

GEMEINSAM  
AUF DEM WEG!

GESCHÄFTSBERICHT  
2020



Heimbau Breisgau eG



**WIR TRAUERN UM**

31 Mitglieder unserer Genossenschaft,  
die im Berichtsjahr verstorben sind.

**DEN VERSTORBENEN WIDMEN WIR**

ein ehrendes Gedenken.



## INHALT

<b>Vorwort</b>	7
<b>Verwaltungsorgane</b>	8
<b>Informationen auf einen Blick</b>	10
<b>Rechtliche Grundlagen</b>	11
<b>Lagebericht des Vorstands</b>	
<b>Grundlagen der Genossenschaft</b>	
Geschäftsmodell	13
Ziele und Strategien	13
<b>Wirtschaftsbericht</b>	
Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	14
Geschäftsverlauf der Heimbau Breisgau eG	
- Geschäftsverlauf	18
- Betriebliche Kennzahlen	24
Wirtschaftliche Lage	
- Ertragslage	25
- Vermögenslage	26
- Investitionen	28
- Finanzlage	29
<b>Prognosebericht</b>	31
Wirtschaftsplan 2021	31
<b>Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten</b>	33
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	36
<b>Bilanz</b>	40
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	42
<b>Anhang</b>	43



## VORWORT

*Sehr geehrte Geschäftspartner, liebe Mitglieder und Mieter,*

mit dem Geschäftsbericht 2020 blicken wir auf das 101. Gründungsjahr der Heimbau zurück. Dies ist für uns wiederum Anlass, Revue passieren zu lassen und den Blick auf unser aktuelles Selbstverständnis als Wohnungsbaugenossenschaft zu richten.

2020 war ein Jahr mit außerordentlichen und unerwarteten Herausforderungen. Das COVID-19-Virus hat einen entscheidenden Einfluss auf das Leben, Arbeiten und Wirtschaften im Berichtsjahr genommen, der zu deutlichen Einschränkungen, aber auch zu neuen Methoden der Zusammenarbeit geführt hat. Themen wie der Arbeits- und Gesundheitsschutz von Belegschaft, beauftragten Handwerkern und Mietern gerieten noch intensiver als bisher in den Mittelpunkt. Homeoffice, Webinare, digitale Besprechungen und Online-Konferenzen nahmen breiten Raum ein und haben – zumindest vorübergehend – Präsenzformaten den Rang abgelaufen. Einiges davon hat sich bewährt und wird nach der Pandemie bleiben, auch um zeitliche und wirtschaftliche Ressourcen zu schonen. Insbesondere das mobile Arbeiten hat stärker als bisher Eingang in unsere Arbeitswelt gefunden und wird unterstützt durch schnelle Datenverbindungen, Cloud-Lösungen und digitale Plattformen. Unabhängig davon wird künftig die Präsenz, Kommunikation und Zusammenarbeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in der Geschäftsstelle und deren Erreichbarkeit in der Geschäftsstelle, in Wohnungen und auf Baustellen für die Heimbau wichtig bleiben.

Der Heimbau geht es nicht um maximale Gewinne, sondern um solides und wertorientiertes Wirtschaften. Von jeher hat sie sich der nachhaltigen Wohnungsbewirtschaftung verschrieben. Dem haben wir auch im Geschäftsjahr 2020, trotz der Pandemie, im Neubau und

bei der Bestandspflege unserer Gebäude und Wohnungen nach Kräften Rechnung getragen. Neben den notwendigen Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Gebäude- und Wohnungsbestände wird die Heimbau auch zukünftig genossenschaftliche Mietwohnungen erstellen und damit einen Beitrag für bezahlbares Wohnen in ihrem Geschäftsgebiet leisten. Gutes Wohnen auf nachhaltiger wirtschaftlicher Grundlage zu fairen Mietpreisen, das ist der Kern unserer genossenschaftlichen Unternehmensstrategie. Leider wird dies durch stetig steigende Grundstücks- und Baupreise, aber auch durch zunehmende bürokratische Hemmnisse und rechtliche Anforderungen eher erschwert. Gleichwohl werden wir im Rahmen des Möglichen alles dafür tun, um unsere Genossenschaft 2021 wiederum verlässlich und verantwortlich durch das erneut anspruchsvolle Jahr zu führen.

