

DAS LANGFRISTIG
NOTWENDIGE
IM BLICK HABEN.

HELMUT SCHMIDT, 2015

GESCHÄFTSBERICHT
2022



Heimbau Breisgau eG



WIR TRAUERN UM

30 Mitglieder unserer Genossenschaft,
die im Berichtsjahr verstorben sind.

DEN VERSTORBENEN WIDMEN WIR

ein ehrendes Gedenken.



INHALT

Verwaltungsorgane	6
Informationen auf einen Blick	8
Rechtliche Grundlagen	9
Lagebericht des Vorstands	
Grundlagen der Genossenschaft	
Geschäftsmodell	11
Ziele und Strategien	11
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	12
Geschäftsverlauf der Heimbau Breisgau eG	14
- Geschäftsverlauf	14
- Betriebliche Kennzahlen	22
Wirtschaftliche Lage	
- Ertragslage	23
- Vermögenslage	24
- Investitionen	26
- Finanzlage	27
Prognosebericht	30
Wirtschaftsplan 2023	30
Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	
Chancen	32
Risiken	33
Verwendung von Finanzinstrumenten	34
Bericht des Aufsichtsrates	36
Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang	43



Die VERWALTUNGSORGANE der Heimbau Breisgau eG

Vorstand	hauptamtlich	Martin Weiner, Geschäftsführer, Dipl.-Verwaltungswirt	Schriftführerin	Monika Holderied, Dipl.-Verwaltungswirtin
	nebenamtlich	Hugo Ruppenthal, Sparkassen-Betriebswirt	Stellv. Schriftführer	Hansjörg Hetzel, Bankkaufmann Dr. Sandra Ehmann, Dipl.-Volkswirtin
Aufsichtsrat	Vorsitzender	Rüdiger Schirmeister, Rechtsanwalt bis 21.07.2022 Stephan Konrad, Rechtsanwalt ab 27.07.2022		Harald Männer, Dipl.-Verwaltungswirt Jonas Nößler, Steuerfachwirt ab 21.07.2022
	1. Stellv. Vorsitzender	Stephan Konrad, Rechtsanwalt bis 27.07.2022		Gerold Wißkirchen, Dipl.-Verwaltungswirt
	2. Stellv. Vorsitzender	Markus Birmele, Sparkassen-Betriebswirt bis 27.07.2022		
	Stellv. Vorsitzender	Markus Birmele, Sparkassen-Betriebswirt ab 27.07.2022		

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

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Mitgliederstand	4 621	4 540	4 354
Gezeichnete Geschäftsanteile	24 076	23 490	22 163
Bilanzsumme	72.400.451,14 €	72.056.584,08 €	72.413.433,00 €
Anlagevermögen	67.053.046,89 €	66.690.200,35 €	64.881.717,17 €
Geschäftsguthaben	7.915.282,64 €	7.746.085,12 €	7.310.289,20 €
Rücklagen	31.732.547,69 €	30.660.613,92 €	29.415.717,53 €
Rückstellungen	108.991,00 €	477.311,34 €	401.624,34 €
Erlöse aus Hausbewirtschaftung (ohne Betriebskosten)	8.801.776,53 €	8.568.735,23 €	8.417.747,27 €
Jahresüberschuss	1.377.303,77 €	1.533.015,39 €	1.805.710,76 €
Bilanzgewinn	305.370,00 €	288.119,00 €	276.248,89 €

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen bei den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat den Geschäftsbetrieb und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in 16 Präsenzsitzungen kontinuierlich beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

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

Die 100. Ordentliche Mitgliederversammlung fand am 21.07.2022 als Präsenzveranstaltung in den Räumen der Messe Freiburg statt. Auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand wurde der Jahresabschluss 2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) durch die Mitgliederversammlung einstimmig festgestellt. Die Versammlung beschloss zudem einstimmig, den Bilanzgewinn zum 31.12.2021 in Höhe von €288.119,00 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2021 an die Mitglieder zu verwenden. Ferner wurde den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates durch die Mitgliederversammlung jeweils einstimmig Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 erteilt.

Das langjährige Mitglied des Aufsichtsrates und Vorsitzender des Gremiums Herr Rüdiger Schirmeister aus Waldkirch schied mit Ablauf der Mitgliederversammlung nach langjähriger Tätigkeit satzungsgemäß altersbedingt aus dem Gremium aus. In der Mitgliederversammlung wurde Frau Monika Holderied einstimmig wiedergewählt. Herr Jonas Nößler, Gutach wurde erstmals (ebenfalls einstimmig) in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat konstituierte sich nach der Mitgliederversammlung am 27.07.2022 neu und wählte Herrn Stephan Konrad zu seinem Vorsitzenden.



Rüdiger Schirmeister mit den Vorständen Martin Weiner und Hugo Ruppenthal

LAGEBERICHT DES VORSTANDS der Heimbau Breisgau eG

GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSMODELL

Die Heimbau Breisgau eG (im Folgenden Heimbau oder Genossenschaft) hat ihren Sitz in Freiburg im Breisgau. Die Genossenschaft wurde am 12. Mai 1919 gegründet und ist im Handelsregister Freiburg unter Nr. GnR 11 eingetragen.

Neben dem Stadtgebiet Freiburg erstreckt sich der Wohnungsbestand auf die Region Breisgau. Alle Geschäfte werden am Sitz der Genossenschaft ausgeführt, Zweigstellen werden nicht unterhalten.

Neben der Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen, Garagen und Stellplätzen zählen derzeit der Neubau von genossenschaftlichen Mietwohnungen, die nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestands sowie die kaufmännische und technische Betreuung einer Eigentümergemeinschaft im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung zu den Geschäftsfeldern der Heimbau.

ZIELE UND STRATEGIEN

Zweck der Genossenschaft sind die Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder in der wohnlichen Versorgung. Ziel ist es, den Mitgliedern auch durch entsprechende Neubaumaßnahmen ein gutes Wohnangebot zu angemessenen Preisen bereitzustellen. Um diesem genossenschaftlichen Förderauftrag langfristig nachkommen zu können, achtet die Heimbau auch auf eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit. In diesem Zusammenhang investiert die Genossenschaft neben den Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen jährlich erhebliche Beträge in ihren Wohnungsbestand und beobachtet das Mietniveau, insbesondere auch im Vergleich zum durchschnittlichen Mietniveau in Freiburg und der Region.

Im Zuge einer strategischen Geschäftsführung erstellt die Genossenschaft mittelfristige Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungspläne sowie Wirtschaftspläne für einen zeitlichen Horizont von fünf Jahren.

