

WENN KRISEN *CHANCEN*  
SIND, DANN HABEN WIR  
IM MOMENT *GROSSE*  
*CHANCEN*, DENN WIR  
HABEN GROSSE KRISEN.

WOLFGANG SCHÄUBLE, 24.12.2023

GESCHÄFTSBERICHT  
2023



Heimbau Breisgau eG





**WIR TRAUERN UM**

27 Mitglieder unserer Genossenschaft,  
die im Berichtsjahr verstorben sind.

**DEN VERSTORBENEN WIDMEN WIR**

ein ehrendes Gedenken.





## INHALT

<b>Verwaltungsorgane</b>	6
<b>Informationen auf einen Blick</b>	8
<b>Rechtliche Grundlagen</b>	9
<b>Lagebericht des Vorstands</b>	
<b>Grundlagen der Genossenschaft</b>	
Geschäftsmodell	11
Ziele und Strategien	11
<b>Wirtschaftsbericht</b>	
Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	12
Geschäftsverlauf der Heimbau Breisgau eG	16
- Geschäftsverlauf	16
- Betriebliche Kennzahlen	22
Wirtschaftliche Lage	
- Ertragslage	23
- Vermögenslage	24
- Investitionen	26
- Finanzlage	27
<b>Prognosebericht</b>	29
Wirtschaftsplan 2024	30
<b>Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten</b>	32
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	36
<b>Bilanz</b>	40
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	42
<b>Anhang</b>	43





## VERWALTUNGSORGANE

<b>Vorstand</b>	hauptamtlich	Martin Weiner, Geschäftsführer, Dipl.-Verwaltungswirt	Stellv. Schriftführer	Hansjörg Hetzel, Bankkaufmann
	nebenamtlich	Hugo Ruppenthal, Sparkassen-Betriebswirt		Dr. Sandra Ehmann, Dipl.-Volkswirtin Harald Männer, Dipl.-Verwaltungswirt
<b>Aufsichtsrat</b>	Vorsitzender	Stephan Konrad, Rechtsanwalt	Jonas Nößler, Steuerfachwirt	
	Stellv. Vorsitzender	Markus Birmele, Sparkassen-Betriebswirt	Gerold Wißkirchen, Dipl.-Verwaltungswirt	
	Schriftführerin	Monika Holderied, Dipl.-Verwaltungswirtin		



## 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

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Mitgliederstand	4 644	4 621	4 540
Gezeichnete Geschäftsanteile	24 344	24 076	23 490
Bilanzsumme	74.872.486,96 €	72.400.451,14 €	72.056.584,08 €
Anlagevermögen	70.520.395,22 €	67.053.046,89 €	66.690.200,35 €
Geschäftsguthaben	8.009.895,57 €	7.915.282,64 €	7.746.085,12 €
Rücklagen	32.976.989,71 €	31.732.547,69 €	30.660.613,92 €
Rückstellungen	107.323,00 €	108.991,00 €	477.311,34 €
Erlöse aus Hausbewirtschaftung (ohne Betriebskosten)	8.988.438,62 €	8.801.776,53 €	8.568.735,23 €
Jahresüberschuss	1.402.840,52 €	1.377.303,77 €	1.533.015,39 €
Bilanzgewinn	234.741,00 €	305.370,00 €	288.119,00 €

## RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen bei den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat den Geschäftsbetrieb und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in 15 Sitzungen 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. Ferner fanden sieben Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrates und eine Sitzung des Aufsichtsrates statt.

Die 101. Ordentliche Mitgliederversammlung fand am 19.07.2023 als Präsenzveranstaltung in den Räumen der Messe Freiburg statt. Auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand wurde der Jahresabschluss 2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) durch die Mitgliederversammlung einstimmig festgestellt. Der Bilanzgewinn des Jahres 2022 betrug 305.370,00 €. Die Versammlung beschloss einstimmig, eine Dividende von 3 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2022 in Höhe von 229.027,50 € an die Mitglieder auszuschütten und den verbleibenden Betrag in

Höhe von 76.342,50 € auf neue Rechnung vorzutragen. Ferner wurde den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates durch die Mitgliederversammlung jeweils einstimmig Entlastung für das Geschäftsjahr 2022 erteilt.

Frau Dr. Sandra Ehmann sowie die Herren Markus Birmele und Harald Männer wurden jeweils einstimmig in den Aufsichtsrat wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat konstituierte sich nach der Mitgliederversammlung am 26.07.2023 neu und wählte Herrn Stephan Konrad zu seinem Vorsitzenden und Herrn Markus Birmele zu dessen Stellvertreter.



Der Personalausschuss des Aufsichtsrates  
(v. l.: Monika Holderied, Stephan Konrad und Markus Birmele)

# 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, andererseits 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.



Vorstand (Hugo Ruppenthal und Martin Weiner)

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die weltpolitischen Spannungen (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen in Ostasien mit China und Nordkorea) wirken sich weiterhin hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus.

Die weltpolitische Lage hatte 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 am Ende des 3. Quartals 2023 mit 2.454 Milliarden € verschuldet. Nach Angabe

des Statistischen Bundesamts stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2022 um 3,6 % oder 85,8 Milliarden €.

Die Inflationsrate sank gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamts auf 5,9 % (Vorjahr 6,9 %). Für 2024 wird eine Inflationsrate von 2 bis 3 % erwartet. Wegen steigender steuerlicher Belastungen bei den Energiekosten (Wegfall des geminderten Umsatzsteuersatzes auf bestimmte Energiebezüge, Anstieg des CO<sub>2</sub>-Preises) ist 2024 mit einem Anstieg der Mietnebenkosten zu rechnen.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg hat sich nach Angaben des Statistischen Landesamts im 4. Quartal 2023 (Berichtsmonat November) verlangsamt. Der Anstieg betrug in diesem Quartal nur noch 4,0 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im 4. Quartal 2022 war noch ein Anstieg um 14,5 % gegenüber dem 4. Quartal 2021 zu verzeichnen gewesen. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) stiegen unvermindert weiter an, hier erhöhten sich die Preise gegenüber dem Vorjahr um 8,0 %.

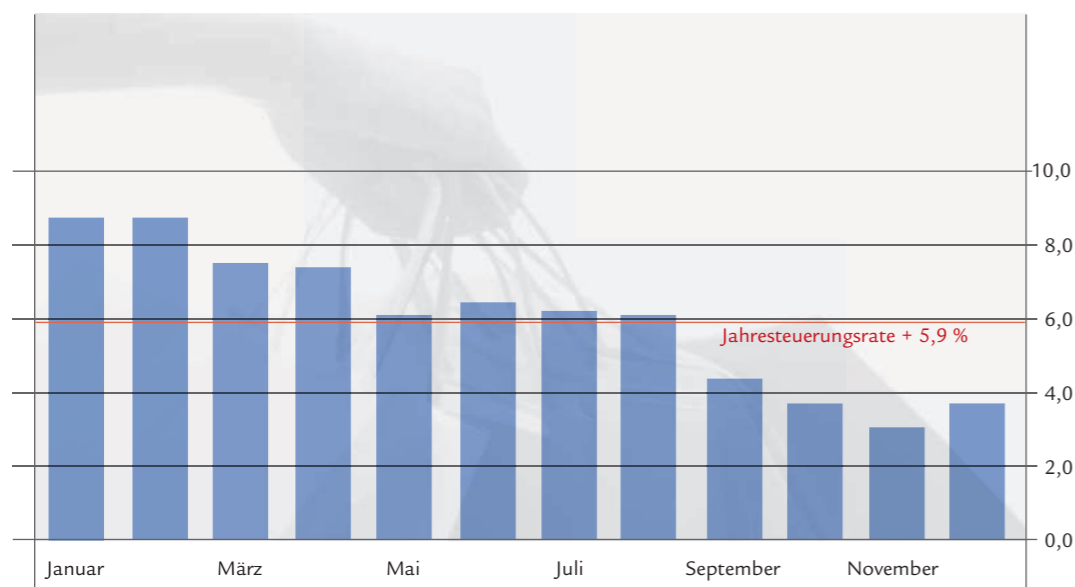
Infolge der starken inflationären Entwicklung hatte die EZB am 21.07.2022 erstmals nach elf Jahren die Leitzinsen im Euroraum von null auf 0,5 % angehoben. Bis zum 14.09.2023 erfolgten