Herzlichen Dank für Ihre Verbundenheit und Ihr Vertrauen.



Hugo Ruppenthal  
Vorstand

Martin Weiner  
geschäftsführender Vorstand



## Die VERWALTUNGSORGANE der Heimbau Breisgau eG

Vorstand	hauptamtlich	Martin Weiner, Geschäftsführer, Dipl.-Verwaltungswirt	Stellv. Schriftführerin	Monika Holderied, Dipl.-Verwaltungswirtin	
	nebenamtlich	Hugo Ruppenthal, Sparkassen-Betriebswirt		Markus Birmele, Sparkassen-Betriebswirt	
Aufsichtsrat	Vorsitzender	Rüdiger Schirmeister, Rechtsanwalt	Ausschüsse	Dr. Sandra Ehmann, Dipl.-Volkswirtin	
	1. Stellv. Vorsitzender	Stephan Konrad, Rechtsanwalt		Gerold Wißkirchen, Dipl.-Verwaltungswirt	
	2. Stellv. Vorsitzender	Kurt Armbruster, Lehrer für Pflegeberufe i. R.		Bauausschuss	Kurt Armbruster, Hansjörg Hetzel
	Schriftführer	Hansjörg Hetzel, Bankkaufmann		Personalausschuss (vorbereitend)	Rüdiger Schirmeister, Stephan Konrad, Hansjörg Hetzel und Kurt Armbruster
			Prüfungsausschuss	Dr. Sandra Ehmann und Markus Birmele	

## 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

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Mitgliederstand	4 354	4 307	3 883
Gezeichnete Geschäftsanteile	22 163	21 250	19 375
Bilanzsumme	72.413.433,00 €	71.831.706,00 €	71.072.385,20 €
Anlagevermögen	64.881.717,17 €	64.083.962,98 €	63.293.324,90 €
Geschäftsguthaben	7.310.289,20 €	7.007.030,80 €	6.420.661,54 €
Rücklagen	29.415.717,53 €	27.886.255,66 €	26.843.703,23 €
Rückstellungen	401.624,34 €	163.123,23 €	129.291,00 €
Erlöse aus Hausbewirtschaftung (ohne Betriebskosten)	8.417.747,27 €	8.229.715,65 €	8.002.456,40 €
Jahresüberschuss	1.805.710,76 €	1.294.404,47 €	1.072.242,74 €
Bilanzgewinn	276.248,89 €	251.852,04 €	236.558,08 €

## RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen bei den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat den Geschäftsbetrieb und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in 19 Sitzungen kontinuierlich beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen. Trotz der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie konnte der Vorstand seine Sitzungen in Präsenz durchführen.

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. Eine Sitzung des Aufsichtsrates fand pandemiebedingt im schriftlichen Verfahren statt.

Die Vorstände, Herren Martin Weiner (hauptamtlich) und Hugo Ruppenthal (nebenamtlich), wurden vom Aufsichtsrat am 31.03.2020 jeweils einstimmig bis 2025 wiederbestellt.

Der Aufsichtsrat hat nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie von der Möglichkeit in Art. 2 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pan-

demie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020, § 3 Abs. 3 Gebrauch gemacht, wonach bei Genossenschaften abweichend von § 48 Abs. 1 S. 1 GenG die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 im Jahr 2020 auch durch den Aufsichtsrat erfolgen kann. Demgemäß hat der Aufsichtsrat in seiner (Präsenz-)Sitzung am 27.05.2020 den Jahresabschluss 2019 (Bilanz zum 31. Dezember 2019 mit Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) unter teilweiser Ergebnisverwendung einstimmig festgestellt.