WIRTSCHAFTSBERICHT

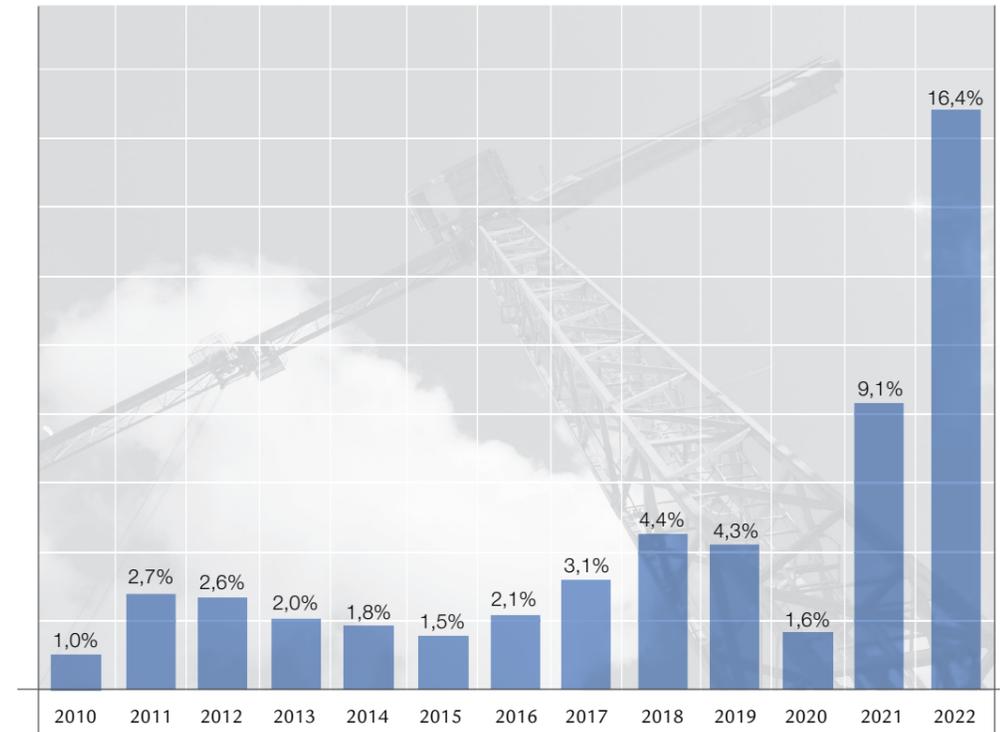
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit dem am 24. Februar begonnenen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine ergab sich nicht nur sicherheitspolitisch, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht eine Zeitenwende. Ausgehend von den Energiepreisen (im Dezember 2022 +24,4 % im Vergleich zum Vorjahresmonat) und Lebensmittelpreisen ergab sich im Jahresverlauf die höchste Inflationsrate

(2022: 7,9 %, 2021: 3,1 %) seit Gründung der Bundesrepublik. Von den drastischen Preiserhöhungen waren auch die Baupreise betroffen; der Baupreisindex im 4. Quartal 2022 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg erhöhte sich um 14,5 % auf einen Indexstand von 144,9, im Vergleichsquarteral des Vorjahres betrug der Indexstand noch 126,6.

BAUPREISE FÜR WOHNGEBÄUDE 2010-2022

Veränderungsrate zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude mit Umsatzsteuer

Die Bundesregierung versucht, Unternehmen und Verbraucher zu entlasten (2022: z. B. befristete Senkung der Mineralölsteuer, 9-Euro-Ticket, befristete Senkung Umsatzsteuersatz auf Gas und Fernwärme, Übernahme der Kosten für die Abschlagszahlungen auf Strom und Gas für Dezember; 2023: Preisbremsen auf Strom und Gas). Durch diese Maßnahmen summierte sich 2022 das Finanzierungsdefizit der öffentlichen Haushalte auf fast 102 Mrd. €, dennoch hielt Deutschland erstmals seit 2019 die europäische Verschuldungsregel bezogen auf die gesamte Wirtschaftsleistung mit 2,6 % (Vorjahr 3,7 %) wieder ein.

Zur Eindämmung der Inflation hat die Europäische Zentralbank seit Sommer 2022 Zinsanhebungen vorgenommen. Dadurch kam es auch zu einem drastischen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Betrug der Zinssatz für 10jährige Baufinanzierungen zum Jahresanfang noch 1 %, stieg er bis Jahresende auf fast 4 %.

Der Zinsanstieg führte zusammen mit dem Anstieg der Baupreise dazu, dass Wohnbauprojekte gestoppt bzw. zurückgestellt wurden. Aufgrund des Zinsanstiegs fielen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Preise für Bestandsimmobilien im 3. Quartal 2022 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 0,4 %, für 2023 wird mit einem beschleunigten Preisrückgang bei Bestandsimmobilien gerechnet. Es wird aufgrund des Zinsanstiegs damit gerechnet, dass mehr Haushalte Mietwohnungen statt Wohneigentum nachfragen, wobei diese Mietnachfrage auf ein geringes Angebot treffen wird, weil Wohnungsneubauten wegen des Zinsanstiegs und der hohen Baupreise zurückgestellt wurden. Von daher ist mit weiter steigenden Mietpreisen zu rechnen.

Trotz des Preisanstiegs, Material- und Lieferengpässen und Fachkräftemangel ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Für 2023 wird mit einer leichten Rezession gerechnet.

Auch der Arbeitsmarkt zeigte sich robust. Die Arbeitslosenquote in Deutschland sank 2022 im Jahresdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,4 Prozentpunkte auf 5,3 %. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2022 mit rd. 45,6 Mio. Beschäftigten den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht.

In Baden-Württemberg lebten zum Ende des 3. Quartals 2022 rund 11,27 Mio. Personen, im Vorjahresquartal waren es noch 11,12 Mio. Personen. Der Anstieg ergab sich vor allem aus Zuzügen.

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

GESCHÄFTSVERLAUF DER HEIMBAU BREISGAU EG

GESCHÄFTSVERLAUF

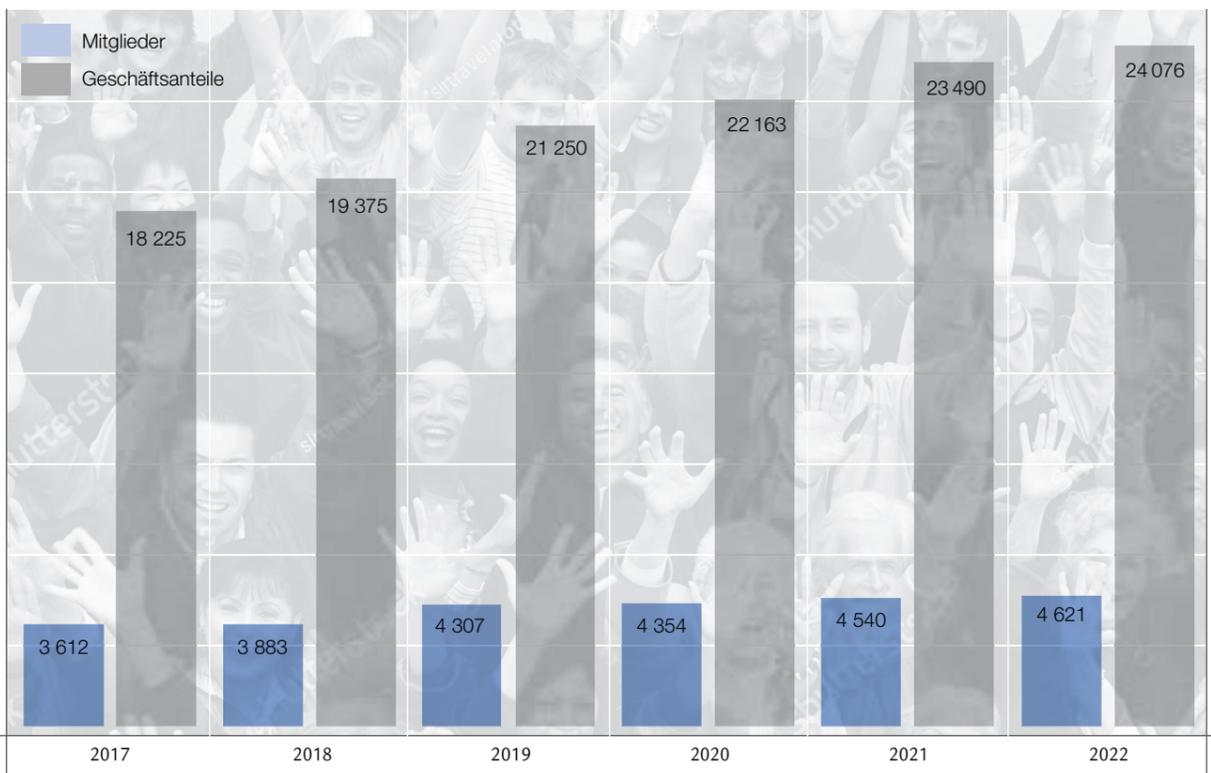
Der Geschäftsverlauf der Heimbau Breisgau eG war im Jahr 2022 trotz starker Verwerfungen durch den Ukraine-Krieg positiv.