dann zehn Zinserhöhungen in Folge. Nach der Leitzinserhöhung am 14.09.2023 auf 4,5 % sind keine Leitzinserhöhungen mehr erfolgt. Die Finanzmärkte erwarten für 2024 Senkungen des Leitzinses. Die Bauzinsen haben die erwartete Entwicklung bereits vorweggenommen. Nach einem 12-Jahreshoch im Oktober 2023 sind die Bauzinsen bis zum Jahresende 2023 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3,5 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten im 1. Halbjahr 2023 in Baden-Württemberg zu einem Rückgang der Baugenehmigungen für Wohngebäude gegenüber dem 1. Halbjahr 2022 um 24 %. In Deutschland lag der Rückgang sogar bei 26,6 %.

### VERBRAUCHERPREISINDEX 2023 - INSGESAMT FÜR DEUTSCHLAND

Veränderungen gegenüber Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

### BAUGENEHMIGUNGEN IN DEUTSCHLAND

und Veränderungsrate zum Vorjahr in %

	2022		2023*	
	Januar-Dezember	Januar-Dezember	Januar-Dezember	Veränderung zum Vorjahr
<b>Anzahl der genehmigten Wohnungen</b>				
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	354.162	260.000		-26,6%
<b>Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern</b>				
davon Einfamilienhäuser	105.839	63.000		-40,5%
Zweifamilienhäuser	78.111	49.000		-37,3%
Zweifamilienhäuser	27.728	14.000		-49,5%
<b>Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern</b>				
davon Eigentumswohnungen	190.408	143.000		-24,9%
Mietwohnungen	81.620	64.000		-21,6%
Mietwohnungen	108.788	79.000		-27,4%

Quelle: Statistisches Bundesamt; \* eigene Schätzung GdW auf Grundlage der Statistik für 11/2023

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Mio. im Jahr 2020 bis 2030 auf 11,26 Mio. und bis 2040 auf 11,42 Mio. ansteigen.

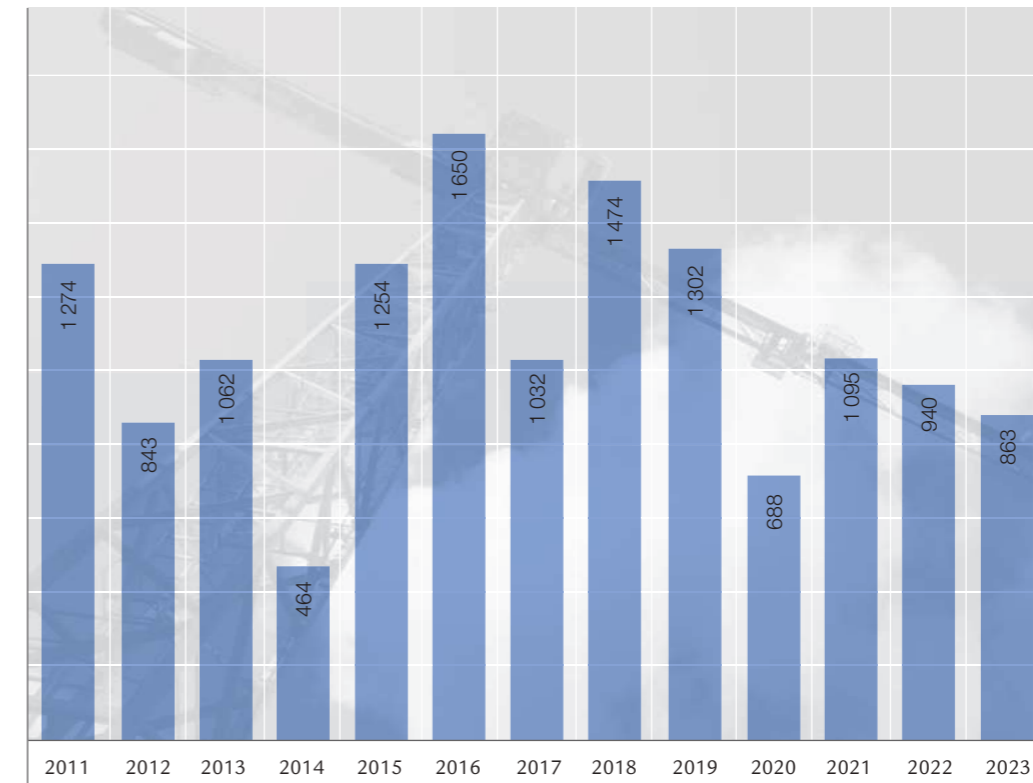
Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 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.

In Freiburg, einer Stadt, die zu den „Schwarmstädten“ in Deutschland zählt, hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den ver-

gangenen Jahren deutlich verschärft. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und das begrenzte Angebot hatten zu kontinuierlichen Kauf- und Mietpreissteigerungen geführt. Mit neuen Baugebieten und Nachverdichtungen will die Stadtverwaltung der Wohnungsknappheit entgegenwirken. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass sich Freiburg im Rahmen eines Bürgerentscheids für den neuen Stadtteil Dietenbach ausgesprochen hat, der mit 6900 Wohnungen etwa 15 000 Menschen ein neues Zuhause geben soll. Dennoch wird der Freiburger Wohnungsmarkt die Nachfrage auf Jahre nicht befriedigen können, da die Umsetzungszeiträume für Veränderungen am Wohnungsmarkt lang sind und weil auch künftig eine weitere Zunahme der Stadtbevölkerung prognostiziert wird.