Die 98. Ordentliche Mitgliederversammlung fand aufgrund der konkreten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf der Grundlage entsprechender sondergesetzlicher Regelungen am 09.12.2020 im schriftlichen Verfahren statt. Dabei beschloss die Versammlung, den Bilanzgewinn zum 31.12.2019 in Höhe von € 251.852,04 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben an die Mitglieder zu verwenden. Ferner wurde den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates durch die Mitgliederversammlung Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 erteilt.

# LAGEBERICHT DES VORSTANDS der Heimbau Breisgau eG

## GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

### GESCHÄFTSMODELL

Die Heimbau Breisgau eG (im Folgenden Heimbau oder Genossenschaft) ist ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft. Die Genossenschaft hat ihren Sitz in Freiburg im Breisgau. Ihr Kerngeschäftsfeld ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, der sich derzeit auf das Einzugsgebiet der Stadt Freiburg sowie auf die Wohnungsbestände in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen bezieht. Die als weiteres Geschäftsfeld von der Heimbau betriebene kaufmännische und technische Betreuung von drei Eigentümergemeinschaften im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung wurde bis zum Ende des Geschäftsjahres 2020 fortgeführt.

### ZIELE UND STRATEGIEN

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

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Anfang 2020 weltweit aufgetretene COVID-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im 1. Halbjahr 2020 zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im zweiten Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown, der dann im Dezember ausgeweitet wurde. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass Mutationen des Virus auftauchten, die deutlich ansteckender sind.

Die Pandemie führte im 2. Quartal 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 9,8 %. Im 3. Quartal konnte sich die deutsche Wirtschaft wieder spürbar erholen und um 8,5 % zulegen. Insgesamt brach das Bruttoinlandsprodukt 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,0 % ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Coronapandemie wird für 2021 mit einer Erholung der Konjunktur gerechnet, da viele Ausgaben aufgrund des Shutdowns aufgeschoben wurden.

Der Wirtschaftseinbruch hat sich auch auf die Beschäftigung ausgewirkt. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264 521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200 855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2020 in Baden-Württemberg 4,2 % (Vorjahr: 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamtdeutschland belief sich im Dezember 2020 auf 5,9 % (Vorjahr: 4,9 %). Zu Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an und erreichte dann im April einen Höchststand mit knapp 6 Millionen Personen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Milliarden Euro führte. So wurde der Regelumsatzsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Zur Preisdämpfung hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen. Diese verbilligten sich im Dezember 2020 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 6 %. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %. Ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch

sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33 408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31 468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im 1. Halbjahr 2020 nur noch um etwa 1600 auf 11 102 000 Personen erhöht. Damit hat die Einwohnerzahl einen neuen Höchststand erreicht. Allerdings war das Plus im 1. Halbjahr 2020 das geringste seit 2009. Damit setzte sich der Trend aus den vergangenen Jahren zu rückläufigen Einwohnerzuwächsen fort. Gewonnen hat der ländliche Raum, die Kommunen in dünner besiedelten Gebieten konnten im 1. Halbjahr 2020 ein Einwohnerplus von 6500 Personen erzielen, in den Ballungsräumen ging dagegen die Einwohnerzahl um 8900 zurück. Bis zum Jahr 2017 hatten sich die Ballungsräume dynamischer als der ländliche Raum entwickelt.

Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Millionen Personen anwachsen (+2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Millionen Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Millionen Personen 2030 erhöhen (+23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 in Baden-Württemberg auf voraussichtlich 24 % 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 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300 000 auf knapp 5,6 Millionen ansteigen, erst danach wird ein leichter Rück-