Die Genossenschaft konnte die für 2022 anvisierten Ziele trotz der als Folge des Ukraine-Kriegs bundesweit entstandenen Energiekrise erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.377,3 erzielt. Das Jahresergebnis liegt damit um T€ 197,8 niedriger als im Wirtschaftsplan 2022 mit T€ 1.575,1 geplant. Dies geht im Wesentlichen auf die um T€ 296,1

gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen zurück.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Heimbau war im Berichtsjahr wiederum sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2022 hat sich die Mitgliederzahl von 4540 auf 4621 erhöht. Diese hielten Ende 2022 24 076 Geschäftsanteile gegenüber 23 490 zum 31.12.2021.

ENTWICKLUNG MITGLIEDER/GESCHÄFTSANTEILE 2017 BIS 2022



Bei der Bestandsbewirtschaftung stand, wie in den Vorjahren, der Neubau sowie die Instandhaltung und Erneuerung des Wohnungsbestands im Mittelpunkt.

In der Hödlerstr. 47 a, Waldkirch wurde der Neubau eines 6-Familienhauses als Maßnahme der Nachverdichtung auf genossenschaftseigenem Grundstück planmäßig fertiggestellt und vollständig vermietet.



Hödlerstr. 47 a, Waldkirch
Bilder: Raphael Overhues

Nach dem Abriss der baulich maroden leerstehenden Gebäude (die Kosten hierfür wurden der Heimbau durch die Stadt Waldkirch erstattet) wurde mit dem Neubau von zwei Wohngebäuden (31 Wohnungen und Arztpraxis) mit Tiefgarage in der Hindenburgstr. 6-12

(Mozartquartier), Waldkirch begonnen. Die Investitionen von geschätzt bis zu T€ 13.000,0 werden durch Eigenmittel, KfW-Förderdarlehen und langfristige Kapitalmarktdarlehen finanziert. Die Geschäftsleitung erwartet eine Bauzeit bis Mitte 2024.



Hindenburgstr. 6-12 (Mozartquartier), Waldkirch

Des Weiteren erfolgten umfangreiche Außen-
sanierungen der Mehrfamilienhäuser Hansja-
kobstr. 3-5 b, Gundelfingen, August-Faller-Str.
5, Waldkirch und Siedlung 14, Teningen.



Hansjakobstr. 3+3 a, Gundelfingen



Hansjakobstr. 5+5 b, Gundelfingen



August-Faller-Str. 5, Waldkirch



Siedlung 14, Teningen



Bei der Seniorenwohnanlage Im Grün 5, Freiburg fand im Berichtsjahr in einem ersten Sanierungsabschnitt eine Außensanierung (Gebäudeostseite) statt, ferner wurde der Aufzug saniert.



Seniorenwohnanlage Im Grün 5, Freiburg,
1. Sanierungsabschnitt

Die Sanierungsarbeiten am Mehrfamilienhaus Boelckestr. 15+17, Freiburg wurden im Jahr 2022 abgeschlossen.

Mit dem sukzessiven Einbau von IT-gestützten Schließsystemen für die Mehrfamilienhäuser der Heimbau wurde im Berichtsjahr begonnen.

Neue Heizungen wurden in der Hansjakobstr. 1+1 a, Gundelfingen, in der Theodor-Heuss-Str. 5, Waldkirch und in der Okenstr. 1-5, Freiburg sowie in Form einer geförderten hybriden Pellets-/Gasheizung in der Raiffeisenstr. 13-19, Freiburg eingebaut.

Umfängliche Treppenhaussanierungen erfolgten in der Händel- und Okenstraße, Freiburg sowie in der Rheinstr. 17+19, Teningen. Die Garagenanlage für die Johannisbergstr. 2-36, Freiburg wurde saniert, im Mehrfamilienhaus Elsässer Straße 10+12, Freiburg wurden neue Balkonabtrennungen installiert. Insbesondere im Zuge von Mieterwechseln wurden Bäder saniert.

Insgesamt wurden im Jahr 2022 T€ 5.273,8 in den Neubau, die Instandhaltung und Modernisierung investiert. Davon entfielen T€€ 2.796,1 auf Aufwendungen für Instandhaltung.

Zum 31.12.2022 war die Genossenschaft Eigentümerin von 1297 Wohnungen, 26 gewerblichen Einheiten sowie 717 Tiefgaragenstellplätzen und Einzelgaragen.



Raiffeisenstr. 13-19, Freiburg,
Heizungsanlage

838

Mieteinheiten
in Freiburg



BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

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

		2022	2021
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)	1 323	1 317
Wohn- und Nutzfläche (m ²)	(per 31.12.)	96 312	95 746
Mieterwechsel		58	50
Eigenkapitalquote =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ %	55,2	53,7
Durchschnittliche Sollmiete/m ² p.m. =	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} * 12}$ €	7,70	7,57
Leerstandsquote =	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	1,1	1,3
Instandhaltung/m ² p.a. =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	29,03	25,93
Verwaltungskosten/m ² p.a. =	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	17,72	17,45
Zinsquote =	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz. + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	6,2	6,9
Mietwert =	$\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$	7,1	7,3

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.

	2022 T€	2021 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	3.453,1	3.641,7	-188,6
Betreuungstätigkeit	1,5	1,5	0,0
Kapitaldienst	0,4	2,3	-1,9
Summe Deckungsbeiträge	3.455,0	3.645,5	-190,5
Verwaltungsaufwand	-1.706,7	-1.671,1	-35,6
Betriebsergebnis	1.748,3	1.974,4	-226,1
Übrige Rechnung	17,2	18,3	-1,1
Jahresergebnis	1.765,5	1.992,7	-227,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-388,2	-459,7	71,5
Jahresüberschuss	1.377,3	1.533,0	-155,7

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.377,3 sinkt gegenüber 2021 um T€ 155,7. Denen höhere Mieterlöse (T€ 233,0) gegenüberstehen.