## GENEHMIGTE WOHNHEINHEITEN IN FREIBURG

von 2011 bis 15.12.2023



Quelle: Stadt Freiburg, Baurechtsamt



## GESCHÄFTSVERLAUF DER HEIMBAU BREISGAU EG

### GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf der Heimbau Breisgau eG war im Jahr 2023 positiv.

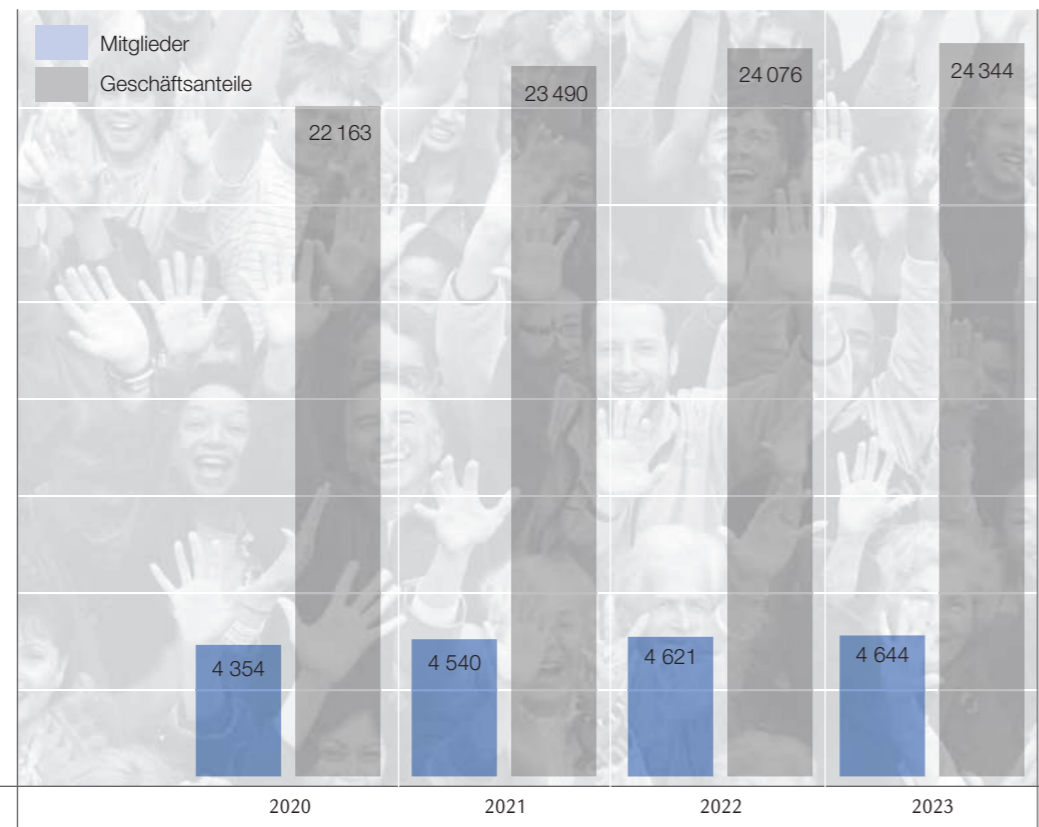
Die Genossenschaft konnte die für 2023 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.402,8 erzielt. Das Jahresergebnis liegt damit um T€ 28,9 höher als im Wirtschaftsplan 2023 mit T€ 1.373,9 vorgesehen.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Heimbau war im Berichtsjahr wiederum sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2023 hat sich die Mitgliederzahl von 4621 auf 4644 zum 31.12.2023 erhöht. Die Mitglieder hielten Ende 2023 24 344 Geschäftsanteile gegenüber 24 076 zum 31.12.2022.

Der Neubau von zwei Wohngebäuden (31 Wohnungen und 1 Arztpraxis) mit Tiefgarage im Mozartquartier in der Hindenburgstr. 6-12, Waldkirch wurde im Jahr 2023 mit Investitionen in Höhe von T€ 5.450,5 planmäßig fortgeführt. Die Gesamtkosten dieses Neubaus werden einer aktualisierten Schätzung entsprechend bei rd. T€ 12.500,0 liegen (ohne

Berücksichtigung des Tilgungszuschusses aus dem Förderdarlehen). Der Neubau wird durch Eigenmittel, KfW-Förderdarlehen und langfristige Kapitalmarktdarlehen finanziert. Die Geschäftsleitung erwartet eine Bauzeit bis Mitte 2024 und einen Bezug der Arztpraxis und der Wohnungen im Verlauf des 2. Halbjahres 2024.

ENTWICKLUNG MITGLIEDER/GESCHÄFTSANTEILE 2020 BIS 2023



Mozartquartier, Hindenburgstr. 6-12, Waldkirch





Photovoltaikanlage Flachdach Blumenstr. 11, Gundelfingen

Auf dem Dach des Mehrfamilienhauses Blumenstr. 11, Gundelfingen wurde im Berichtsjahr eine Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von 62 kWp (verknüpft mit einem Solarstromspeicher) für T€ 152,1 installiert.

Bei der Seniorenwohnanlage Im Grün 5, Freiburg wurde die bereits 2022 begonnene Außenanierung im Jahr 2023 abgeschlossen. Ferner erfolgten der Einbau eines Blockheizkraftwerks, die Innensanierung aller Allgemeinflächen und der Einbau neuer Wohnungseingangstüren in den insgesamt 81 von der AWO Freiburg betreuten Seniorenwohnungen. Insgesamt wurden im Jahr 2023 für diesen 2. Sanierungsabschnitt des Gebäudes seitens der Heimbau T€ 698,2 aufgebracht. Letztlich schlug die Gesamtsanierung der Seniorenwohnanlage, die 2022 begann, 2023 fortgesetzt und kürzlich im Jahr 2024 abgeschlossen wurde, mit einem Betrag von T€ 950,7 zu Buche.



Im Grün 5, Freiburg nach Sanierung



Der Einbau von IT-gestützten Schließsystemen in Mehrfamilienhäusern der Heimbau wurde im Berichtsjahr mit Ausgaben in Höhe von T€ 242,2 planmäßig durchgeführt.



Blockheizkraftwerk Sonnenstr. 1, Freiburg

Badsanierungen fanden in 2023 für rd. T€173,4 statt. T€ 278,7 wurden (neben dem neuen BHKW in der Seniorenwohnanlage Im Grün 5, Freiburg) in den Einbau neuer oder in die energetische Optimierung bestehender Heizungsanlagen investiert. Davon T€ 148,6 in den Einbau eines weiteren Blockheizkraftwerks zur Beheizung eines größeren Teils des denkmalgeschützten Heimbau-Blocks in der Sonnenstraße/Stefan-Meier-Straße, Freiburg. Insgesamt wurden im Jahr 2023 rd. 8,5 Mio. € (2022: rd. 5,3 Mio. €) in den Neubau, die Instandhaltung und Erneuerung von Wohngebäuden und technischen Anlagen investiert. Davon entfielen T€ 2.906,9 auf Aufwendungen für Instandhaltung (2022: T€ 2.796,1).

Am 15.10.2023 kam es zu einem Großbrand im Bereich der Reihenhausezeile der Heimbau in der Johannisbergstraße im Freiburger Stadtteil Waldsee. Das Feuer brach auf dem Balkon des Hauses Nr. 18 aus. Der Brand breitete sich über die Dächer auf die drei benachbarten Gebäude Johannisbergstr. 14, 16 und 20 aus. Drei Reihenhäuser (Nr. 16, 18 und 20) wurden als Folge des Brandes unbewohnbar. Die Brandursache lag außerhalb des Verantwortungsbereichs der Genossenschaft (glimmende Zigarette). In Absprache mit dem Prüfungsverband hat die Genossenschaft für den wirtschaftlichen Totalschaden dieser drei Reihenhäuser im Berichtsjahr T€ 35,2 außerplanmäßig abgeschrieben.



Brandschaden Johannisbergstr. 18, Freiburg

Zum 31.12.2023 war die Genossenschaft Eigentümerin von 1297 Wohnungen, 26 gewerblichen Einheiten sowie 717 Tiefgaragenstellplätzen und Einzelgaragen.



838

Mieteinheiten  
in Freiburg





## BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

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

		2023	2022
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)	1 323	1 323
Wohn- und Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	(per 31.12.)	96 312	96 312
Mieterwechsel		45	58
Eigenkapitalquote =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ %	55,1	55,2
Durchschnittl. Sollmiete/m <sup>2</sup> p.m. =	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} * 12}$ €	7,83	7,70
Leerstandsquote =	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	0,3	1,1
Instandhaltung/m <sup>2</sup> p.a. =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	30,18	29,03
Verwaltungskosten/m <sup>2</sup> p.a. =	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	18,78	17,72
Zinsquote =	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz. + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	6,5	6,2
Mietwert =	$\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$	6,7	7,1

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 Resultate der einzelnen Betriebsfunktionen ergeben sich dabei als Beitrag zur Deckung der Verwaltungskosten.

