	-197.506,66	0,00	117.168.281,18	51.242.890,94	1.978.533,10	-134.174,34	0,00	53.087.249,70	64.081.031,48	63.290.703,40
III. Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	2.600,00	310,00	0,00	0,00	2.910,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.910,00	2.600,00
Anlagevermögen insgesamt	114.678.889,08	2.832.503,50	-197.506,66	0,00	117.313.885,92	51.385.564,18	1.978.533,10	-134.174,34	0,00	53.229.922,94	64.083.962,98	63.293.324,90

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

der Heimbau Breisgau eG

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 2.135,3, 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	6.552,18	(6.024,96)	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	0,00	(32,00)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.791,46	(55.173,47)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	63.946,36	(357.559,59)	49.900,46	(45.294,13)
	116.290,00	(418.790,02)	49.900,46	(45.294,13)

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind vor allem Forderungen aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (T€ 49,9) erfasst.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um rd. T€ 609,9 erhöht.

Rückstellungen werden im Wesentlichen für Körperschaftsteuer (T€ 35,4), für Gewerbesteuer (T€ 29,5), für rückständigen Urlaub (T€ 22,9) und für Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 45,8) gebildet.

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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	33.457.234,40 (34.500.622,89)	3.229.603,65 (3.332.588,58)	10.496.969,03 (10.405.793,02)	19.730.661,72 (20.762.241,29)	33.457.234,40 (34.500.622,89)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.392.788,21 (2.329.078,18)	2.392.788,21 (2.329.078,18)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.693,33 (482,82)	1.693,33 (482,82)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	535.177,72 (450.284,02)	516.184,60 (422.809,75)	18.993,12 (27.474,27)			
Sonstige Verbindlichkeiten	127.224,87 (152.417,39)	99.102,14 (132.897,32)	28.122,73 (19.520,07)			
Gesamtbetrag	36.514.118,53 (37.432.885,30)	6.239.371,93 (6.217.856,65)	10.544.084,88 (10.452.787,36)	19.730.661,72 (20.762.241,29)	33.457.234,40 (34.500.622,89)	GPR

In () Vorjahreszahlen

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen (T€ 294,0), aus Instandhaltungen (T€ 85,9) und aus sonstigen Betriebskosten (T€ 127,5) erfasst.

Im Passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausbezahlte Mieten (T€ 9,3) enthalten.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiviert Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen sind im Wesentlichen im Rahmen von Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 20,0 erfasst.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem Erträge aus Anlagenverkäufen (T€ 199,6) und Erträge aus Versicherungsentschädigungen (T€ 98,6) enthalten.

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind Aufwendungen für das im Jahr 2019 statt-

gefundenen 100-jährigen Jubiläum (T€ 62,4) ausgewiesen.

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von € 159,66 aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von € 228,67 Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

Anhang für das Geschäftsjahr 2019

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€ 1.855,7
Erbbauzinsverpflichtungen	T€ 1.867,1

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand entwickelt sich im Geschäftsjahr wie folgt:

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

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

Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer beträgt durchschnittlich:

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

Außerdem ist durchschnittlich ein Student beschäftigt.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

Vorstand

Mitglieder des Vorstands sind im Geschäftsjahr:

Martin Weiner	Geschäftsführer, Dipl.-Verwaltungswirt	hauptamtlich
Hugo Ruppenthal	Sparkassen-Betriebswirt	nebenamtlich

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates sind im Geschäftsjahr:

Rüdiger Schirmeister	Rechtsanwalt	Vorsitzender
Gerd Huber	Oberamtsrat a. D.	1. Stellvertr. Vorsitzender Schriftführer (jeweils bis 17.07.2019),
Stephan Konrad	Rechtsanwalt	1. Stellvertr. Vorsitzender (ab 18.09.2019)
Kurt Armbruster	Lehrer für Pflegeberufe i. R.	2. Stellvertr. Vorsitzender
Hansjörg Hetzel	Bankkaufmann	Schriftführer (ab 18.09.2019) Stellvertr. Schriftführer (bis 18.09.2019)
Markus Birmele	Sparkassen-Betriebswirt	
Dr. Sandra Ehmann	Dipl.-Volkswirtin	
Richard Leibinger	Oberbürgermeister a. D.	(bis 17.07.2019)
Hanna Paul-Bergmann	Dipl.-Pädagogin	(bis 17.07.2019)
Monika Holderied	Dipl.-Verwaltungswirtin	(ab 17.07.2019) Stellvertr. Schriftführerin (ab 18.09.2019)
Gerold Wißkirchen	Dipl.-Verwaltungswirt	

F. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Nach Schluss des Geschäftsjahres ist die seit Anfang 2020 weltweite Ausbreitung des Coronavirus von besonderer Bedeutung. Die daraus resultierenden negativen Effekte können für die Genossenschaft zu einem Anstieg der Mietausfälle und zu Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Baumaßnahmen führen.

Vorschlag der Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss wird infolge eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen aufgrund der Satzungsregelungen, einen Betrag in Höhe von € 1.042.552,43 in die Ergebnissrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 251.852,04 an die Mitglieder auszuschütten.

Freiburg i. Br., 27. Mai 2020

Der Vorstand

Martin Weiner Hugo Ruppenthal

2019



100 JAHRE 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