

CHANGE BEFORE
YOU HAVE TO!
VERÄNDERUNG AKTIV
GESTALTEN!

JACK WELCH, EHEM. VORSTANDSVORSITZENDER
VON GENERAL ELECTRIC

GESCHÄFTSBERICHT
2024



Heimbau Breisgau eG



WIR TRAUERN UM

22 Mitglieder unserer Genossenschaft,
die im Berichtsjahr verstorben sind.

DEN VERSTORBENEN WIDMEN WIR

ein ehrendes Gedenken.



INHALT

Vorwort	6
Verwaltungsorgane	7
Informationen auf einen Blick	8
Lagebericht des Vorstands	
Grundlagen der Genossenschaft	
Geschäftsmodell	10
Ziele und Strategien	10
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	11
Geschäftsverlauf der Heimbau Breisgau eG	14
- Geschäftsverlauf	14
- Betriebliche Kennzahlen	20
Wirtschaftliche Lage	
- Vermögenslage	21
- Investitionen	23
- Finanzlage	24
- Ertragslage	26
Prognosebericht	27
Wirtschaftsplan 2025	28
Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	30
Bericht des Aufsichtsrates	34
Bilanz	38
Gewinn- und Verlustrechnung	40
Anhang	41

VORWORT

Sehr geehrte Mitglieder, Mieter, Geschäftspartner und Freunde unserer Genossenschaft,

das genossenschaftliche Modell hat bei der Heimbau eine sehr lange Tradition. Seit 105 Jahren zeigt es, wie man gemeinschaftlich nicht nur besser wohnt, sondern auch das Miteinander stärken kann. Seien Sie auch künftig dabei und erleben Sie, wie wichtig Gemeinschaft sein kann!

Trotz all der Herausforderungen, die uns auch das Jahr 2024 gebracht hat, sind wir stolz darauf, dass wir weiterhin in die Zukunft unserer Genossenschaft investieren konnten. Bezahlbares und nachhaltiges Wohnen war und ist dabei unser Credo.

„Change before you have to!“ Mit diesem Zitat von Jack Welch, dem ehemaligen Vorstandsvorsitzenden von General Electric, haben wir den Geschäftsbericht für 2024 überschrieben. Das meint so viel wie „Veränderung aktiv gestalten“. Und anstehende Veränderungen gab und gibt es einige.

Der langjährig nebenamtliche Vorstand, Herr Hugo Ruppenthal, wird im Juli 2025 satzungsgemäß altersbedingt mit dann 70 Jahren aus dem Gremium ausscheiden. Der bisherige hauptamtliche geschäftsführende Vorstand, Martin Weiner, ist nach über 25 Jahren seiner Geschäftsführung Ende Februar 2025 in den Ruhestand getreten. Nebenamtlich wird er auch in der Zukunft weiter im Vorstand mitarbeiten.

Herzlich begrüßen wir in unserem Team seit Beginn des Geschäftsjahres 2025 mit Frau Edina Szabó unsere vom Aufsichtsrat nach einem anspruchsvollen Besetzungsverfahren gewählte neue hauptamtliche Geschäftsführerin und Vorsitzende des Vorstands. Frau Szabó, Dipl.-Kauffrau (FH) und Wirtschafts-

psychologin (M. Sc.), bringt über 20 Jahre Erfahrung in unterschiedlichen leitenden kaufmännischen Positionen sowohl in mittelständischen Unternehmen als auch in Konzernen in der Immobilienwirtschaft mit.

Unter ihrer Führung als hauptamtliches Vorstandsmitglied und Geschäftsführerin wird die Heimbau gemeinsam mit der Belegschaft und dem Aufsichtsrat die Herausforderungen der Zukunft annehmen und Veränderungen aktiv gestalten. Wir freuen uns auf ein weiteres erfolgreiches Jahr 2025 und darauf, gemeinsam mit Ihnen allen weiter an der Entwicklung und Zukunft unserer Heimbau zu arbeiten.

Nun wünschen wir Ihnen viel Freude beim Lesen.



Edina Szabó, Martin Weiner, Stephan Konrad, Hugo Ruppenthal (v. l. n. r.)

Herzlichst
Stephan Konrad, Aufsichtsratsvorsitzender

Die Verwendung der männlichen Form im Geschäftsbericht ist nicht gendergerecht.
Jedoch erleichtert sie den Lesefluss. Selbstverständlich sind stets alle Geschlechter gemeint.

VERWALTUNGSORGANE

Vorstand	hauptamtlich bis 28.02.2025	Martin Weiner,
	nebenamtlich ab 01.03.2025	Geschäftsführer, Dipl.-Verwaltungswirt
	hauptamtlich ab 01.01.2025	Edina Szabó, Geschäftsführerin, Dipl.-Kauffrau (FH), Wirtschaftspsychologin (M. Sc.)
nebenamtlich bis 10.07.2025	Hugo Ruppenthal, Sparkassen-Betriebswirt	
Aufsichtsrat	Vorsitzender	Stephan Konrad, Rechtsanwalt
	Stellv. Vorsitzender	Markus Birmele, Sparkassen-Betriebswirt
	Schriftführerin	Monika Holderied, Dipl.-Verwaltungswirtin
	Stellv. Schriftführer	Hansjörg Hetzel, Bankkaufmann
		Dr. Sandra Ehmann, Dipl.-Volkswirtin
	Harald Männer, Dipl.-Verwaltungswirt	
	Jonas Nößler, Steuerfachwirt	
	Gerold Wißkirchen, Dipl.-Verwaltungswirt	

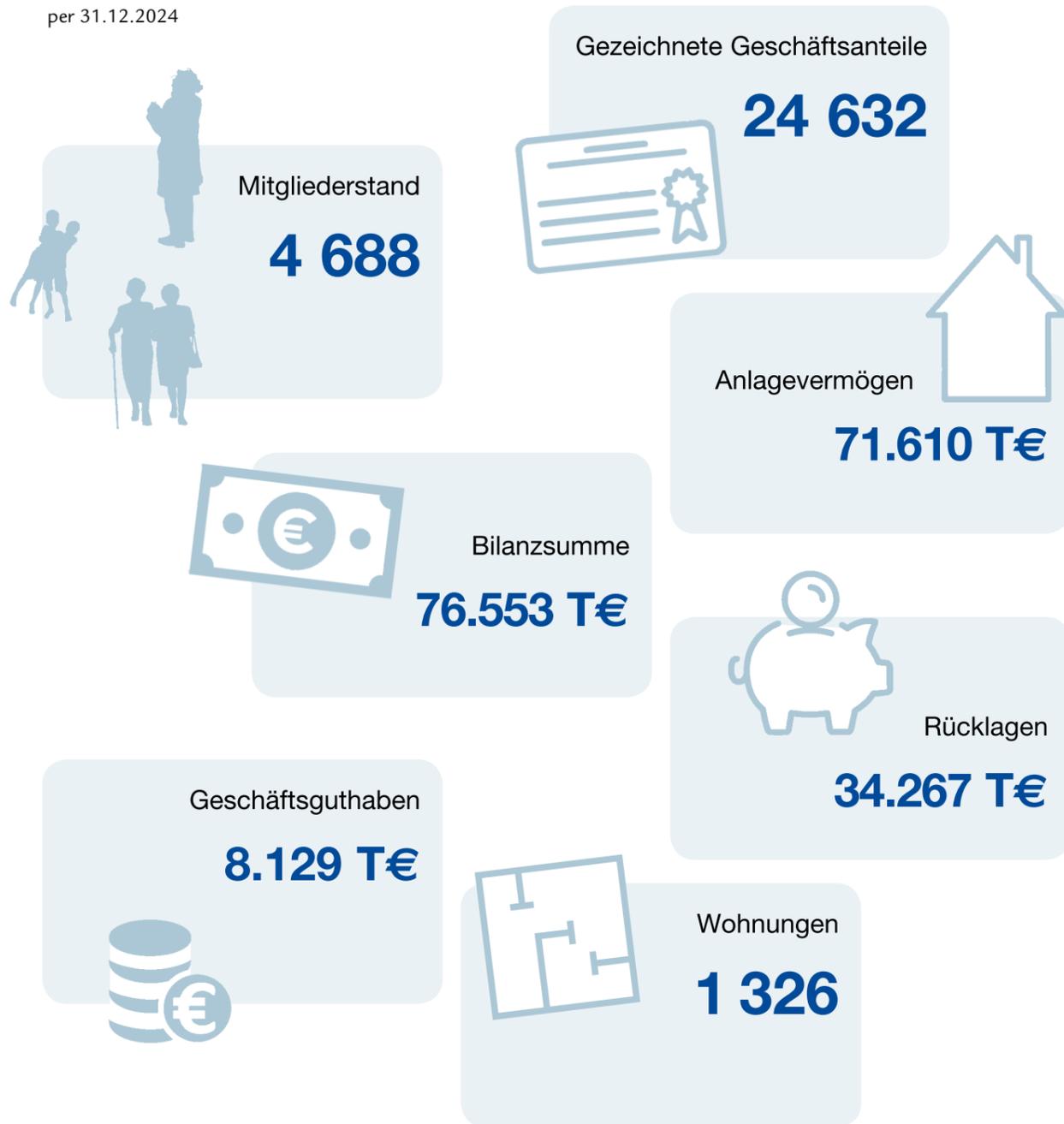
Markus Birmele Gerold Wißkirchen
Hansjörg Hetzel Jonas Nößler Stephan Konrad