Die Abnahme des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf den niedrigeren Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung (T€ 188,6) und das höhere Ergebnis des Verwaltungsaufwands (T€ 35,6) zurückzuführen, dem das gesunkene Ergebnis aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag (T€ 71,5) gegenübersteht. Im Vergleich zum Vorjahr nehmen die Deckungsbeiträge aus dem operativen Geschäft um T€ 190,5 und das Betriebsergebnis um T€ 226,1 ab. Die Erträge aus Versicherungsentschädigungen sowohl aus dem Geschäftsjahr in Höhe von T€ 99,1 wie auch aus dem Vorjahr in Höhe von T€ 195,9 wurden vom Deckungsbeitrag der Übrigen Rechnung in die Hausbewirtschaftung umgewidmet.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung sinkt um T€ 188,6. Die Abnahme ist insbesondere auf die gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen (T€ 313,0) und gesunkenen Erträge aus Versicherungsentschädigungen (T€ 96,8) zurückzuführen,

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

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

Das gestiegene Ergebnis des Verwaltungsaufwands resultiert insbesondere aus höheren persönlichen Aufwendungen (T€ 35,8).

Der Deckungsbeitrag der Übrigen Rechnung besteht hauptsächlich aus Erlösen aus Stromlieferungen an Dritte (T€ 22,8), denen Aufwendungen für andere Sach- und Dienstleistungen (T€ 25,0) gegenüberstehen.

Das niedrigere Ergebnis aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich im Wesentlichen aus der geringeren Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag (T€ 35,2) und der niedrigeren Gewerbesteuer (T€ 35,9).

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	2022		2021		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	67.050,1	92,6	66.687,3	92,6	362,8
Finanzanlagen	2,9	0,0	2,9	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.255,3	3,1	2.340,9	3,2	-85,6
Flüssige Mittel	2.584,4	3,6	2.660,9	3,7	-76,5
Übriges Umlaufvermögen	505,5	0,7	357,4	0,5	148,1
Rechnungsabgrenzungsposten	2,3	0,0	7,2	0,0	-4,9
Bilanzsumme	72.400,5	100,0	72.056,6	100,0	343,9
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	7.915,3	11,0	7.746,1	10,7	169,2
Ergebnisrücklagen	31.732,5	43,8	30.660,6	42,6	1.071,9
Bilanzgewinn	305,4	0,4	288,1	0,4	17,3
Fremdkapital					
<u>Rückstellungen</u>					
Steuerrückstellungen	0,0	0,0	373,8	0,5	-373,8
Sonstige Rückstellungen	109,0	0,2	103,5	0,2	5,5
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	29.113,4	40,2	29.319,3	40,7	-205,9
Erhaltene Anzahlungen	2.617,2	3,6	2.494,5	3,4	122,7
Übrige Verbindlichkeiten	596,1	0,8	1.062,6	1,5	-466,5
Rechnungsabgrenzungsposten	11,6	0,0	8,1	0,0	3,5
Bilanzsumme	72.400,5	100,0	72.056,6	100,0	343,9

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme bei 92,6 % (Vorjahr: 92,6 %).

Das Anlagevermögen erhöht sich insbesondere durch die Anlagen im Bau. Mit Beginn der Neubaumaßnahme in der Hindenburgstr. 6-12, Waldkirch wurden von Grundstücke ohne Bauten (T€ 1.533,7) und von Bauvorbereitungskosten (T€ 486,9) die bis dahin angefallenen Kosten auf Anlagen im Bau umgebucht. Der Anstieg des Anlagevermögens resultiert im Wesentlichen aus Investitionen für die in Anlagen im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen Hindenburgstr. 6-12 (T€ 2.182,5) und Hödlerstr. 47 a (T€ 261,9), beide Waldkirch. Vermindernd wirken sich im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen (T€ 2.127,7) aus. Die Neubaumaßnahme Hödlerstr. 47 a, Waldkirch (T€ 1.643,9) wurde nach Fertigstellung von Anlagen im Bau auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

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

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

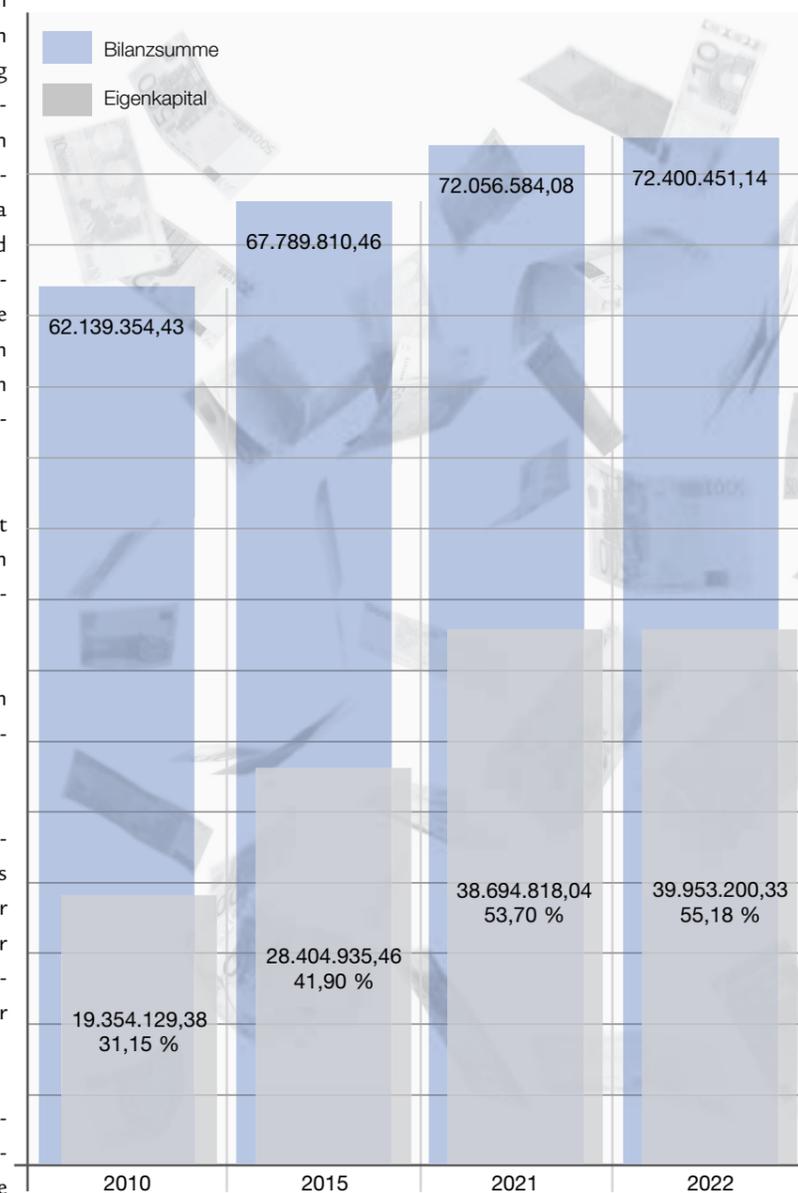
Bei der Kapitalstruktur erhöht sich das Eigenkapital aus dem erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote erhöht sich auf 55,2 % (Vorjahr 53,7 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringern sich hauptsächlich durch planmäßige (T€ 2.617,5) und außerplanmäßige

Tilgungen (T€ 277,9), denen Zugänge durch Darlehensvaluierungen (T€ 2.700,0) gegenüberstehen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME UND EIGENKAPITALQUOTE



INVESTITIONEN

Kernaufgabe der Heimbau ist die Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands. Um den Wohnungsbestand kontinuierlich an die Wohnbedürfnisse der Mieter anzupassen, über Energieeinsparungen die Wohnkosten zu begrenzen und auch um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, werden stetig 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.