### ECKDATEN ZUR KONJUNKTURENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)</b>							
Reales Bruttoinlandsprodukt	1,5	2,2	2,6	1,3	0,6	-5,0	3,0
Privater Konsum	1,9	2,4	1,5	1,5	1,6	-6,0	3,6
Konsumausgaben des Staates	2,9	4,0	1,6	1,2	2,7	3,4	0,0
Bauinvestitionen	-1,4	3,8	0,8	2,6	3,8	1,5	1,3
Wohnungsbauinvestitionen	-0,7	5,0	0,6	3,0	4,0	2,1	1,5
Exporte	5,4	5,4	5,4	5,4	5,4	-9,9	7,6
<b>Arbeitsmarkt</b>							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	43 122	43 655	44 262	44 868	45 269	44 792	44 997
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,9	1,2	1,4	1,4	0,9	-1,1	0,5
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2 795	2 691	2 533	2 340	2 267	2 711	2 607
... Arbeitslosenquote*	6,4	6,1	5,7	5,2	5,0	5,8	5,7

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2020 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2021 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2020/Anfang 2021

\* nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

gang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte dann immer noch um fast 290 000 höher liegen als 2017.

Seit Jahren wächst in Freiburg sowie in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen die Bevölkerungszahl. Im Jahr 2020 lebten über 231 000 Menschen in Freiburg. Im Landkreis Hochschwarzwald betrug die Einwohnerzahl im Berichtsjahr knapp über 265 000 und im Landkreis Emmendingen waren es 166 780 Einwohner.

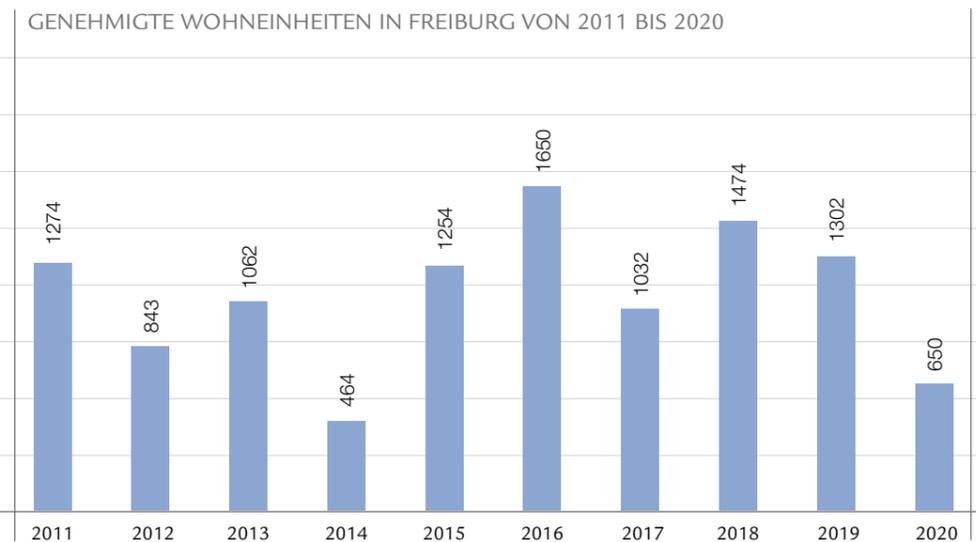
Eine wachsende Bevölkerung und Kapitalanleger erzeugen auf dem Freiburger Wohnungsmarkt und in der Region um Freiburg unverändert eine Wohnungsnachfrage, die durch das vorhandene Angebot nicht befriedigt werden kann. Insbesondere der Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist eine der größten gesellschaftspolitischen Herausforderungen, denen sich Kommunen, Land und Bund derzeit stellen müssen.

Dem fehlenden Wohnraum und den damit einhergehenden Preissteigerungen will die Stadt Freiburg insbesondere durch Nachverdichtungen und neue Wohnquartiere entgegenwir-

ken. So sollen z. B. in dem neuen Stadtteil Dietenbach langfristig rd. 6900 Wohnungen entstehen. Allerdings wird es in Dietenbach nach Angaben der Projektgruppe der Stadt Freiburg noch bis 2024/25 mit dem Baubeginn der ersten Wohngebäude dauern.