Hugo Ruppenthal Edina Szabó Dr. Sandra Ehmann Martin Weiner
Monika Holderied Harald Männer

INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK

per 31.12.2024



Jahresüberschuss	1.528 T€	1.403 T€	1.377 T€
Bilanzgewinn	237 T€	235 T€	305 T€
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022

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 ist die Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder in der wohnlichen Versorgung. Ziel ist es, den Mitgliedern der Heimbau ein gutes Wohnungsangebot zu angemessenen Preisen bereitzustellen, dabei aber auch wirtschaftlich tätig zu sein, um dem Förderauftrag langfristig nachkommen zu können. Dafür investiert die Heimbau jährlich erhebliche Beträge in ihren Wohnungsbestand und – soweit wirtschaftlich vertretbar – in den Neubau von Mietwohnungen.



Die Schaffung und Erhaltung bezahlbarer Wohnungen ist die zentrale gesellschaftliche Herausforderung unserer Tage. Genossenschaften sind hierfür unverzichtbare Partner der Kommunen. Und die Heimbau Breisgau steht seit über 100 Jahren in vorbildlicher Weise für Gemeinwohlorientierung, soziale Verantwortung und Nachhaltigkeit.

Prof. Dr. Martin Haag, Baubürgermeister der Stadt Freiburg i. Br.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16 958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24 462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führt nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat 2024 mit rd. 46,1 Mio. Beschäftigten (Vorjahr rd. 45,9 Mio.) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 betrug die Arbeitslosenzahl in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Mio. Menschen, was einen Anstieg um 178 000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0 %.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Milliarden Euro verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Milliarden Euro.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Mio. ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rd. 5,6 Mio. ansteigen.

Freiburg und die umliegenden Gemeinden, in denen sich die Heimbau-Objekte befinden,

sind eine sehr attraktive Region. Der Wohnungsmarkt zeigt auch im Jahr 2024 eine entsprechend stabile Entwicklung. Die Nachfrage nach Wohnungen bleibt hoch, insbesondere in zentralen Lagen und bei familienfreundlichen Objekten. Die Immobilienpreise bewegen sich auf dem Niveau der Vorjahre. Die Mietpreise sind im Vergleich zu 2023 sogar leicht gestiegen, was auf die anhaltende Beliebtheit der Stadt und auf die Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen ist. Trotz Baukostensteigerungen werden, neben der Instandhaltung und Modernisierung, auch Neubauprojekte grundsätzlich weiterhin vorangetrieben, um dem Bedarf gerecht zu werden. Allerdings ist das Angebot an Wohnraum noch nicht vollständig ausreichend. Besonders gefragt sind nachhaltige und energieeffiziente Wohnungen, was den Trend zu umweltfreundlichem Bauen und Modernisieren unterstreicht. Die Stadt Freiburg und die Kommunen in der Region bemühen sich, bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Insgesamt bleibt der Wohnungsmarkt in Freiburg und Umgebung aber angespannt.

“



Im Aufsichtsrat mitzuwirken bedeutet für mich, aktiv dazu beizutragen, für viele Menschen bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen. Die Heimbau ist aus meiner Sicht für ihre Mitglieder und Mieter eine sympathische und verlässliche Genossenschaft.

Aufsichtsrätin Monika Holderied

WOHNUNGSBAUGENEHMIGUNGEN IN DEUTSCHLAND

und Veränderungsrate zum Vorjahr in %

	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	260.071	215.920	-17,0 %
Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	47.608	37.947	-20,3 %
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	14.346	12.720	-11,3 %
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	142.570	114.227	-19,9 %
davon Eigentumswohnungen	62.831	44.878	-28,6 %
Mietwohnungen	79.739	69.349	-13,0 %

Quelle: Statistisches Bundesamt



GESCHÄFTSVERLAUF DER HEIMBAU BREISGAU EG

GESCHÄFTSVERLAUF

Das Jahr 2024 war für die Heimbau Breisgau eG ein positives Jahr.

Die Genossenschaft konnte alle für das Geschäftsjahr 2024 gesetzten Ziele erreichen und verzeichnete einen Jahresüberschuss von T€ 1.527,8, der mit T€ 104,2 über dem Wirtschaftsplan von 2024 liegt. Damit zeigt sich die stabile wirtschaftliche Lage der Genossenschaft.

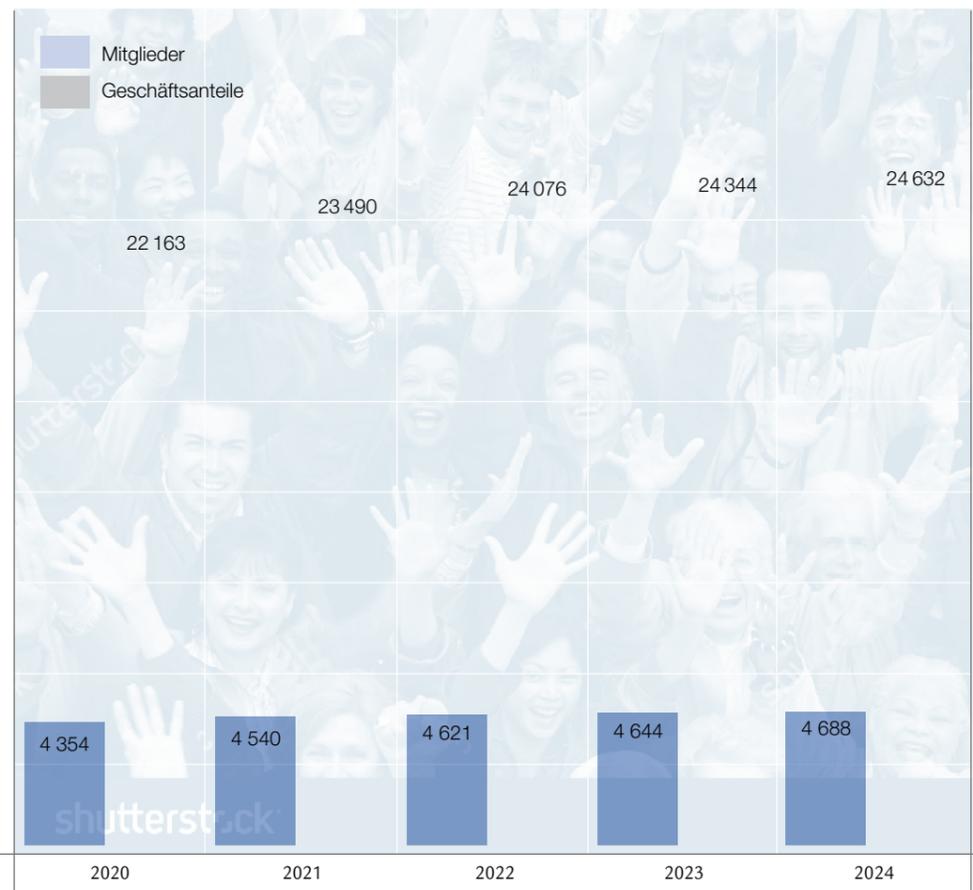
Die Nachfrage nach Wohnungen war im Berichtsjahr weiterhin sehr hoch, sodass keine Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden. Die Mitgliederzahl stieg im Jahr 2024 von 4644 auf 4688 Mitglieder, die insgesamt 24 632 Geschäftsanteile hielten – ein deutliches Zeichen für das Vertrauen in die Genossenschaft.