Die Investitionen werden sowohl mit Eigen- als auch Fremdkapital finanziert. Für den Fremdkapitalanteil werden langfristige Kapitalmarktdarlehen und – soweit möglich – Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch genommen.

FINANZLAGE

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2022 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2022	2021	Veränderungen
	T€	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.203,4	4.212,1	-1.008,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.457,9	-3.936,4	1.478,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-822,0	-2.324,9	1.502,9
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-76,5	-2.049,2	1.972,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.660,9	4.710,1	-2.049,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.584,4	2.660,9	-76,5

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reicht aus, um den planmäßigen (T€ 2.617,5) und außerplanmäßigen Kapitaldienst (T€ 277,9) zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 2.458,3).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasst Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (T€ 2.700,0) und aus Geschäftsguthaben (T€ 169,2), denen Auszahlungen

für Tilgungen (T€ 2.895,4), Zinszahlungen (T€ 507,7) sowie Dividenden (T€ 288,1) gegenüberstehen.

Am Bilanzstichtag bestehen freie Kreditlinien in Höhe von T€ 7.642,8.

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



260

Miteinheiten
in Waldkirch
mit Elzach



PROGNOSEBERICHT

Preisbereinigt wuchs das deutsche Bruttoinlandsprodukt gegenüber dem Vorjahr um 1,9 %. Nach der Coronakrise und dem wirtschaftlichen Einbruch im Jahr 2020 erhoffte sich die deutsche Wirtschaft eine Regeneration in den Folgejahren. Durch den Krieg in der Ukraine, die steigenden Energiepreise und die Rekordinflation fiel die ökonomische Regeneration im Jahr 2022 jedoch geringer aus.

Nachdem die traditionell stabil aufgestellte Wohnungswirtschaft gut durch die Pandemie gekommen ist, steht die Branche nun vor der Heraus-

forderung, einer Vielzahl von gleichzeitig auftretenden toxischen Rahmenbedingungen zu begegnen.

Das Grundbedürfnis Wohnen besteht unverändert und in hohem Maße weiter. Die politischen Verlautbarungen zur notwendigen Dekarbonisierung, die sich verstetigende Inflation bei gleichzeitig dynamisch steigenden Zinsen sowie eine ungenügende Förderwelt dürften jedoch deutlich spürbare negative Auswirkungen haben. Die Rahmenbedingungen werden ab 2023 schwieriger.

Wirtschaftsplan 2023

	EURO T€	EURO T€
Erträge		
Hausbewirtschaftung	11.363,1	
Betreuungstätigkeit	2,5	
Sonstige Erträge	174,4	
Zinserträge	16,7	
		11.556,7
Aufwendungen		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.505,4	
Instandhaltung	2.800,0	
Personalaufwand	1.464,7	
Abschreibungen	2.115,5	
Sächlicher Verwaltungsaufwand	368,7	
Kapitalkosten	533,1	
Steuern	395,4	
		10.182,8
Überschuss		1.373,9
Neubau:	5.000.000,00 €	

Der Jahresüberschuss der Heimbau Breisgau eG wird für 2023 gemäß Wirtschaftsplan auf T€€ 1.373,9 prognostiziert.

Die Erträge aus Hausbewirtschaftung (Mieterträge und Umlagen) für 2023 werden aufgrund moderater Anpassungen sowie der erstmals ganzjährigen Auswirkungen des im Mai 2022 fertiggestellten Neubauvorhabens Hödlerstr. 47 a, Waldkirch mit T€ 11.363,1 kalkuliert. Die Sollmiete wird sich daher in vertretbarem Maße entwickeln.

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

Damit die Wohneinheiten in einem adäquaten Zustand erhalten bleiben und auch mit Blick auf die Dekarbonisierung wird im Jahr 2023 wieder erheblich in die Immobilienbestände investiert. Wir gehen dabei von einem Instandhaltungsaufwand von T€ 2.800,0 in 2023 (größere Maßnahmen: insbesondere 2. Sanierungsabschnitt der Seniorenwohnanlage Im Grün 5, Freiburg mit Einbau eines Blockheizkraftwerks und neuer Wohnungseingangstüren sowie einer Innensanierung der Allgemeinfläche) und von Investitionen in den laufenden Neubau in der Hindenburgstr. 6-12 (Mozartquartier), Waldkirch von T€ 5.000,0 aus.

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2023 wird sich entsprechend dem Wirtschaftsplan entwickeln.

Die immer größeren Informationspflichten und das erwartbare Gebäudeenergiegesetz mit dem Ausstieg aus den fossilen Energieträgern stellen kurz-, mittel- und längerfristig große Herausforderungen dar.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der dargestellten Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage erwartet die Heimbau Breisgau eG für die kommenden Geschäftsjahre grundsätzlich einen zufriedenstellenden Geschäftsverlauf bei reduzierter Ertragslage.



Hindenburgstr. 6-12 (Mozartquartier), Waldkirch im Mai 2023

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT SOWIE BERICHT ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

CHANCEN

Das Ziel der Genossenschaft ist die Mitgliederförderung durch den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer und attraktiver Wohnungen. Für eine Wohnungsbaugenossenschaft liegen die größten Chancen daher in der anhaltenden Überschreitung der Nachfrage nach Wohnraum gegenüber dem Angebot. Durch die Wahrnehmung der Neubautätigkeit und die Erhaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbestands durch Modernisierung und Instandhaltung werden die Entwicklung des Unter-

nehmens nachhaltig gesichert. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung im Geschäftsgebiet zeigen auch in der weiteren Zukunft einen deutlichen Nachfrageüberhang.

Langjährige Geschäftsbeziehungen zu Kommunen, Banken, Bauhandwerkern und Behörden unterstützen die erfolgreiche Entwicklung der Heimbau Breisgau eG. Mitglieder und Interessenten schätzen die Heimbau Breisgau eG als seriösen, zuverlässigen Partner.