	2023 T€	2022 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	3.510,0	3.453,1	56,9
Betreuungstätigkeit	1,6	1,5	0,1
Kapitaldienst	37,5	0,4	37,1
Summe Deckungsbeiträge	3.549,1	3.455,0	94,1
Verwaltungsaufwand	-1.808,5	-1.706,7	-101,8
Betriebsergebnis	1.740,6	1.748,3	-7,7
Übrige Rechnung	29,3	17,2	12,1
Jahresergebnis	1.769,9	1.765,5	4,4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-367,1	-388,2	21,1
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.402,8</b>	<b>1.377,3</b>	<b>25,5</b>

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.402,8 steigt gegenüber 2022 um T€ 25,5. Im Vergleich zum Vorjahr nehmen die Deckungsbeiträge aus dem operativen Geschäft um T€ 94,1 zu und das Betriebsergebnis um T€ 7,7 ab.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung steigt um T€ 56,9. Die Zunahme ist insbesondere auf die gestiegenen Mieterlöse (T€ 186,7) zurückzuführen, denen höhere Instandhaltungsaufwendungen (T€ 110,8) 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€ 37,0).

Das gestiegene Ergebnis des Verwaltungsaufwands resultiert aus höheren persönlichen Aufwendungen (T€ 118,0), denen geringere sächliche Verwaltungsaufwendungen des Betriebs und Unternehmens (T€ 16,2) gegenüberstehen.

Der zunehmende Deckungsbeitrag der Übrigen Rechnung besteht hauptsächlich aus höheren Erträgen aus Aufwandszuschüssen (T€ 61,3). Denen stehen gestiegene Aufwendungen früherer Jahre (T€ 60,3) gegenüber, die im Wesentlichen Ausbuchungen von der Versicherung nicht übernommener Kosten durch Wasserschäden enthalten.

Das niedrigere Ergebnis aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag ist im Wesentlichen auf die geringere Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag (T€ 20,1) zurückzuführen.



## VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	2023		2022		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	70.517,5	94,2	67.050,1	92,6	3.467,4
Finanzanlagen	2,9	0,0	2,9	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	2.374,6	3,2	2.255,3	3,1	119,3
Flüssige Mittel	1.439,9	1,9	2.584,4	3,6	-1.144,5
Übriges Umlaufvermögen	532,0	0,7	505,5	0,7	26,5
Rechnungsabgrenzungsposten	5,6	0,0	2,3	0,0	3,3
<b>Bilanzsumme</b>	<b>74.872,5</b>	<b>100,0</b>	<b>72.400,5</b>	<b>100,0</b>	<b>2.472,0</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	8.009,9	10,7	7.915,3	11,0	94,6
Ergebnisrücklagen	32.977,0	44,1	31.732,5	43,8	1.244,5
Bilanzgewinn	234,7	0,3	305,4	0,4	-70,7
<b>Fremdkapital</b>					
<u>Rückstellungen</u>					
Sonstige Rückstellungen	107,3	0,1	109,0	0,2	-1,7
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	29.844,0	39,9	29.113,4	40,2	730,6
Erhaltene Anzahlungen	2.812,7	3,7	2.617,2	3,6	195,5
Übrige Verbindlichkeiten	877,7	1,2	596,1	0,8	281,6
Rechnungsabgrenzungsposten	9,2	0,0	11,6	0,0	-2,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>74.872,5</b>	<b>100,0</b>	<b>72.400,5</b>	<b>100,0</b>	<b>2.472,0</b>

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme bei 94,2 % (Vorjahr: 92,6 %).

Das Anlagevermögen erhöht sich insbesondere durch die in Anlagen im Bau befindliche Neubaumaßnahme Hindenburgstr. 6-12, Waldkirch (T€ 5.450,5). Darüber hinaus steigt das Anlagevermögen durch die Investition in eine Photovoltaikanlage in der Blumenstr. 11, Gundelfingen (T€ 152,1) bei den Technischen Anlagen und Maschinen. Vermindernd wirken sich im Wesentlichen die planmäßigen (T€ 2.114,8) und außerplanmäßigen Abschreibungen (T€ 35,2) aus.

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

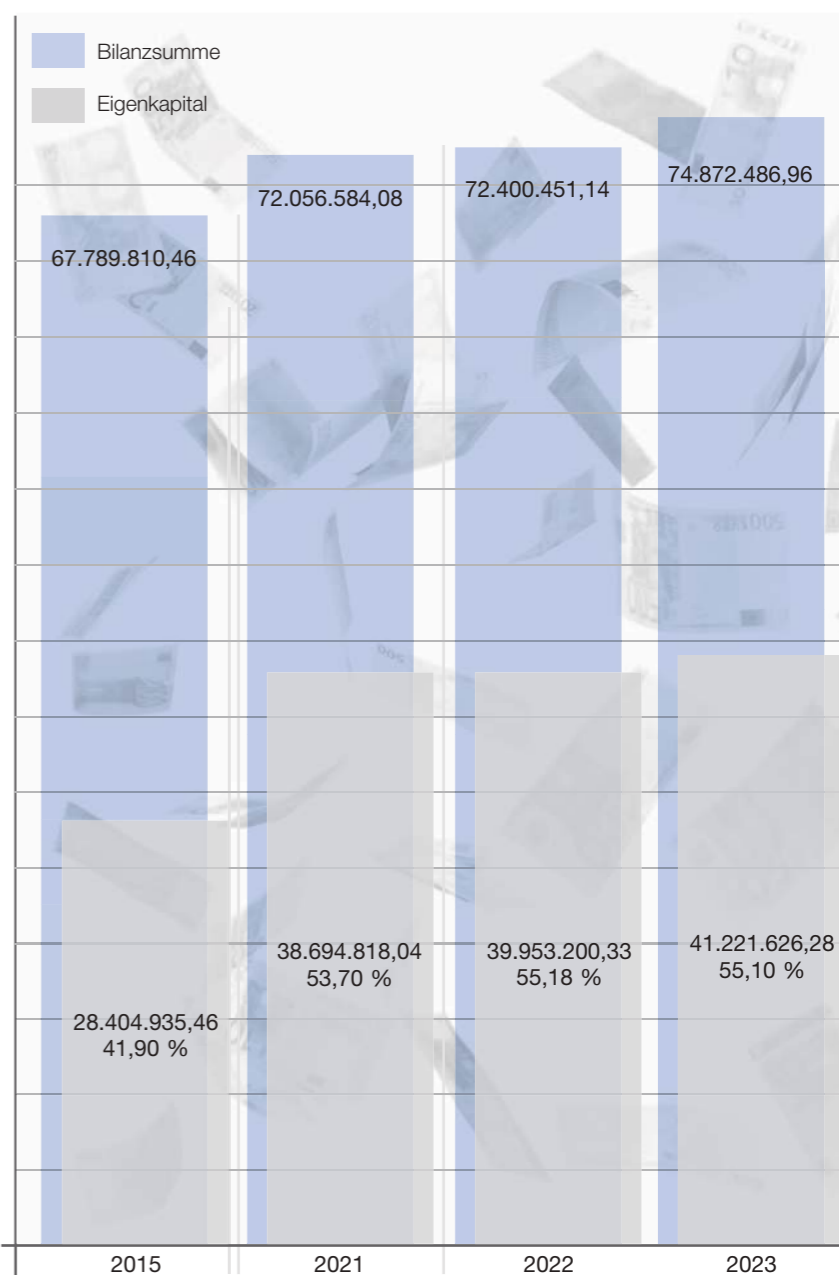
Bezüglich der Flüssigen Mittel wird auf die in der Analyse der Finanzlage dargestellte Kapitalflussrechnung verwiesen.