Das Leistungsspektrum umfasste alle wohnwirtschaftlichen Bereiche. Die Schwerpunkte lagen auf dem Neubau von Genossenschaftswohnungen sowie der Instandhaltung des Gebäudebestands. Der Fokus wird künftig auf die energetischen Sanierungen gelegt. Ziel ist es, bis 2045 die Klimaneutralität des Gebäudebestands zu erreichen.

Neubautätigkeit

Im Jahr 2024 wurde der Neubau von zwei Wohngebäuden im Mozartquartier in der Hindenburgstr. 6-12, Waldkirch abgeschlossen. Dieser umfasst 31 Wohnungen sowie eine Arztpraxis und eine Tiefgarage. Zum Ende des Jahres 2024 wurden alle Einheiten vermietet. Die Baukosten beliefen sich unter Berücksichtigung

ENTWICKLUNG MITGLIEDER/GESCHÄFTSANTEILE 2020 BIS 2024



Mozartquartier, Hindenburgstr. 6-12, Waldkirch

des Tilgungszuschusses in Höhe von T€ 485,0 auf T€ 12.756,9. Sie wurden durch Eigenmittel, KfW-Förderdarlehen und langfristige Kapitalmarktdarlehen finanziert. Zudem wurde eine Photovoltaikanlage mit Speicher auf dem Dach für T€ 168,9 installiert und bei den Technischen Anlagen ausgewiesen.

Instandhaltung

Die Genossenschaft ist stets bestrebt, den Gebäudebestand kontinuierlich zu pflegen, instand zu halten und weiterzuentwickeln. Im Berichtsjahr wurde mit der energetischen Dachsanierung und der Installation einer Photovoltaikanlage in der Raiffeisenstr. 13-19, Freiburg-Opfingen begonnen. Die Gesamtkosten werden rd. T€€1.186,6 betragen, in 2024 sind Kosten in Höhe von T€€402,7 entstanden. Die Sanierungsmaßnahme wird voraussichtlich im Sommer 2025 abgeschlossen.



Raiffeisenstr. 13-19, Freiburg, während der Sanierung

Der Einbau von IT-gestützten Schließsystemen in Mehrfamilienhäusern der Heimbau wurde im Berichtsjahr mit Ausgaben in Höhe von T€ 324,6 planmäßig fortgesetzt. Gegenüber herkömmlichen Schließanlagen sind dabei die höhere Sicherheit sowie die einfache und schnelle Verwaltung von Schlüsseln und Schließzylindern hervorzuheben.



Boelckestr. 15, Freiburg

In der Boelckestr. 15, Freiburg wurde aufgrund in die Jahre gekommener undichter Versorgungsleitungen eine Steigstrangsanie rung durchgeführt. Im bewohnten Zustand wurden die alten Entsorgungs- und Versorgungsleitungen komplett herausgebrochen, die Bäder vollständig entfernt, erneuert und saniert. Auch die komplette Elektroinstallation wurde nach aktuellen technischen Vorgaben erneuert. Die Kosten hierfür betragen T€ 197,3.

Badsanierungen fanden in 2024 für rd. T€ 161,4 statt.

Neben der Balkonsanierung in der Hugstetter Straße 15+17, Freiburg in Höhe von T€ 162,2 wurde der in 2023 begonnene Einbau des Blockheizkraftwerks in der Sonnenstraße/ Stefan-Meier-Straße, Freiburg abgeschlossen. Die Kosten beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 97,1. In den Austausch dieser Heizung wurden damit insgesamt T€ 245,7 investiert.

Bei der Seniorenwohnanlage Im Grün 5, Freiburg wurden im Jahr 2024 für die Restarbeiten des 2. Sanierungsabschnitts T€ 57,7 aufgebracht. Letztlich schlug die Gesamtsanierung der Seniorenwohnanlage damit mit einem Betrag in Höhe von T€ 979,9 zu Buche.

Der Wiederaufbau der am 15.10.2023 durch einen Großbrand weitgehend zerstörten Reihenhäuser in der Johannisbergstr. 16-20, Freiburg

wurde im Geschäftsjahr 2024 fortgesetzt. Die Kosten werden durch die Versicherung übernommen. Die betroffenen Reihenhäuser werden im Spätfrühling bzw. im Sommer 2025 bezugsfertig sein.

Insgesamt wurden im Jahr 2024 rd. 6,2 Mio. € (2023: rd. 8,5 Mio. €) in den Neubau, die Instandhaltung und Erneuerung von Wohngebäuden und technischen Anlagen investiert. Davon entfielen T€ 2.922,7 auf Aufwendungen für Instandhaltung (2023: T€ 2.906,9).

Zum 31.12.2024 war die Heimbau Eigentümerin von 1326 Wohnungen, 28 gewerblichen Einheiten sowie 754 Tiefgaragenstellplätzen und Einzelgaragen – ein Beweis für das stabile Wachstum und die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft.



Johannisbergstr. 16-20, Freiburg



838

Mieteinheiten
in Freiburg



BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

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

		2024	2023
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)	1 354	1 323
Wohn- und Nutzfläche (m ²)	(per 31.12.)	99 002	96 312
Mieterwechsel		42	45
Eigenkapitalquote =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ %	55,7	55,1
Durchschnittl. Sollmiete/m ² p.m. =	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} * 12}$ €	8,02	7,83
Leerstandsquote =	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	1,0	0,3
Instandhaltung/m ² p.a. =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	29,52	30,18
Verwaltungskosten/m ² p.a. =	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	18,88	18,78
Zinsquote =	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz. + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	6,8	6,5
Mietwert =	$\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$	7,5	6,7

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

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	2024		2023		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	71.606,7	93,5	70.517,5	94,2	1.089,2
Finanzanlagen	2,9	0,0	2,9	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.546,2	3,3	2.374,6	3,2	171,6
Flüssige Mittel	1.556,9	2,1	1.439,9	1,9	117,0
Übriges Umlaufvermögen	833,5	1,1	532,0	0,7	301,5
Rechnungsabgrenzungsposten	6,6	0,0	5,6	0,0	1,0
Bilanzsumme	76.552,8	100,0	74.872,5	100,0	1.680,3
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	8.129,4	10,6	8.009,9	10,7	119,5
Ergebnisrücklagen	34.267,4	44,8	32.977,0	44,1	1.290,4
Bilanzgewinn	237,4	0,3	234,7	0,3	2,7
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Steuerrückstellungen	68,2	0,1	0,0	0,0	68,2
Sonstige Rückstellungen	140,0	0,2	107,3	0,1	32,7
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	29.654,3	38,7	29.844,0	39,9	-189,7
Erhaltene Anzahlungen	2.935,4	3,8	2.812,7	3,7	122,7
Übrige Verbindlichkeiten	1.102,6	1,5	877,7	1,2	224,9
Rechnungsabgrenzungsposten	18,1	0,0	9,2	0,0	8,9
Bilanzsumme	76.552,8	100,0	74.872,5	100,0	1.680,3

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme bei 93,5 % (Vorjahr: 94,2 %).

Das Anlagevermögen erhöht sich insbesondere durch die in Anlagen im Bau befindliche Neubaumaßnahme Hindenburgstr. 6-12, Waldkirch

(T€ 3.272,3). Die Neubaumaßnahme wurde nach Fertigstellung von Anlagen im Bau auf Grundstücke mit Wohnbauten (T€ 12.756,9) und die dazugehörige Photovoltaikanlage (T€ 168,9) auf Technische Anlagen und Maschinen umgebucht. Vermindernd wirken sich im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen (T€ 2.205,3) aus.

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

Im Übrigen Umlaufvermögen ist eine Forderung für einen KfW-Tilgungszuschuss für die Hindenburgstr. 6-12, Waldkirch in Höhe von T€ 485,0 enthalten.