RISIKEN

Im Jahr 2022 war der Übergang von der Coronapandemie in eine endemische Lage festzustellen. Die Einschränkungen wurden im Laufe des Jahres nach und nach reduziert. Für eine ggf. erneut pandemische Lage ist die Genossenschaft durch die kurzfristig mögliche Ausrichtung der Prozesse, z. B. auf kontaktlose Formate, vorbereitet. Die finanziellen Auswirkungen im Jahr 2022 waren für die Genossenschaft überschaubar.

steigerungen. Insbesondere bei den durch die Dekarbonisierung nachgefragten Gewerken Sanitär/Heizung und Elektro sind Verknappungen und Preissteigerungen zu verzeichnen. Die Verträge mit unseren Geschäftsbanken sind mit langfristigen Zinsbindungen ausgestattet. Mögliche Baupreissteigerungen werden durch Nachkalkulationen berücksichtigt und bei Neubauvorhaben als Teil des laufenden Prozesses mitkalkuliert.

Bei der Refinanzierung bestehen Zinsänderungsrisiken insbesondere durch die dynamischen Kapitalmarktveränderungen im 2. Halbjahr 2022. Mit Blick auf die Lieferketten und den Nachfrageüberhang bestehen zudem Marktpreisrisiken in Form von weiteren Baupreis-

Mögliche Liquiditätsrisiken entstehen aufgrund von Leerstand, mangelnder Zahlungsfähigkeit von Mitgliedern sowie Abweichungen zwischen geplanten und realisierten Terminen und Kosten im Bau sowie aufgrund der veränderten Kapitalmarktsituation.

Das Betriebsrisiko im IT-Bereich wird reduziert durch Investitionen und Weiterentwicklungen der IT-Systeme, Outsourcing sowie Optimierungen der Arbeitsabläufe. Die fortlaufende Rechtsprechung kann bestehende Verträge beeinträchtigen. Bei Rechtsstreitigkeiten werden fachlich fundiert arbeitende Rechtsanwaltskanzleien und die Rechtsabteilung des Verbands eingebunden. Versicherbare Gefahrenpotentiale werden in Zusammenarbeit mit der AWTS Stuttgart (einer Tochterfirma des Verbands baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., die sich um einschlägige Versicherungen für Wohnungsunternehmen kümmert) analysiert und durch Versicherungsverträge abgedeckt.

Der Immobilienbestand wird auf der Basis der wohnungswirtschaftlichen Software mevivo systematisch auf Instandhaltungsbedarf hin überprüft. Neubauten werden nur dann begonnen, wenn sie im Rahmen einer Vorkalkulation nachhaltig wirtschaftlich sind. Die Entwicklung der Baukosten und deren Finanzierung während der Baumaßnahme wird, auch bezogen auf vorliegende Kostenschätzungen, stetig überprüft und fortgeschrieben. Die dynamisch steigenden Anforderungen zur Dekarbonisierung und zur Ausstattung des Gesamtgebäudebestands mit

nichtfossilen Energieträgern bergen in der Zukunft ein hohes Investitionsvolumen, welches derzeit nicht abschließend bezifferbar ist.

Um jederzeit bestmöglich auf Auswirkungen möglicher Risiken vorbereitet zu sein, hat die Heimbau Breisgau eG ein Risikomanagementsystem etabliert, welches eine ordnungsmäßige Geschäftsabwicklung ermöglicht und Risiken frühzeitig erkennen lässt. Die Methoden und Systeme sind der Betriebsgröße und den denkbaren Risiken des Geschäftsbetriebs angemessen. Sie ermöglichen eine fachgerechte Strategieentwicklung sowie Überwachung und Steuerung insbesondere der Marktpreis-, Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken im Rahmen des Gesamtrisikomanagements der Genossenschaft. Das Risikomanagement lässt jederzeit mögliche Gefahren erkennen und entsprechend reagieren.

Aufgrund der geordneten Vermögenslage und der vorhandenen Marktkenntnisse wird davon ausgegangen, auch künftig die Chancen für Mitglieder konsequent nutzen zu können. Die enormen Aufgaben und erforderlichen Mittel für die Dekarbonisierung begrenzen jedoch im Vergleich zur Vergangenheit den finanziellen Handlungsspielraum.

VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

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 stichtagsbedingten Forderungen und Verbindlichkeiten, die bei bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb entstehen. Derivative Finanzinstrumente in Form von Forwardvereinbarungen werden bei Bedarf abgeschlossen. Swaps und Optionen werden nicht abgeschlossen. Wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den vorhandenen Finanzinstrumenten bestehen nicht.

Bei den Darlehenslaufzeiten wird auf eine breite Streuung geachtet, um Risiken im Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen

zu vermeiden. Dies erweist sich aktuell wieder als sinnvolle Maßnahme, da die Baufinanzierungszinsen derzeit dynamisch ansteigen.

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

Freiburg i. Br., 24. Mai 2023

Der Vorstand

Weiner

Ruppenthal

BERICHT DES AUF SICHTSRATES der Heimbau Breisgau eG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Für die Menschen in der Region wird genossenschaftliches Wohnen weiter an Bedeutung gewinnen. Die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen ist ungebrochen hoch und nimmt weiter zu. Einerseits stellt deshalb der Neubau von Wohnungen, insbesondere im bezahlbaren Segment, den wesentlichen Kern dar, dem Nachfrageüberhang möglichst abzuwehren. Andererseits ist die gesamtwirtschaftliche Lage mit ihren Rahmenbedingungen für Wohnraumschaffende eine außerordentliche Herausforderung. Noch nie waren der Bau und die Finanzierung von Wohnraum so teuer und derart mit regulatorischen Hürden belegt. Die kontinuierlich steigenden Bau-, Boden- und Finanzierungskosten tun ihr Übriges, um es auch Wohnungsbaugenossenschaften wie der Heimbau Breisgau eG zu erschweren, dem in allen Segmenten des Wohnens in Südbaden herrschenden Wohnraummangel durch den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen abhelfen zu können.

Allein von 2013 bis 2021 konnten den Mitgliedern der Genossenschaft 73 neue Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Im Jahr 2022 wurden weitere 6 genossenschaftliche Mietwohnungen fertiggestellt und an die Mieterinnen und Mieter übergeben. Jede Wohnung schafft dabei ein Zuhause und bedeutet ein Stück Heimat.

Im 103. Geschäftsjahr der Heimbau Breisgau eG ist die Genossenschaft auf 4621 Mitglieder mit insgesamt 24 076 Geschäftsanteilen angewachsen. In 1323 eigenen Mietwohnungen bietet sie Heimat für ihre Bewohnerinnen und Bewohner.

Zum Schutz des Klimas und zur Reduzierung des CO₂ muss der Gebäudesektor in Deutschland nach dem Klimaschutzgesetz bis zum Jahr 2045 dekarbonisiert werden. Auch für unsere Genossenschaft bedeutet dies in den kommenden 23 Jahren, die Gebäudesubstanz energetisch weiter zu optimieren sowie die Abkehr von fossilen Brennstoffen hin zu regenerativen Energiequellen anzugehen. Diese

Mammutaufgabe wird die Kapazitäten und wirtschaftlichen Ressourcen der Genossenschaft stark herausfordern.

Im Jahr 2022 wurden rd. 5,3 Mio. € in den Neubau und die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands investiert. Durch den im vergangenen Jahrzehnt forcierten Neubau von bezahlbaren, frei finanzierten Mietwohnungen wurde das Immobilienportfolio der Genossenschaft verjüngt. Die umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen dienen dem Werterhalt des Gebäudebestands.