Bei der Kapitalstruktur erhöht sich das Eigenkapital aus dem Gewinnvortrag des Vorjahres und dem erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote sinkt jedoch auf 55,1 % (Vorjahr 55,2 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöhen sich hauptsächlich durch Darlehensvalutierungen (T€ 3.540,0), denen planmäßige (T€ 2.549,7) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 268,2) 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 Bestandsanierungen, 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 2023 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2023	2022	Veränderungen
	T€	T€	T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.374,6	3.203,4	1.171,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.563,0	-2.457,9	-3.105,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	43,9	-822,0	865,9
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>	<b>-1.144,5</b>	<b>-76,5</b>	<b>-1.068,0</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.584,4	2.660,9	-76,5
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>1.439,9</b>	<b>2.584,4</b>	<b>-1.144,5</b>

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reicht aus, um den planmäßigen (T€ 2.549,7) und außerplanmäßigen Kapitaldienst (T€ 268,2) zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 5.600,4) und erhaltene Zinsen (T€ 37,4).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasst Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (T€ 3.540,0) und aus Geschäfts-

guthaben (T€ 94,6), denen Auszahlungen für Tilgungen (T€ 2.817,9), Zinszahlungen (T€ 543,8) sowie Dividenden (T€ 229,0) gegenüberstehen.

Am Bilanzstichtag bestehen freie Kreditlinien in Höhe von T€ 7.872,1.

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





260

Miteinheiten  
in Waldkirch  
mit Elzach

## PROGNOSEBERICHT

Die derzeitige konjunkturelle Lage ist von geopolitischen Risiken beeinflusst: Im Ukrainekrieg gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Lage in Israel und Gaza kann sich auf andere Länder in der Region ausweiten. Unvorhergesehene Ereignisse könnten die Material- und Energiepreise erneut steigen lassen.

Dem Bund ist es seit dem Verfassungsgerichtsurteil vom 15.11.2023 verwehrt, einen Teil seiner geplanten Ausgaben dem Sondervermögen des Klima- und Transformationsfonds sowie dessen „Wirtschaftsstabilisierungsfonds Energie“ zuzurechnen. Als Folge fallen öffentliche Gelder weg, was wiederum das konjunkturelle Wachstum 2024 spürbar schmälert. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung – die sog. „Wirtschaftsweisen“, ein Beratergremium der Bundesregierung – hat im Mai seine Prognose des konjunkturellen Wachstums in Deutschland für 2024 von bisher 0,7 % auf 0,2 % deutlich abgesenkt. Auch die Bundesregierung rechnet für dieses Jahr nur mit einem Wachstum des Bruttoinlandsprodukts von 0,3 %. Zudem kommt der private Verbrauch nur schwer in Gang.

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer auch in Freiburg und in Südbaden wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum in unserer Region unverändert hoch. Die derzeit zu niedrigen Fördermittel, die gestiegenen Kreditzinsen und die hohen Baupreise bremsen hingegen den allgemeinen Wohnungsbau deutlich. Die Branche der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steht wie schon in den Vorjahren auch 2024 vor der Herausforderung, einer Vielzahl von gleichzeitig auftretenden toxischen Rahmenbedingungen zu begegnen.



## Wirtschaftsplan 2024

	EURO	
	T€	T€
<b>Erträge</b>		
Hausbewirtschaftung	11.864,0	
Betreuungstätigkeit	2,7	
Sonstige Erträge	238,4	
Zinserträge	39,1	
		12.144,2
<b>Aufwendungen</b>		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.567,7	
Instandhaltung	3.000,0	
Personalaufwand	1.531,2	
Abschreibungen	2.168,8	
Sächlicher Verwaltungsaufwand	415,1	
Kapitalkosten	606,3	
Steuern	431,5	
		10.720,6
<b>Überschuss</b>		<b>1.423,6</b>
Neubau:	3.600.000,00 €	

Der Jahresüberschuss der Heimbau Breisgau eG wird für 2024 gemäß Wirtschaftsplan auf T€ 1.423,6 prognostiziert.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung für 2024 in Höhe von voraussichtlich T€ 11.864,0 berücksichtigen auch moderate Anpassungen der Nettokaltmieten und den Bezug des Neubauvorhabens Hindenburgstr. 6-12 im Mozartquartier, Waldkirch. 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 Gebäude und Wohnungen der Genossenschaft in einem adäquaten Zustand erhalten bleiben und auch energetisch weiterentwickelt werden, wird im Jahr 2024 erneut erheblich in die Immobilienbestände investiert. Wir gehen dabei von einem Instandhaltungsaufwand von T€ 3.000,0 in 2024 aus (größere Maßnahmen: Dach- und Balkonsanierungen insbesondere in der Raiffeisenstr. 13-19, Frei-



Mozartquartier, Hindenburgstr. 6-12, Waldkirch, Mitte Mai 2024

burg-Opfingen, Austausch von Heizungen und Heizungsoptimierungen in Mehrfamilienhäusern, Strangsanierung von Versorgungsleitungen in der Boelckestr. 15, Freiburg sowie Abschluss des Austausches von IT-gestützten Schließanlagen in Mehrfamilienhäusern). Hinzu kommt die Installation von Photovoltaik als technische Anlagen, insbesondere in der Raiffeisenstr. 13-19, Freiburg-Opfingen, für geschätzt rd. T€ 400,0. Ferner erfolgt die vollständige Fertigstellung der Neubaumaßnahme in der Hindenburgstr. 6-12 (Mozartquartier), Waldkirch mit Ausgaben von ca. T€ 3.200,0 im Jahr 2024.

Insgesamt sind seitens der Heimbau im Jahr 2024 Ausgaben in Höhe von rd. T€ 6.600,0 für Instandhaltung, Modernisierung (Photovoltaik auf Bestandsgebäuden) und Neubau vorgesehen.

Im Jahr 2024 werden in Regie und wirtschaftlich zu Lasten der Gebäudeversicherung ferner die vom Brandschaden am 15.10.2023 betroffenen Reihenhäuser Johannisbergstr. 14 (geringe Schäden) sowie Johannisbergstr. 16-20 (große Schäden) „wiederaufgebaut“ (erwartete Kosten

lt. Architekt der Gebäudeversicherung bis zu T€ 1.200,0).

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Jahr 2024 wird sich entsprechend dem Wirtschaftsplan entwickeln.

Die immer größeren Informationspflichten und das neue Gebäudeenergiegesetz mit dem auf längere Sicht bis 2045 beschlossenen 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 2024 einen zufriedenstellenden Geschäftsverlauf bei gleichbleibender Ertragslage.



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

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 einer anhaltenden Überschreitung der Nachfrage nach Wohnraum gegenüber dem Angebot. Da die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung im Geschäftsgebiet der Heimbau in der Zukunft unverändert einen deutlichen Nachfrageüberhang zeigen, ist eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum weiterhin erwartbar. Dies trägt zum Erhalt des positiven Ratings der Genossenschaft trotz eines schwierigeren wirtschaftlichen Umfelds bei.