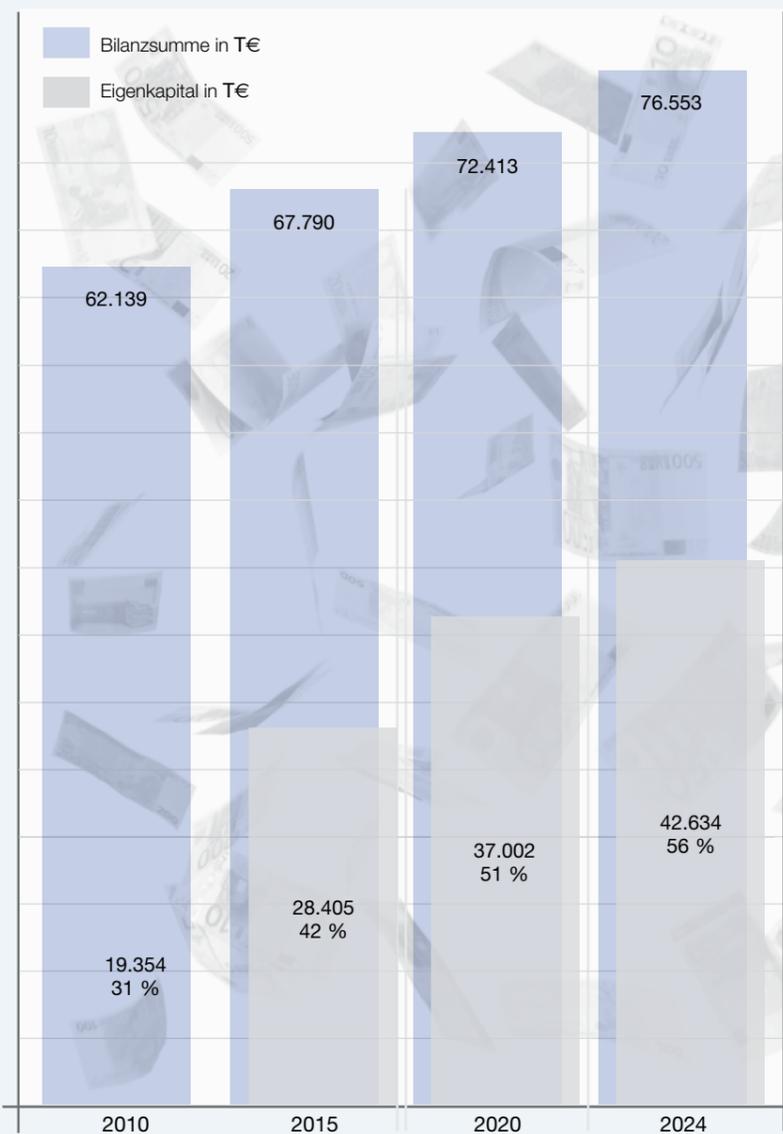
Bezüglich der Flüssigen Mittel wird auf die in der Analyse der Finanzlage dargestellte Kapitalflussrechnung verwiesen.

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 steigt auf 55,7 % (Vorjahr: 55,1 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sinken hauptsächlich durch planmäßige (T€ 2.444,4) und außerplanmäßige (T€ 335,9) Tilgungen, denen Darlehensvalutierungen (T€ 2.600,0) gegenüberstehen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME UND EIGENKAPITALQUOTE



INVESTITIONEN

Kernaufgabe der Heimbau ist die Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands. Um diesen 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 in Anspruch genommen.



FINANZLAGE

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2024 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2024	2023	Veränderungen
	T€	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.724,5	4.374,6	349,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.703,8	-5.563,0	1.859,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-903,7	43,9	-947,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	117,0	-1.144,5	1.261,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.439,9	2.584,4	-1.144,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	1.556,9	1.439,9	117,0

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reicht aus, um den planmäßigen (T€ 2.444,4) und außerplanmäßigen Kapitaldienst (T€ 335,9) zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 3.741,2) und erhaltene Zinsen (T€ 37,4).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasst Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (T€ 2.600,0) und aus Geschäftsguthaben (T€ 119,5), denen Auszahlungen

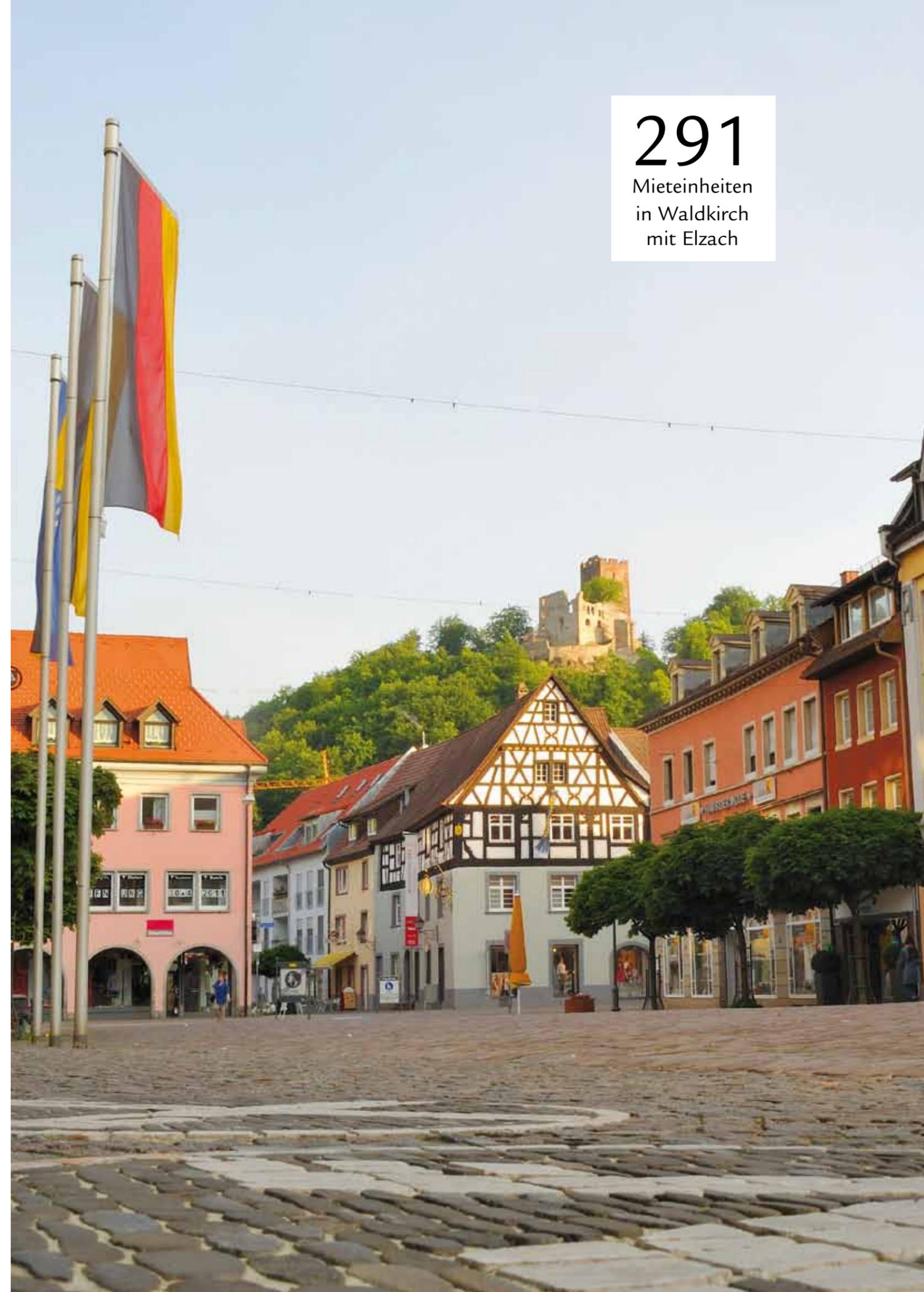
für Tilgungen (T€ 2.780,3), Zinszahlungen (T€ 608,2) sowie Dividenden (T€ 234,7) gegenüberstehen.

Am Bilanzstichtag bestehen freie Kreditlinien in Höhe von T€ 7.669,2.

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



291
Mieteinheiten
in Waldkirch
mit Elzach



ERTRAGSLAGE

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

	2024	2023	Veränderungen
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	3.818,1	3.510,0	308,1
Betreuungstätigkeit	1,5	1,6	-0,1
Kapitaldienst	37,6	37,5	0,1
Summe Deckungsbeiträge	3.857,2	3.549,1	308,1
Verwaltungsaufwand	-1.869,0	-1.808,5	-60,5
Betriebsergebnis	1.988,2	1.740,6	247,6
Übrige Rechnung	-3,7	29,3	-33,0
Jahresergebnis	1.984,5	1.769,9	214,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-456,7	-367,1	89,6
Jahresüberschuss	1.527,8	1.402,8	125,0

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.527,8 steigt gegenüber 2023 um T€ 125,0. Im Vergleich zum Vorjahr nehmen die Deckungsbeiträge aus dem operativen Geschäft um T€ 308,1 und das Betriebsergebnis um T€ 247,6 zu.