Zur Analyse möglicher Gefährdungen wurde ein Risikomanagementsystem etabliert, welches möglicherweise erforderliche Frühwarnungen ausspricht. Infolge des Angriffskriegs auf die Ukraine drohte die Energieversorgung in Deutschland zusammenzubrechen, da aus Russland keine Gaslieferungen mehr erfolgen. Aufgrund des milden Winters und durch Energiesparmaßnahmen konnte die bedrohliche Gasmangellage gemangelt werden. Auf Bundes- und Landesebene wurden zahlreiche Gesetze und Verordnungen erlassen. Dieser zusätzliche regulatorische Verwaltungsaufwand hat die organisatorischen Prozessstrukturen an die Grenze der Belastbarkeit geführt.

Die 100. Ordentliche Mitgliederversammlung konnte am 21.07.2022 als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. Dies war eine positive Entwicklung auf dem Weg zurück zur Normalität. Das langjährige Mitglied des Aufsichtsrates und Vorsitzender des Gremiums Herr Rüdiger Schirmeister aus Waldkirch schied mit Ablauf der Mitgliederversammlung aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Monika Holderied wurde einstimmig wiedergewählt. Herr Jonas Nößler aus Gutach wurde erstmals und ebenfalls einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt. Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates fand am 27.07.2022 statt. Herr Stephan Konrad wurde zum Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

In sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und weiteren Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrates wurde über die Geschäftspolitik beraten. Sämtliche Beschlüsse wurden im Sinne des genossenschaftlichen Auftrags und einer nachhaltigen Geschäftsentwicklung gefasst. Zur Minimierung des Infektionsrisikos aufgrund der pandemischen Entwicklung wurden die gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat im Großen Sitzungssaal des Rathauses Gundelfingen durchgeführt. Über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen wurde der gesamte Aufsichtsrat jeweils ausführlich 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 der 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 2021 führte der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 7. bis 18. No-

vember 2022 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 Markus Birmele und Harald Männer aus. Ihre Wiederwahl ist jeweils zulässig.

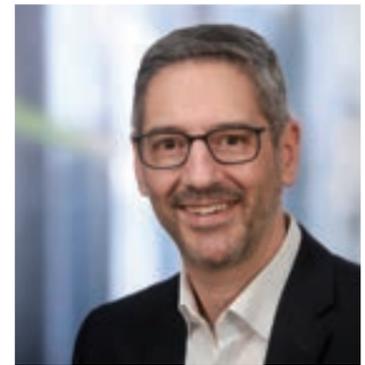
Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2022 und den Ausführungen des Vorstands im Geschäftsbericht einverstanden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2022 festzustellen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 zu erteilen.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 1.377.303,77 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 zudem vorgeschlagen, die Zuweisung in die Rücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 305.370,00 zur Ausschüttung einer Dividende von 3 % in Höhe von € 229.027,50 an die Mitglieder zu verwenden und den Restbetrag in Höhe von € 76.342,50 auf neue Rechnung vorzutragen.

Freiburg i. Br., 24. Mai 2023

Der Aufsichtsrat

Konrad
Vorsitzender



Stephan Konrad, neu gewählter Vorsitzender des Aufsichtsrates

148

Mieteinheiten
in Gundelfingen



BILANZ
GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG
ANHANG

zum 31.12.2022

Bilanz der Heimbau Breisgau eG zum 31. Dezember 2022

A K T I V A

	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software		2.186,50		5.653,50
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.524.856,08			61.808.023,29
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	798.362,77			919.928,77
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	417.029,00			1.950.713,84
4. Technische Anlagen und Maschinen	1,00			386,50
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	79.747,50			108.818,50
6. Anlagen im Bau	4.203.076,70			1.382.005,24
7. Bauvorbereitungskosten	24.877,34			511.760,71
		67.047.950,39		66.681.636,85
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen		2.910,00		2.910,00
Summe Anlagevermögen			67.053.046,89	66.690.200,35
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		2.255.323,52		2.340.944,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	8.127,07			8.922,86
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.834,11			14.993,06
3. Sonstige Vermögensgegenstände	471.430,30			333.450,76
		505.391,48		357.366,68
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.584.435,33		2.660.918,28
Summe Umlaufvermögen			5.345.150,33	5.359.229,91
C. Rechnungsabgrenzungsposten			2.253,92	7.153,82
Bilanzsumme			72.400.451,14	72.056.584,08

P A S S I V A

	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	77.257,64			86.397,14
der verbleibenden Mitglieder	7.824.700,00			7.634.012,98
aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.325,00			25.675,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 €	7.915.282,64		7.746.085,12
(Vorjahr: 0,00 €)				
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	4.233.547,69			4.095.613,92
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 137.933,77 €				
(Vorjahr: 153.896,39 €)				
2. Bauerneuerungsrücklage	9.171.000,00			8.883.000,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 288.000,00 €				
(Vorjahr: 343.000,00 €)				
3. Andere Ergebnisrücklagen	18.328.000,00			17.682.000,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 646.000,00 €				
(Vorjahr: 748.000,00 €)				
III. Bilanzgewinn		31.732.547,69		30.660.613,92
1. Jahresüberschuss	1.377.303,77			1.533.015,39
2. Einstellung in Rücklagen	1.071.933,77			1.244.896,39
		305.370,00		288.119,00
Summe Eigenkapital			39.953.200,33	38.694.818,04
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		0,00		373.788,34
2. Sonstige Rückstellungen		108.991,00		103.523,00
Summe Rückstellungen			108.991,00	477.311,34
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		29.113.387,57		29.319.325,90
2. Erhaltene Anzahlungen		2.617.233,25		2.494.456,05
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.388,76		3.622,98
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		262,75		0,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		456.653,93		767.710,86
6. Sonstige Verbindlichkeiten		135.730,92		291.212,52
- davon aus Steuern: 28.937,04 € (Vorj.: 187.095,74 €)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 412,89 € (Vorj.: 3.090,35 €)				
Summe Verbindlichkeiten			32.326.657,18	32.876.328,31
D. Rechnungsabgrenzungsposten			11.602,63	8.126,39
Bilanzsumme			72.400.451,14	72.056.584,08