Die kontinuierliche Wahrnehmung der Neubautätigkeit von 2014 bis 2024 und die Erhaltung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestands durch Modernisierung und Instandhaltung hat die Entwicklung des genossenschaftlichen Unternehmens nachhaltig gesichert.

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

Der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine hatte steigende Energiekosten und steigende Kosten bei Baumaterialien zur Folge. Die aktuelle Situation auf dem Weltmarkt kann sich durch den Nahostkonflikt und die US-Wahlen im Herbst 2024 verschärfen.

Bei der Refinanzierung bestehen Zinsänderungsrisiken insbesondere durch die dynamischen Kapitalmarktveränderungen seit dem 2. Halbjahr 2022. Mit Blick auf die Lieferketten bestehen zudem Marktpreisrisiken in Form von weiteren Baupreissteigerungen. 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.

Mögliche Liquiditätsrisiken können aufgrund von Leerstand entstehen, mangelnder Zahlungsfähigkeit von Mitgliedern sowie durch 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 auch auf der Basis der wohnungswirtschaftlichen Software mevi-vo 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 Dekarbonisierung erfordert in den kommenden zwei Jahrzehnten ein hohes Investitionsvolumen, um das bis spätestens 2045 von der Bundesregierung angestrebte Ziel der CO<sub>2</sub>-Neutralität für den Wohnungsbestand umzusetzen. Bedingt durch den energetisch guten Standard unserer im letzten Jahrzehnt errichteten Neubauten und mit Blick auf die seit zwei Jahrzehnten durchgeführten größeren Instandhaltungs- und (auch energetischen) Modernisierungsmaßnahmen zeigt der für 2023 für die Mehrfamilienhäuser der Heimbau ermittelte durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 14,9 kg/m<sup>2</sup>a im Vergleich zu den CO<sub>2</sub>-Referenzzahlen (Bundesdurchschnitt) der GdW-Mitgliedsunternehmen für 2023 mit 21,5 kg/m<sup>2</sup>a einen ordentlichen Status quo auf. Dennoch deuten erste überschlägige Betrachtungen darauf hin, dass das Erreichen der Klimaziele bis 2045 aus heutiger Sicht mit erheblichen Investitionen der Genossenschaft in ihre Gebäude- und Wohnungsbestände verbunden sein wird.

Um 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.

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.



# BERICHT DES AUF SICHTSRATES der Heimbau Breisgau eG

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 seit dem 2. Halbjahr 2022 dynamisch angestiegen sind.

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.

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, 29. Mai 2024

Der Vorstand

Weiner

Ruppenthal



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Unverändert ist die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen in Freiburg und in der Region sehr hoch und nimmt weiter zu. Dementsprechend wird genossenschaftliches Wohnen immer wichtiger. Die schlechte gesamtwirtschaftliche Lage erschwert demgegenüber den Neubau von Mietwohnungen sehr. 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 sind nahezu unüberwindbare Hindernisse für den Neubau von bezahlbaren Mietwohnungen.

Im 104. Geschäftsjahr ist die Heimbau auf 4644 Mitglieder mit insgesamt 24 344 Geschäftsanteilen angewachsen. Ende 2023 hatte die Genossenschaft 1323 eigene Mieteinheiten.

Zum Schutz des Klimas und zur Reduzierung des CO<sub>2</sub> muss der Gebäudesektor in Deutschland nach den rechtlichen Vorgaben bis zum Jahr 2045 dekarbonisiert werden. Auch für die Heimbau bedeutet dies in den kommenden zwei Jahrzehnten, die Gebäudesubstanz energetisch weiter zu optimieren und die Abkehr von fossilen Brennstoffen hin zu regenerativen Energiequellen sukzessive zu forcieren. Diese Mammutaufgabe wird die Kapazitäten und wirtschaftlichen Ressourcen der Genossenschaft stark herausfordern.

Im Jahr 2023 wurden rd. 8,5 Mio. € (2022 rd. 5,3 Mio. €) in den Neubau und die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands investiert. Mit der Fertigstellung von 31 Mietwohnungen und einer Arztpraxis im Mozartquartier (Hindenburgstr. 6-12) in Waldkirch wird das Neubauprogramm unserer Genossenschaft im Jahr 2024 einen zumindest vorläufigen Höhepunkt finden. Die auch 2023 umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen dienten dem Werterhalt und der baulichen Weiterentwicklung des Gebäudebestands.

Die 101. Ordentliche Mitgliederversammlung fand am 19.07.2023 als Präsenzveranstaltung in der Messe Freiburg statt. Sie genehmigte den Jahresabschluss 2022 und beschloss ferner, eine Dividende von 3 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2022 in Höhe von 229.027,50 € auszuschütten sowie den verbleibenden Betrag von 76.342,50 € auf neue Rechnung vorzutragen. Vorstand und Aufsichtsrat erteilte die Versammlung jeweils einstimmig für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung. Frau Dr. Sandra Ehmann und die Herren Markus Birmele und Harald Männer wurden jeweils einstimmig in den Aufsichtsrat wiedergewählt. Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates nach der Mitgliederversammlung fand am 26.07.2023 statt. Der Aufsichtsrat wählte dabei Herrn Stephan Konrad erneut zu seinem Vorsitzenden und Herrn Markus Birmele zu dessen Stellvertreter.

In sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, einer Sitzung des Aufsichtsrates sowie weiteren Sitzungen der Ausschüsse des Aufsichtsrates wurde über die Geschäftspolitik beraten. Sämtliche Beschlüsse wurden im Sinne des genossenschaftlichen Auftrags und einer nachhaltigen Geschäftsentwicklung gefasst. Über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen wurde der gesamte Aufsichtsrat jeweils ausführlich unterrichtet.

Auf Vorschlag des Vorstands hat der Aufsichtsrat in 2023 über die Vorgehensweise für einen strukturierten Generationenwechsel in der Geschäftsführung und mittelfristig auch im Vorstand beraten und beschlossen. Demnach wird der Geschäftsführer und hauptamtliche Vorstand der Heimbau nach dann über 25 Jahren der erfolgreichen Tätigkeit zum 01.03.2025 in den Ruhestand treten. Nebenamtlich wird er dem Vorstand weiter angehören, während der bisherige nebenamtliche Vorstand unserer Genossenschaft, Herr Hugo Ruppenthal, Mitte 2025 satzungsgemäß

altersbedingt aus dem Vorstand ausscheiden wird. Schon heute sei den beiden Vorstandsmitgliedern für ihren jahrzehntelangen erfolgreichen Einsatz für die Heimbau herzlich gedankt.

Über die Wiederbesetzung der Stelle des hauptamtlichen Vorstands (m/w/d) wird im Aufsichtsrat unter Hinzuziehung einer wohnungswirtschaftlich erfahrenen Organisationsberatung nach erfolgter Ausschreibung voraussichtlich im Juni/Juli d. J. entschieden.

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 zur Analyse möglicher Gefährdungen installierte 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 2022 führte der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 30.10. bis 10.11.2023 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 die Herren Hansjörg Hetzel, Stephan Konrad und Gerold Wißkirchen aus. Ihre Wiederwahl ist jeweils zulässig.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2023 und den Ausführungen des Vorstands im Geschäftsbericht einverstanden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2023 festzustellen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2023 zu erteilen.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.402.840,52 € 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 234.741,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf die Geschäftsguthaben der Mitglieder zum 01.01.2023 zu verwenden.