Der Deckungsbeitrag aus der Bewirtschaftungstätigkeit steigt um T€ 308,1. Die Zunahme ist insbesondere auf die gestiegenen Mieterlöse (T€ 447,9) zurückzuführen, denen höhere Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 64,4) und gestiegene Abschreibungen (T€ 62,9) gegenüberstehen.

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 (T€ 36,9).

Das gestiegene Ergebnis des Verwaltungsaufwands resultiert insbesondere aus höheren persönlichen Aufwendungen (T€ 57,7).

Der abnehmende Deckungsbeitrag der Übrigen Rechnung besteht hauptsächlich aus gesunkenen Erträgen aus Aufwandszuschüssen (T€ 59,6).

Das höhere Ergebnis aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag ist im Wesentlichen auf die gestiegene Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag (T€ 44,0) und Gewerbesteuer (T€ 44,9) zurückzuführen.

PROGNOSEBERICHT

Die makroökonomische Lage ist derzeit durch verschiedene Unsicherheiten geprägt. Der anhaltende Krieg in der Ukraine, die aktuelle Zollpolitik der USA sowie politische Spannungen im Südchinesischen Meer könnten zu weiter steigenden Material- und Energiepreisen führen. Zudem besteht die Gefahr von Engpässen in der Lieferkette, was die Planungssicherheit für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen beeinträchtigt.

Der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) bewertet die Maßnahmen der neuen Bundesregierung im Koalitionsvertrag für den Wohnungsbau als wichtigen Fortschritt. Es bleibt jedoch abzuwarten, ob die geplanten Maßnahmen, wie die Wiedereinführung der Förderung des EH-55-Standards, der geplante Bau-Turbo, die Reform des Baugesetzbuchs sowie die Vereinfachung von Planungs- und Umweltrecht, bereits im Geschäftsjahr 2025 ihre Wirkung entfalten werden. Auch die konkrete Ausgestaltung der Förderung genossenschaftlichen Wohnens ist noch offen, obwohl die Rolle der Genossenschaften bei der Bereitstellung und Schaffung bezahlbaren Wohnens bereits anerkannt wurde.

Aufgrund der anhaltend wachsenden Bevölkerung in Freiburg und im Umland bleibt der Bedarf an Wohnraum unverändert hoch. Allerdings bremsen Fachkräftemangel und hohe Grundstückspreise den Wohnungsbau in der Region. Zudem stellt die Dekarbonisierung des Wohnungsbestands eine große Herausforderung dar. Der Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD sieht hier einen Schritt in die richtige Richtung vor, indem der Fokus von der Energieeffizienz auf die CO₂-Reduktion als zentrale Steuerungsgröße gelegt wird. Das soll sowohl für Mieter als auch für Vermieter zu spürbaren Kosteneinsparungen führen.

Wirtschaftsplan 2025

Erträge	EURO	EURO
	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	12.540,4	12.777,9
Betreuungstätigkeit	2,7	
Sonstige Erträge	222,0	
Zinserträge	12,8	
Aufwendungen		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.813,6	11.271,7
Instandhaltung	3.000,0	
Personalaufwand	1.602,7	
Abschreibungen	2.360,0	
Sächlicher Verwaltungsaufwand	427,7	
Kapitalkosten	606,3	
Steuern	461,4	
Überschuss		

Für die Heimbau Breisgau eG wird der Jahresüberschuss für 2025 gemäß Wirtschaftsplan auf rd. T€ 1.506,2 prognostiziert.

Die Erträge aus der Bewirtschaftungstätigkeit werden aufgrund moderater Anpassungen der Nettokaltmieten bei Mieterwechsel sowie der erstmals ganzjährigen Auswirkungen des in 2024 fertiggestellten Neubauvorhabens Mozartquartier in der Hindenburgstr. 6-12, Waldkirch mit T€ 12.540,4 kalkuliert. Die Sollmiete wird im Vergleich zum Vorjahr entsprechend steigen.

Aufgrund der niedrigen Fluktuation, die auf die angespannte Wohnungslage in der Region hinweist, wird auch im aktuellen Jahr mit einer ähnlichen Zahl an Mieterwechseln wie im Jahr 2024 gerechnet.

Um die Gebäude und Wohnungen der Genossenschaft in einem guten Zustand zu erhalten und energetisch weiterzuentwickeln, sind im Jahr 2025 erneut erhebliche Investitionen geplant. Für Instandhaltung und Modernisierung sollten rd. T€ 4.100,0 veranschlagt werden.

Im geplanten Instandhaltungsaufwand von T€€ 3.000,0 sind

- die energetische Dachsanierung inkl. einer Photovoltaikanlage in der Raiffeisenstr. 13-19, Freiburg mit T€ 700,0,
- die Dachsanierung inkl. einer Photovoltaikanlage Am Bischofskreuz 21+23, Freiburg mit T€ 400,0 und
- die Strangsanierungen von Versorgungsleitungen in der Boelckestr. 15, Freiburg und Remigiusstr. 5, Freiburg mit T€ 334,9

die drei größten Maßnahmen.

Besonders hervorzuheben ist die Modernisierung des Objekts in der Unteren Waldstr. 2+4, Gundelfingen. Für die Dämmung der Fassade und des Daches, den Austausch der Fenster, ein neues Lüftungskonzept, die Abdichtung der Attikabalkone und eine Photovoltaikanlage ist ein Investitionsvolumen in Höhe von rd. T€ 981,5 eingeplant.

Zudem werden die vom Brandschaden am 15.10.2023 betroffenen Reihenhäuser in der Johannisbergstr. 16-20 bis Sommer wiederhergestellt und vermietet. Die Kosten von rd. T€ 1.200,0 werden von der Gebäudeversicherung übernommen.

Nach aktuellem Stand wird sich die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2025 entsprechend dem Wirtschaftsplan entwickeln.

Basierend auf der Unternehmensplanung und der dargestellten wirtschaftlichen Entwicklungen prognostiziert die Heimbau Breisgau eG für das Jahr 2025 einen zufriedenstellenden Geschäftsverlauf bei stabiler Ertragslage. Die Genossenschaft wird auch künftig auf nachhaltiges Wachstum setzen, wobei der Schwerpunkt auf energetischen Sanierungen liegen wird, um den gesetzlichen Anforderungen der Klimaneu-



Raiffeisenstr. 13-19, Freiburg



Bischofskreuz 21, Freiburg, Rückbau alter Dichtungs- und Dämmebene



Untere Waldstr. 2+4, Gundelfingen vor Sanierung



Untere Waldstr. 2+4, Gundelfingen während Sanierung

tralität gerecht zu werden. Gleichzeitig strebt man an, trotz hoher Bau- und Grundstückspreise durch gezielte Maßnahmen den Wohnungsbestand durch Neubau weiter auszubauen.

Insgesamt wird ein positiver Ausblick auf die wirtschaftliche Stabilität und die erfolgreiche Erfüllung der satzungsmäßigen Aufgaben erwartet.

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT SOWIE BERICHT ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Heimbau Breisgau eG verfolgt den Zweck, ihre Mitglieder gemäß ihrer Satzung zu fördern und eine sichere Versorgung mit attraktivem, bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten.

CHANCEN

Attraktives Geschäftsgebiet

Die größte Chance einer Wohnungsgenossenschaft liegt in der Überschreitung der Nachfrage nach Wohnraum gegenüber dem Angebot. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum im Geschäftsgebiet sowie die kontinuierliche Neubautätigkeit seit 2014 bis 2024, ergänzt durch die laufende Modernisierung und Instandhaltung des Bestands, sichern die nachhaltige Entwicklung der Genossenschaft und bieten in einem schwierigen Umfeld doch Potenzial für Wachstum.

Die neue Bundesregierung

Die neue Bundesregierung plant eine stärkere Unterstützung und Förderung des sozialen

Wohnungsbaus sowie nachhaltiger Bauprojekte. Insbesondere könnten verbesserte Förderprogramme, vereinfachte Genehmigungsverfahren und finanzielle Anreize dazu beitragen, den Neubau und die Modernisierung von bezahlbarem Wohnraum zu beschleunigen. Zudem könnten gesetzliche Rahmenbedingungen im Bereich Mietrecht und energetische Sanierungen zugunsten der Genossenschaften angepasst werden.