Gewinn- und Verlustrechnung

der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	€	€	V O R €	J A H R €
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	11.112.848,54		10.701.415,66	
b) aus Betreuungstätigkeit	2.521,20		2.521,20	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	34.549,42		27.163,19	
		11.149.919,16		10.731.100,05
2. Erhöhung des Bestands an Unfertigen Leistungen		-85.621,43		202.549,13
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		32.240,00		27.343,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		134.446,09		230.102,69
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.106.051,41		-4.862.535,94	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-26.021,38		-20.621,86	
		-5.132.072,79		-4.883.157,80
6. Rohergebnis		6.098.911,03		6.307.937,07
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-1.092.594,63		-1.075.847,79	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen davon für Altersversorgung: 39.188,69 € (Vorjahr: 39.867,51 €)	-259.381,41		-259.904,58	
		-1.351.976,04		-1.335.752,37
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.127.665,71		-2.082.676,24
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-345.582,62		-339.412,86
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	27,30		21,30	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 156,19 € (Vorjahr: 134,78 €)	550,03		2.477,07	
		577,33		2.498,37
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 86,56 € (Vorjahr: 226,47 €)		-507.743,22		-558.780,25
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-388.155,57		-459.736,33
14. Ergebnis nach Steuern		1.378.365,20		1.534.077,39
15. Sonstige Steuern		-1.061,43		-1.062,00
16. Jahresüberschuss		1.377.303,77		1.533.015,39
17. Einstellung in Ergebnisrücklagen		-1.071.933,77		-1.244.896,39
18. Bilanzgewinn		305.370,00		288.119,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 ist gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB 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 ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Die Gliederung des Jahresabschlusses wurde um die Positionen Andere Finanzanlagen und Verbindlichkeiten aus Vermietung erweitert.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

77

Mieteinheiten
in Teningen**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 Jahre;
- 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 2024 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 Positionen der Bilanz

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

Anlagenspiegel 2022

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen					Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2022 €	Stand 01.01.2022 €	Jahresab- schreibung €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2022 €	Stand 31.12.2022 €	Stand 31.12.2021 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Software	139.267,44	0,00	-2.668,94	0,00	136.598,50	133.613,94	3.466,00	-2.667,94	0,00	134.412,00	2.186,50	5.653,50
II. Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	116.077.263,30	33.342,96	0,00	1.643.866,92	117.754.473,18	54.269.240,01	1.960.377,09	0,00	0,00	56.229.617,10	61.524.856,08	61.808.023,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.342.393,85	0,00	0,00	0,00	3.342.393,85	2.422.465,08	121.566,00	0,00	0,00	2.544.031,08	798.362,77	919.928,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.950.713,84	0,00	0,00	-1.533.684,84	417.029,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	417.029,00	1.950.713,84
Technische Anlagen und Maschinen	5.030,35	0,00	-1.856,45	0,00	3.173,90	4.643,85	385,00	-1.855,95	0,00	3.172,90	1,00	386,50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	570.800,21	12.811,62	-7.083,39	0,00	576.528,44	461.981,71	41.871,62	-7.072,39	0,00	496.780,94	79.747,50	108.818,50
Anlagen im Bau	1.382.005,24	2.444.370,17	0,00	376.701,29	4.203.076,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.203.076,70	1.382.005,24
Bauvorbereitungskosten	511.760,71	0,00	0,00	-486.883,37	24.877,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.877,34	511.760,71
Summe Sachanlagen	123.839.967,50	2.490.524,75	-8.939,84	0,00	126.321.552,41	57.158.330,65	2.124.199,71	-8.928,34	0,00	59.273.602,02	67.047.950,39	66.681.636,85
III. Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	2.910,00	0,00	0,00	0,00	2.910,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.910,00	2.910,00
Anlagevermögen insgesamt	123.982.144,94	2.490.524,75	-11.608,78	0,00	126.461.060,91	57.291.944,59	2.127.665,71	-11.596,28	0,00	59.408.014,02	67.053.046,89	66.690.200,35

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

der Heimbau Breisgau eG

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 2.255,3, 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	
			Berichtsjahr €	(Vorjahr) €
Forderungen aus Vermietung	8.127,07	(8.922,86)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.834,11	(14.993,06)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	471.430,30	(333.450,76)	70.126,33	(55.881,63)
	505.391,48	(357.366,68)	70.126,33	(55.881,63)

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind vor allem Forderungen gegenüber Energieversorger (T€ 177,1), aus Versicherungsentschädigungen (T€ 120,7) und aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (T€ 70,1) erfasst.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um rd. T€ 190,7 erhöht.

Rückstellungen werden im Wesentlichen für Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 51,5) und für rückständigen Urlaub (T€ 28,1) gebildet.

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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	29.113.387,57 (29.319.325,90)	2.867.553,89 (2.956.411,43)	9.901.552,98 (9.548.910,33)	16.344.280,70 (16.814.004,14)	29.113.387,57 (29.319.325,90)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.617.233,25 (2.494.456,05)	2.617.233,25 (2.494.456,05)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.388,76 (3.622,98)	3.388,76 (3.622,98)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	262,75 (0,00)	262,75 (0,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	456.653,93 (767.710,86)	443.632,36 (719.519,83)	13.021,57 (48.191,03)			
Sonstige Verbindlichkeiten	135.730,92 (291.212,52)	104.982,32 (259.945,38)	30.748,60 (31.267,14)			
Gesamtbetrag	32.326.657,18 (32.876.328,31)	6.037.053,33 (6.433.955,67)	9.945.323,15 (9.628.368,50)	16.344.280,70 (16.814.004,14)	29.113.387,57 (29.319.325,90)	GPR

In () Vorjahreszahlen
GPR = Grundpfandrechte

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Instandhaltungen (T€ 198,5), aus Betriebskosten (T€ 116,7) und aus Bauleistungen (T€ 106,4), erfasst.

D. Erläuterungen zu den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

Aktivierete Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen sind im Rahmen von Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 32,2 erfasst.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem Erträge aus Versicherungsentschädigungen (T€ 99,1) enthalten.

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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€ 3.309,5
Erbbauzinsverpflichtungen	T€ 1.839,1

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand entwickelt sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Mitglieder	Anteilen
Mitgliederbestand zum 01.01.2022	4540	23 490
Zugang	158	1 002
Abgang	77	416
Mitgliederbestand zum 31.12.2022	4621	24 076

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

Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer*innen setzt sich wie folgt zusammen:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	4	5
Technische Mitarbeiter	4	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	0
	10	6

Außerdem ist durchschnittlich eine Auszubildende beschäftigt.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54
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	(bis 21.07.2022)
Stephan Konrad	Rechtsanwalt	1. Stellvertr. Vorsitzender	(bis 27.07.2022)
		Vorsitzender	(ab 27.07.2022)
Markus Birmele	Sparkassen-Betriebswirt	2. Stellvertr. Vorsitzender	(bis 27.07.2022)
		Stellvertr. Vorsitzender	(ab 27.07.2022)
Monika Holderied	Dipl.-Verwaltungswirtin	Schriftführerin	
Hansjörg Hetzel	Bankkaufmann	Stellvertr. Schriftführer	
Dr. Sandra Ehmann	Dipl.-Volkswirtin		
Harald Männer	Dipl.-Verwaltungswirt		
Jonas Nößler	Steuerfachwirt		(ab 21.07.2022)
Gerold Wißkirchen	Dipl.-Verwaltungswirt		

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, die Zuweisung in die Rücklagen zu billigen und eine Dividende von 3 Prozent in Höhe von € 229.027,50 an die Mitglieder auszuschütten und den Restbetrag in Höhe von € 76.342,50 auf neue Rechnung vorzutragen.

Freiburg i. Br., 24. Mai 2023

Der Vorstand

Weiner Ruppenthal



Heimbau Breisgau eG

Stefan-Meier-Straße 157
79104 Freiburg

Telefon 0761 38558-0

E-Mail info@heimbau-breisgau.de
www.heimbau-breisgau.de