Freiburg, 29. Mai 2024

Der Aufsichtsrat

Konrad  
Vorsitzender



148

Mieteinheiten  
in Gundelfingen

BILANZ  
GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG  
ANHANG  
zum 31.12.2023



## Bilanz der Heimbau Breisgau eG zum 31. Dezember 2023

## A K T I V A

## A. Anlagevermögen

## I. Immaterielle Vermögensgegenstände

	€	€	€	€ (Vorjahr)
1. Software		15,50		2.186,50

## II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.535.543,08			61.524.856,08
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	676.796,77			798.362,77
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	417.029,00			417.029,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	151.426,00			1,00
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	58.200,00			79.747,50
6. Anlagen im Bau	9.653.597,53			4.203.076,70
7. Bauvorbereitungskosten	24.877,34			24.877,34

## III. Finanzanlagen

1. Andere Finanzanlagen		2.910,00		2.910,00
-------------------------	--	----------	--	----------

## Summe Anlagevermögen

## B. Umlaufvermögen

## I. Vorräte

1. Unfertige Leistungen		2.374.602,19		2.255.323,52
-------------------------	--	--------------	--	--------------

## II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung	3.829,76			8.127,07
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.719,74			25.834,11
3. Sonstige Vermögensgegenstände	516.429,65			471.430,30

## III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.439.914,25		2.584.435,33
---	--	--------------	--	--------------

## Summe Umlaufvermögen

## C. Rechnungsabgrenzungsposten

			5.596,15	2.253,92
--	--	--	----------	----------

## Bilanzsumme

			<b>74.872.486,96</b>	<b>72.400.451,14</b>
--	--	--	----------------------	----------------------

## P A S S I V A

## A. Eigenkapital

## I. Geschäftsguthaben

	€	€	€	€ (Vorjahr)
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	87.045,57			77.257,64
der verbleibenden Mitglieder	7.911.800,00			7.824.700,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.050,00			13.325,00

## Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile

	0,00 €	8.009.895,57		7.915.282,64
	(Vorjahr: 0,00 €)			

## II. Ergebnisrücklagen

1. Gesetzliche Rücklage	4.381.989,71			4.233.547,69
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	148.442,02 €			
(Vorjahr: 137.933,77 €)				
2. Bauerneuerungsrücklage	9.523.000,00			9.171.000,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	352.000,00 €			
(Vorjahr: 288.000,00 €)				
3. Andere Ergebnisrücklagen	19.072.000,00			18.328.000,00
davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt:	744.000,00 €			
(Vorjahr: 646.000,00 €)				

## III. Bilanzgewinn

1. Gewinnvortrag	76.342,50			0,00
2. Jahresüberschuss	1.402.840,52			1.377.303,77
3. Einstellung in Rücklagen	-1.244.442,02			-1.071.933,77

## Summe Eigenkapital

## B. Rückstellungen

1. Sonstige Rückstellungen		107.323,00		108.991,00
----------------------------	--	------------	--	------------

## Summe Rückstellungen

## C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.844.026,97			29.113.387,57
2. Erhaltene Anzahlungen	2.812.729,68			2.617.233,25
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.451,28			3.388,76
4. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00			262,75
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	751.408,85			456.653,93
6. Sonstige Verbindlichkeiten	122.691,40			135.730,92
- davon aus Steuern:	24.074,96 €			(Vorjahr: 28.937,04 €)
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	945,14 €			(Vorjahr: 412,89 €)

## Summe Verbindlichkeiten

## D. Rechnungsabgrenzungsposten

			9.229,50	11.602,63
--	--	--	----------	-----------

## Bilanzsumme

			<b>74.872.486,96</b>	<b>72.400.451,14</b>
--	--	--	----------------------	----------------------



## Gewinn- und Verlustrechnung

der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

			V O R J A H R	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	11.217.724,44		11.112.848,54	
b) aus Betreuungstätigkeit	2.742,79		2.521,20	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.250,01		34.549,42	
		11.244.717,24		11.149.919,16
2. Erhöhung des Bestands an Unfertigen Leistungen		119.278,67		-85.621,43
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		17.024,00		32.240,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		293.871,62		134.446,09
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.333.469,18		-5.106.051,41	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-39.444,55		-26.021,38	
		-5.372.913,73		-5.132.072,79
<b>6. Rohergebnis</b>		6.301.977,80		6.098.911,03
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-1.164.119,67		-1.092.594,63	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen davon für Altersversorgung: 43.299,08 € (Vorjahr: 39.188,69 €)	-280.611,45		-259.381,41	
		-1.444.731,12		-1.351.976,04
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.150.032,00		-2.127.665,71
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-429.920,56		-345.582,62
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	27,30		27,30	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 189,60 € (Vorjahr: 156,19 €)	37.553,60		550,03	
		37.580,90		577,33
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 98,04 € (Vorjahr: 86,56 €)		-543.880,97		-507.743,22
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-367.091,70		-388.155,57
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		1.403.902,35		1.378.365,20
15. Sonstige Steuern		-1.061,83		-1.061,43
<b>16. Jahresüberschuss</b>		1.402.840,52		1.377.303,77
17. Gewinnvortrag		76.342,50		0,00
18. Einstellung in Ergebnismrücklagen		-1.244.442,02		-1.071.933,77
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>234.741,00</b>		<b>305.370,00</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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.

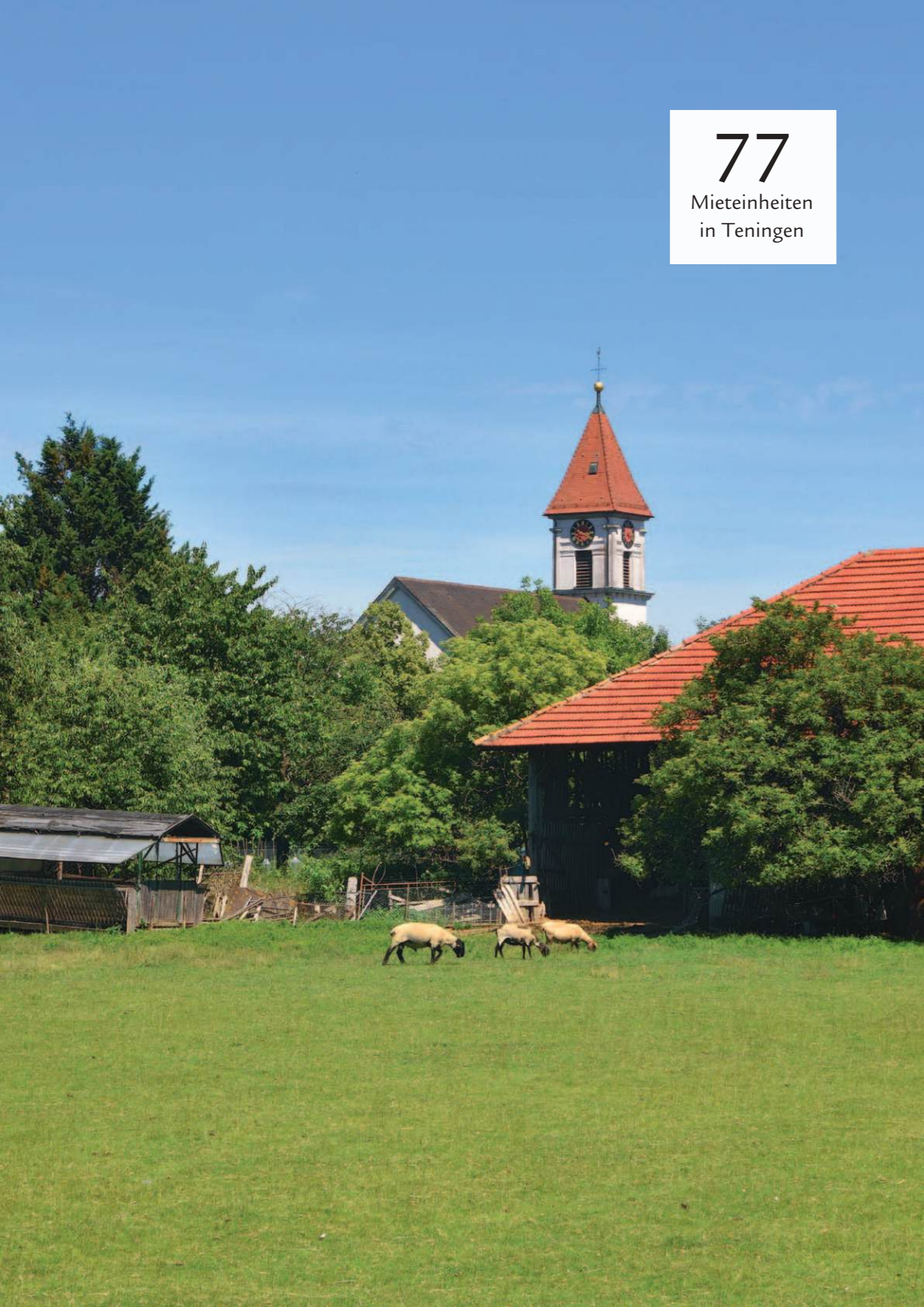
Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen. Die Gliederung des Jahresabschlusses wurde um die 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 zeitanteiler 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 2023