Partnerschaftliche Beziehungen

Dank langjähriger, partnerschaftlicher Beziehungen zu Kommunen, Banken, Handwerkern und Behörden sowie der hohen Akzeptanz bei Mitgliedern und Mietinteressenten gilt die Heimbau als seriöser und zuverlässiger Partner.

Wohnungsbestand

In den vergangenen Jahrzehnten wurden erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt, insbesondere durch energetische Modernisierungen, Instandhaltungsmaßnahmen und Neubauten. Die positive Ausgangslage der Heimbau spiegelt sich im durchschnittlichen CO₂-Ausstoß von 14,8 kg/m²a für die Mehrfamilienhäuser in 2024 wider, während der bundesdurchschnittliche CO₂-Wert der GdW-Mitgliedsunternehmen für das gleiche Jahr bei 21,5 kg/m²a liegt. Erste vorläufige Analysen deuten darauf hin, dass die Dekarbonisierung in den nächsten zwei Jahrzehnten mit einem hohen Investitionsvolumen einhergehen wird, um bis spätestens 2045 das angestrebte Ziel der CO₂-Neutralität für den Wohnungsbestand zu verwirklichen.

Engagierte Mitarbeiter

Die langjährigen, gut ausgebildeten und engagierten Mitarbeiter bilden die Grundlage für eine stabile Organisation der Heimbau. Deren Weiterentwicklung wird eine zentrale Aufgabe der nächsten Jahre werden.

“



Seit über 31 Jahren bin ich mit ganzem Herzen dabei – als Mitglied, Prokurist und Teampayer. Die vielfältigen Aufgaben und die täglichen Begegnungen machen die Arbeit zu einem besonderen Erlebnis.

Mitarbeiter Frank Weingärtner, Prokurist

RISIKEN

Globale politische Einflüsse

Politische Entscheidungen, insbesondere in den USA, im Bereich Handel, protektionistische Maßnahmen und Kriege können globale Lieferketten stören, Materialkosten erhöhen und die Verfügbarkeit von Baumaterialien beeinträchtigen. Diese Unsicherheiten können die Kosten- und Zeitplanung bei Investitionen negativ beeinflussen.

Verfügbarkeit bezahlbarer Grundstücke

Die steigenden Grundstückspreise erschweren die Realisierung neuer Bauprojekte oder verteuern diese erheblich. Dies stellt eine zentrale Herausforderung dar, um die geplanten Neubauten wirtschaftlich umzusetzen. Die Heimbau strebt an, mögliche Grundstücksreserven zu nutzen und eine Nachverdichtung bei einigen Freiburger Objekten zu überprüfen.

Kostensteigerungen

Inflation und steigende Baukosten können die Wirtschaftlichkeit von Projekten beeinträchtigen. Deshalb sind sorgfältige Planungen und ein stringentes Baukosten-Controlling weiterhin von großer Bedeutung. Darüber hinaus kann wegen der schwächelnden Konjunktur in Deutschland das Ausfallrisiko von bauausführenden Unternehmen steigen. Allerdings könnten sich dadurch auch Chancen ergeben, günstigere Handwerksleistungen zu erhalten.

Insbesondere die stark gestiegenen Energie- und Betriebskosten erhöhen das Risiko, dass einige Mieter Schwierigkeiten mit ihrer Zahlungsfähigkeit bekommen könnten. Um dem entgegenzuwirken, wird verstärkt an einer Klimastrategie gearbeitet. Das Ziel ist, neben der energetischen Modernisierung des Gebäudes, die Betriebskosten für die Mieter nachhaltig stabil zu halten.

Bau- und Fachkräftemangel

Der Bau- und Fachkräftemangel kann zu Verzögerungen bei Baumaßnahmen und erhöhten Kosten führen. Dies kann zudem die Qualität der Bauarbeiten beeinträchtigen und sowohl den Wohnungsneubau als auch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erschweren.

Liquiditätsrisiken

Mögliche Leerstände, die Zahlungsunfähigkeit von Mietern sowie Abweichungen bei Zeitrahmen und Kosten im Bauprozess stellen potenzielle Risiken dar. Diese werden durch ein solides monatliches Liquiditätsmanagement, ein effektives Mahnwesen und eine kontinuierliche Überwachung der Kosten signifikant verringert. Die Leerstandsquote von 1,0 % ist nicht von struktureller Natur. Sie ist auf gelegentliche Leerstände in Verbindung mit Wohnungswechseln sowie die damit einhergehenden Instandhaltungen zurückzuführen.

Liquide Mittel, die für die rechtlich vorgegebene Umsetzung des Klimapfades und der ESG-Strategie verwendet werden müssen, könnten zum Beispiel für Neubaumaßnahmen fehlen. Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit sind dann seitens des Unternehmens Prioritäten zu setzen.

“



Wir haben uns in der Wohnung sehr wohlfühlt und bedanken uns für die stets angenehme Betreuung/Zusammenarbeit.

Mieter Björn Bekel, ehem. Sonnenstr. 1, Freiburg

Im Wesentlichen bestehen bei der Heimbau Finanzinstrumente in Form von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten zu Banken. Bei den Darlehenslaufzeiten wird auf eine breite Streuung geachtet, um Risiken im Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen zu vermeiden.

Darüber hinaus existieren die typischen kurzfristigen stichtagsbezogenen Forderungen und Verbindlichkeiten, die im Rahmen des laufenden Geschäftsbetriebs von bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen üblich sind. Derivative Finanzinstrumente in Form von Forwardvereinbarungen werden bedarfsweise abgeschlossen, während Swaps und Optionen nicht zum Einsatz kommen. Wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den eingesetzten Finanzinstrumenten bestehen nicht.

Die konstanten Einnahmen aus dem Wohnungsbestand, die verfügbaren liquiden Mittel sowie die derzeit nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien und Beleihungsreserven tragen dazu bei, dass die Genossenschaft ihren Verpflichtungen aus Finanzinstrumenten jederzeit nachkommen kann. Ein konsequentes Mahnwesen reduziert die Gefahr finanzieller Verluste aus offenen Forderungen.

“



Danke, dass ihr mich so toll in euer Team aufgenommen habt. ... Ich fühle mich sehr wohl bei euch. Ich werde versuchen es euch bestmöglich durch meinen Arbeitseinsatz zurückzugeben!

Mitarbeiter Tobias Claus

Mitarbeiterstruktur

Das durchschnittliche Alter der Belegschaft von 52 Jahren birgt das Risiko eines bevorstehenden Generationenwechsels. Die Heimbau plant, ein aktives Gesundheitsmanagement und eine attraktive Arbeitgebermarke aufzubauen, um den Nachwuchs und die Zukunftsfähigkeit zu sichern.

Operative Risiken

Das Betriebsrisiko im IT-Bereich wird durch gezielte Investitionen und kontinuierliche Weiterentwicklungen der IT-Systeme, Outsourcing sowie durch die Optimierung von Arbeitsabläufen und Digitalisierung verringert.

Aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung können bestehende Verträge beeinflussen. Im Falle von Rechtsstreitigkeiten werden sowohl externe Rechtsanwaltskanzleien als auch die Rechtsabteilung des Verbands in die Prozesse eingebunden. Versicherbare Gefahrenpotentiale werden in Zusammenarbeit mit der AWTS Stuttgart detailliert analysiert und durch entsprechende Versicherungsverträge abgesichert.

Um auf Auswirkungen möglicher Risiken angemessen vorbereitet zu sein, hat die Heimbau Breisgau eG ein umfassendes Risikomanagementsystem installiert, das eine ordnungsmäßige Geschäftsabwicklung gewährleistet und Risiken frühzeitig identifiziert. Die angewandten Methoden und Systeme sind auf die Betriebsgröße und die potenziellen Risiken des Geschäftsbetriebs abgestimmt.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass zum Abschlussstichtag keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Sachverhalte vorlagen. Hinweise auf Zahlungsschwierigkeiten, Vermögensverluste oder Beeinträchtigungen des Geschäftsmodells bestanden nicht. Die Unternehmensfortführung ist sichergestellt.

Freiburg, 28. Mai 2025

Der Vorstand

Szabó

Weiner

Ruppenthal

BERICHT DES AUFSICHTSRATES der Heimbau Breisgau eG

“



Genossenschaftliches Wohnen ist einzigartig, da es einen Mittelweg zwischen Miete und Eigentum darstellt. Als Mitglied ist man sowohl Mieter als auch Miteigentümer der Genossenschaft. Dadurch wohnt man preisgünstig und gleichzeitig sicher.“

Aufsichtsratsvorsitzender
Stephan Konrad

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im abgelaufenen Geschäftsjahr die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben erfüllt.

In insgesamt sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie weiteren Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrates wurde intensiv über die Geschäftsentwicklung, die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie über besondere Ereignisse informiert und beraten. Alle Beschlüsse wurden im Sinne des genossenschaftlichen Auftrags und einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung gefasst. Der gesamte Aufsichtsrat wurde stets ausführlich über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen informiert.

Neben den wirtschaftlichen Themenstellungen war das Jahr 2024 auch von einer personalstrategischen Aufgabe geprägt. Mit dem Eintritt in den Ruhestand des hauptamtlichen Vorstands, Herrn Martin Weiner, zum 28.02.2025 galt es, eine geeignete Nachfolge zu finden. Durch die Unterstützung einer wohnungswirtschaftlich erfahrenen Organisationsberatung konnte über ein externes Auswahlverfahren Frau Edina Szabó als Nachfolgerin gewonnen werden. Sie hat ihre Tätigkeit am 01.01.2025 aufgenommen. Ihr wird ab dem 01.03.2025 Herr Weiner mit seiner langjährigen Erfahrung und Kompetenz als nebenamtlicher Vorstand zur Seite stehen. Herr Hugo Ruppenthal wird als langjähriger nebenamtlicher Vorstand zur Jahresmitte 2025 satzungsgemäß altersbedingt aus dem Vorstand ausscheiden.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet und klar strukturiert sind. Die Stabilität der Heimbau beruht unverändert auf einer starken Solidargemeinschaft und einer soliden betriebswirtschaftlichen Basis.

Das installierte Risikomanagementsystem sowie 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 102. Ordentliche Mitgliederversammlung fand am 17.07.2024 als Präsenzveranstaltung im Bürgerhaus Zähringen statt. Die Versammlung genehmigte den Jahresabschluss 2023 und beschloss, eine Dividende von 3 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2023 in Höhe von € 234.741,00 an die Mitglieder auszuschütten. Für das Geschäftsjahr 2023 erteilte die Versammlung Vorstand und Aufsichtsrat jeweils einstimmig Entlastung. Die Herren Hansjörg Hetzel, Stephan Konrad und Gerold Wißkirchen wurden jeweils einstimmig in den Aufsichtsrat wiedergewählt. In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 24.07.2024 wurde Herr Stephan Konrad erneut zu seinem Vorsitzenden und Herr Markus Birmele zu dessen Stellvertreter gewählt.

Die gesetzliche Prüfung der Heimbau für das Geschäftsjahr 2023 wurde vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 11. bis 22.11.2024 durchgeführt. Die Prüfung hat ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind, ohne dass es zu Beanstandungen kam.

Im laufenden Jahr scheidet Frau Monika Holderied und Herr Jonas Nößler aus dem Aufsichtsrat aus. Ihre Wiederwahl ist jedoch zulässig.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2024 und den Ausführungen des Vorstands im Geschäftsbericht einverstanden. Er empfiehlt der



Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2024 festzustellen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2024 zu erteilen.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von €1.527.812,95 ab. Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Die Mitgliederversammlung wird gebeten, dies zu bestätigen. Zudem wird vorgeschlagen, die Zuweisung in die Rücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 237.354,00 zur Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf die

Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 1. Januar 2024 zu verwenden.

Abschließend spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und den Mitarbeitern seinen herzlichen Dank für die geleistete Arbeit und die gute Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr aus.

Freiburg, 28. Mai 2025

Der Aufsichtsrat

Konrad
Vorsitzender

148

Mieteinheiten
in Gundelfingen



BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ANHANG

zum 31.12.2024

Bilanz der Heimbau Breisgau eG zum 31. Dezember 2024

A K T I V A

	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software		15,50		15,50
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	70.259.824,63			59.535.543,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	555.230,77			676.796,77
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	417.029,00			417.029,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	309.247,00			151.426,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	40.509,00			58.200,00
6. Anlagen im Bau	0,00			9.653.597,53
7. Bauvorbereitungskosten	24.877,34			24.877,34
		71.606.717,74		70.517.469,72
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen		2.910,00		2.910,00
Summe Anlagevermögen			71.609.643,24	70.520.395,22
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		2.546.213,57		2.374.602,19
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	8.967,47			3.829,76
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.902,71			11.719,74
3. Sonstige Vermögensgegenstände	810.594,83			516.429,65
		833.465,01		531.979,15
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.556.938,89		1.439.914,25
Summe Umlaufvermögen			4.936.617,47	4.346.495,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten			6.560,60	5.596,15
Bilanzsumme			76.552.821,31	74.872.486,96

P A S S I V A

	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	112.010,41			87.045,57
verbleibender Mitglieder	8.005.400,00			7.911.800,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.025,00			11.050,00
		8.129.435,41		8.009.895,57
- davon Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 €			
(Vorjahr: 0,00 €)				
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 153.458,95 € (Vorjahr: 148.442,02 €)	4.535.448,66			4.381.989,71
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 363.000,00 € (Vorjahr: 352.000,00 €)	9.886.000,00			9.523.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 774.000,00 € (Vorjahr: 744.000,00 €)	19.846.000,00			19.072.000,00
		34.267.448,66		32.976.989,71
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag	0,00			76.342,50
2. Jahresüberschuss	1.527.812,95			1.402.840,52
3. Einstellung in Rücklagen	-1.290.458,95			-1.244.442,02
		237.354,00		234.741,00
Summe Eigenkapital			42.634.238,07	41.221.626,28
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		68.193,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen		140.032,00		107.323,00
Summe Rückstellungen			208.225,00	107.323,00
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		29.654.254,76		29.844.026,97
2. Erhaltene Anzahlungen		2.935.418,59		2.812.729,68
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
a. Verbindlichkeiten aus Vermietung		1.199,24		3.451,28
b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen		958.865,81		751.408,85
4. Sonstige Verbindlichkeiten		142.503,70		122.691,40
- davon aus Steuern: 26.023,29 € (Vorjahr: 24.074,96 €)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.014,99 € (Vorjahr: 945,14 €)				
Summe Verbindlichkeiten			33.692.242,10	33.534.308,18
D. Rechnungsabgrenzungsposten			18.116,14	9.229,50
Bilanzsumme			76.552.821,31	74.872.486,96

Gewinn- und Verlustrechnung

der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024

			V O R J A H R	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.789.558,59		11.217.724,44	
b) aus Betreuungstätigkeit	2.742,79		2.742,79	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.363,94		24.250,01	
		11.817.665,32		11.244.717,24
2. Erhöhung des Bestands an Unfertigen Leistungen		171.611,38		119.278,67
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		38.282,00		17.024,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		210.361,64		293.871,62
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen f. Bewirtschaftungstätigkeit	-5.557.903,08		-5.333.469,18	
b) Aufwendungen f. Betreuungstätigkeit	-1.197,60		-1.112,59	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-26.183,93		-38.331,96	
		-5.585.284,61		-5.372.913,73
6. Rohergebnis		6.652.635,73		6.301.977,80
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-1.234.566,74		-1.164.119,67	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen - davon für Altersversorgung: 45.718,61 € (Vorjahr: 43.299,08 €)	-292.155,14		-280.611,45	
		-1.526.721,88		-1.444.731,12
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.205.284,90		-2.150.032,00
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-364.507,64		-429.920,56
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	45,30		27,30	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 293,29 € (Vorjahr: 189,60 €)	37.700,29		37.553,60	
		37.745,59		37.580,90
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 147,98 € (Vorjahr: 98,04 €)		-608.357,50		-543.880,97
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-456.660,58		-367.091,70
14. Ergebnis nach Steuern		1.528.848,82		1.403.902,35
15. Sonstige Steuern		-1.035,87		-1.061,83
16. Jahresüberschuss		1.527.812,95		1.402.840,52
17. Gewinnvortrag		0,00		76.342,50
18. Einstellung in Ergebnizrücklagen		-1.290.458,95		-1.244.442,02
19. Bilanzgewinn		237.354,00		234.741,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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 der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Die Gliederung des Jahresabschlusses wurde um die Position Andere Finanzanlagen 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 8-20 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 2073 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 2024