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen					Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2023 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2023 €	Stand 01.01.2023 €	Jahresab- schreibung €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2023 €	Stand 31.12.2023 €	Stand 31.12.2022 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Software	136.598,50	0,00	-5.049,89	0,00	131.548,61	134.412,00	2.170,00	-5.048,89	0,00	131.533,11	15,50	2.186,50
II. Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	117.754.473,18	8.301,48	0,00	0,00	117.762.774,66	56.229.617,10	1.997.614,48	0,00	0,00	58.227.231,58	59.535.543,08	61.524.856,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.342.393,85	0,00	0,00	0,00	3.342.393,85	2.544.031,08	121.566,00	0,00	0,00	2.665.597,08	676.796,77	798.362,77
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	3.173,90	152.058,80	0,00	0,00	155.232,70	3.172,90	633,80	0,00	0,00	3.806,70	151.426,00	1,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	576.528,44	6.508,72	-6.261,04	0,00	576.776,12	496.780,94	28.047,72	-6.252,54	0,00	518.576,12	58.200,00	79.747,50
Anlagen im Bau	4.203.076,70	5.450.520,83	0,00	0,00	9.653.597,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.653.597,53	4.203.076,70
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	126.321.552,41	5.617.389,83	-6.261,04	0,00	131.932.681,20	59.273.602,02	2.147.862,00	-6.252,54	0,00	61.415.211,48	70.517.469,72	67.047.950,39
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
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>126.461.060,91</b>	<b>5.617.389,83</b>	<b>-11.310,93</b>	<b>0,00</b>	<b>132.067.139,81</b>	<b>59.408.014,02</b>	<b>2.150.032,00</b>	<b>-11.301,43</b>	<b>0,00</b>	<b>61.546.744,59</b>	<b>70.520.395,22</b>	<b>67.053.046,89</b>



## Anhang für das Geschäftsjahr 2023

der Heimbau Breisgau eG

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 2.374,6, 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	3.829,76	(8.127,07)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.719,74	(25.834,11)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	516.429,65	(471.430,30)	63.233,68	(70.126,33)
	<b>531.979,15</b>	<b>(505.391,48)</b>	<b>63.233,68</b>	<b>(70.126,33)</b>

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind vor allem Forderungen gegenüber Energieversorger (T€ 110,8), an das Finanzamt (T€ 92,6), an die Stadt Freiburg (T€ 81,8), aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (T€ 63,2) und aus einem Aufwandszuschuss (T€ 61,3) erfasst.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um rd. T€ 87,1 erhöht.

Rückstellungen werden im Wesentlichen für Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 47,6) und für rückständigen Urlaub (T€ 31,0) gebildet.

## Anhang für das Geschäftsjahr 2023

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	29.844.026,97 (29.113.387,57)	2.830.588,71 (2.867.553,89)	9.330.200,14 (9.901.552,98)	17.683.238,12 (16.344.280,70)	29.844.026,97 (29.113.387,57)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.812.729,68 (2.617.233,25)	2.812.729,68 (2.617.233,25)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.451,28 (3.388,76)	3.451,28 (3.388,76)				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	0,00 (262,75)	0,00 (262,75)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	751.408,85 (456.653,93)	740.296,55 (443.632,36)	11.112,30 (13.021,57)			
Sonstige Verbindlichkeiten	122.691,40 (135.730,92)	91.750,45 (104.982,32)	30.940,95 (30.748,60)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>33.534.308,18</b> <b>(32.326.657,18)</b>	<b>6.478.816,67</b> <b>(6.037.053,33)</b>	<b>9.372.253,39</b> <b>(9.945.323,15)</b>	<b>17.683.238,12</b> <b>(16.344.280,70)</b>	<b>29.844.026,97</b> <b>(29.113.387,57)</b>	GPR

In ( ) Vorjahreszahlen  
GPR = Grundpfandrechte

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen (T€ 361,7), aus Instandhaltungen (T€ 212,5) und aus Betriebskosten (T€ 137,5) 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€ 17,0 erfasst.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem Erträge aus Versicherungsschädigungen (T€ 149,1) und Erträge aus einem Aufwandszuschuss (T€ 61,3) für den Austausch einer Heizung in der Raiffeisenstr. 13-19, Freiburg enthalten.

Die Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohnbauten setzen sich zusammen aus planmäßigen (T€ 1.962,0) und außerplanmäßigen Abschreibungen (T€ 35,2) begründet durch den wirtschaftlichen Totalschaden nach einem Brand von drei Reihenhäusern in der Johannisbergstr. 16-20, Freiburg.



## Anhang für das Geschäftsjahr 2023

der Heimbau Breisgau eG

### E. Sonstige Angaben

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Auftragsvergaben für Bauvorhaben im Anlagevermögen	T€ 2.447,2
Erbbauzinsverpflichtungen	T€ 2.319,8

#### Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand entwickelt sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Mitglieder	Anteile
<b>Mitgliederbestand zum 01.01.2023</b>	<b>4621</b>	<b>24076</b>
Zugang	108	752
Abgang	85	484
<b>Mitgliederbestand zum 31.12.2023</b>	<b>4644</b>	<b>24344</b>

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	5	4
Technische Mitarbeiter	4	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	0
	11	4

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:

Stephan Konrad	Rechtsanwalt	Vorsitzender
Markus Birmele	Sparkassen-Betriebswirt	Stellvertr. Vorsitzender
Monika Holderied	Dipl.-Verwaltungswirtin	Schriftführerin
Hansjörg Hetzel	Bankkaufmann	Stellvertr. Schriftführer
Dr. Sandra Ehmann	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 € 234.741,00 an die Mitglieder auszuschütten.

Freiburg, 29. Mai 2024

Der Vorstand

Weiner Ruppenthal



## Heimbau Breisgau eG

Stefan-Meier-Straße 157  
79104 Freiburg

Telefon 0761 38558-0

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