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen					Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2024 €	Stand 01.01.2024 €	Jahresab- schreibung €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2024 €	Stand 31.12.2024 €	Stand 31.12.2023 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Software	131.548,61	0,00	0,00	0,00	131.548,61	131.533,11	0,00	0,00	0,00	131.533,11	15,50	15,50
II. Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.762.774,66	17.385,55	0,00	12.756.922,56	130.537.082,77	58.227.231,58	2.050.026,56	0,00	0,00	60.277.258,14	70.259.824,63	59.535.543,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.342.393,85	0,00	0,00	0,00	3.342.393,85	2.665.597,08	121.566,00	0,00	0,00	2.787.163,08	555.230,77	676.796,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	417.029,00	0,00	0,00	0,00	417.029,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	417.029,00	417.029,00
Technische Anlagen und Maschinen	155.232,70	0,00	0,00	168.943,22	324.175,92	3.806,70	11.122,22	0,00	0,00	14.928,92	309.247,00	151.426,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	576.776,12	4.893,12	-6.957,83	0,00	574.711,41	518.576,12	22.570,12	-6.943,83	0,00	534.202,41	40.509,00	58.200,00
Anlagen im Bau	9.653.597,53	3.272.268,25	0,00	-12.925.865,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.653.597,53
Bauvorbereitungskosten	24.877,34	0,00	0,00	0,00	24.877,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.877,34	24.877,34
Summe Sachanlagen	131.932.681,20	3.294.546,92	-6.957,83	0,00	135.220.270,29	61.415.211,48	2.205.284,90	-6.943,83	0,00	63.613.552,55	71.606.717,74	70.517.469,72
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	132.067.139,81	3.294.546,92	-6.957,83	0,00	135.354.728,90	61.546.744,59	2.205.284,90	-6.943,83	0,00	63.745.085,66	71.609.643,24	70.520.395,22

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

der Heimbau Breisgau eG

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 2.546,2, 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	8.967,47	(3.829,76)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	13.902,71	(11.719,74)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	810.594,83	(516.429,65)	79.022,36	(63.233,68)
	833.465,01	(531.979,15)	79.022,36	(63.233,68)

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind vor allem Forderungen aus einem KfW-Tilgungszuschuss (T€ 485,0), aus Weiterbelastungen von Fremdkosten an Mieter (T€ 88,4), aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (T€ 79,0), aus Versicherungsentschädigungen (T€ 68,3) und gegenüber Energieversorgern (T€ 65,6) erfasst.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um rd. T€ 3,6 erhöht.

Rückstellungen werden im Wesentlichen für Gewerbesteuer (T€ 4,9), für Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag (T€ 23,3), für Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 75,6) und für rückständigen Urlaub (T€ 30,9) gebildet.

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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	29.654.254,76 (29.844.026,97)	3.281.257,84 (2.830.588,71)	9.130.235,53 (9.330.200,14)	17.242.761,39 (17.683.238,12)	29.654.254,76 (29.844.026,97)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.935.418,59 (2.812.729,68)	2.935.418,59 (2.812.729,68)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.199,24 (3.451,28)	1.199,24 (3.451,28)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	958.865,81 (751.408,85)	946.767,26 (740.296,55)	12.098,55 (11.112,30)			
Sonstige Verbindlichkeiten	142.503,70 (122.691,40)	111.588,54 (91.750,45)	30.915,16 (30.940,95)			
Gesamtbetrag	33.692.242,10 (33.534.308,18)	7.276.231,47 (6.478.816,67)	9.173.249,24 (9.372.253,39)	17.242.761,39 (17.683.238,12)	29.654.254,76 (29.844.026,97)	GPR

In () Vorjahreszahlen
GPR = Grundpfandrechte

In den Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen (T€ 467,4), aus Betriebskosten (T€ 288,2) und aus Instandhaltungen (T€ 180,4) erfasst.

D. Erläuterungen zu den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiviert Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen sind im Rahmen von Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 38,3 erfasst.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem Erträge aus Versicherungsentschädigungen (T€ 175,4) enthalten.

Nach den zum 01.01.2024 in Kraft getretenen Änderungen durch die JAbschlWUV sind die

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen tiefer zu gliedern. Erstmalig sind nun die Aufwendungen für Betreuungsleistungen nicht mehr unter den „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ zu zeigen, sondern in einer gesonderten Position darzustellen. Der Vorjahresausweis wurde deshalb angepasst.

Anhang für das Geschäftsjahr 2024

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€ 624,6
Erbbauszinsverpflichtungen	T€ 2.279,5

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand entwickelt sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand zum 01.01.2024	4644	24344
Zugang	141	820
Abgang	97	532
Mitgliederbestand zum 31.12.2024	4688	24632

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 setzt sich wie folgt zusammen:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	5	4
Technische Mitarbeiter	4	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	1
	10	5

Außerdem ist durchschnittlich eine geringfügig Beschäftigte angestellt.

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:

Martin Weiner	Geschäftsführer, Dipl.-Verwaltungswirt	hauptamtlich bis 28.02.2025 nebenamtlich ab 01.03.2025
Edina Szabó	Geschäftsführerin, Dipl.-Kauffrau (FH) Wirtschaftspsychologin (M. Sc.)	hauptamtlich ab 01.01.2025
Hugo Ruppenthal	Sparkassen-Betriebswirt	nebenamtlich bis 10.07.2025

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Stephan Konrad	Rechtsanwalt	Vorsitzender
Markus Birmele	Sparkassen-Betriebswirt	Stellvertr. Vorsitzender
Monika Holderied	Dipl.-Verwaltungswirtin	Schriftführerin
Hansjörg Hetzel	Bankkaufmann	Stellvertr. Schriftführer
Dr. Sandra Ehmman	Dipl.-Volkswirtin	
Harald Männer	Dipl.-Verwaltungswirt	
Jonas Nößler	Steuerfachwirt	
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 % in Höhe von € 237.354,00 an die Mitglieder auszuschütten.

Freiburg, 28. Mai 2025

Der Vorstand

Szabó Weiner Ruppenthal

Wohnungsbestand der Heimbau Breisgau eG

Gemeinde Teningen

Am Faschinad 8 (Einfamilienhaus)
 Am Faschinad 9
 Feldbergstraße 14+16
 Hindenburgstraße 47
 In den Weihermatten 5
 Ludwig-Jahn-Straße 11+13
 Rheinstraße 17, 19
 Theodor-Frank-Straße 1
 Siedlung 14 (Ortsteil Köndringen)



Gemeinde Gundelfingen

Alte Bundesstraße 35
 Blumenstraße 11
 Hansjakobstraße 1-5b
 Untere Waldstraße 2+4

Freiburg-Stühlinger

Breisacher Straße 28-32
 Gärtnerweg 1+3
 Hugstetter Straße
 15+17, 38+40

Freiburg-Mooswald

Elsässer Straße 10+12

Freiburg-Betzenhausen, Bischofslinde

Am Bischofskreuz 21+23
 Sundgauallee 120

Freiburg-Opfingen

Raiffeisenstraße 13-19

Freiburg-Wiehre

Boelckestraße 3-7
 Boelckestraße 15+17
 Langemarckstraße 86-88A



Stadt Elzach

Freiburger Straße 3



Stadt Waldkirch

August-Faller-Straße 5
 Bismarckstraße 1
 Fischermatte 22 A, B, C
 Hebelstraße 23, 27
 Hindenburgstraße 10+12
 Hödlerstraße 24, 47, 47A
 Im Grün 10-16 (Batzenhäusle)
 Kirchplatz 20
 Lange Straße 97
 Lange Straße 119+121
 Scheffelstraße 11, 13, 14
 Theodor-Heuss-Straße 5-11

Freiburg-Zähringen

Zähringer Straße 299+301, 367, 367A
 Bernlappstr.2/Zähringer Straße 371
 Brombeerweg 15

Stadtteil Freiburg-Brühl

Offenburger Straße 63-69
 Kehler Straße 38

Freiburg-Neuburg

Münchhofstraße 11+13
 Sonnenstraße 1+3
 Stefan-Meier-Straße 147-165
 Stefan-Meier-Straße 57-63

Freiburg-Herders

Händelstraße 2-8
 Haydnstraße 1-7
 Okenstraße 1-5
 Remigiusstraße 3+5
 Sautierstraße 46+48

Freiburg-Waldsee

Hansjakobstraße 13, 51+53, 95
 Johannisbergstraße 2-6, 12-34
 (Einfamilienhäuser)
 Johannisbergstraße 8, 10, 36
 Dimmlerstraße 11-29
 (Einfamilienhäuser)



Heimbau Breisgau eG

Stefan-Meier-Straße 157
79104 Freiburg

Telefon 0761 38558-0

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