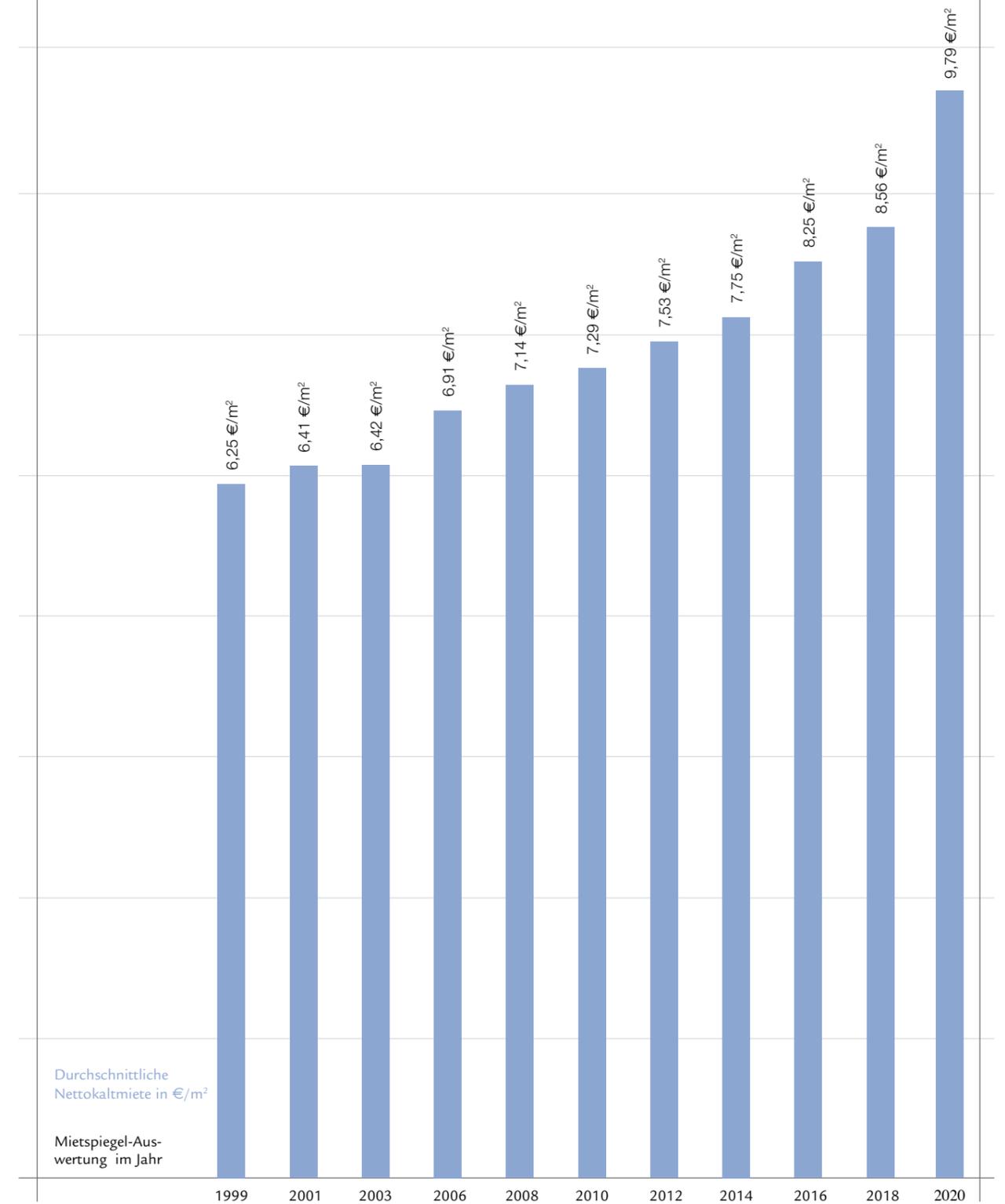
Gemäß dem neu erstellten qualifizierten Freiburger Mietspiegel 2021/2022 stieg die mittlere monatliche Nettokaltmiete aller Wohnungen auf 9,79 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (2019/2020 lag dieser Wert bei 8,56 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche). Auch bei den Grundstückspreisen waren in den vergangenen Jahren deutliche Preissteigerungen erkennbar. So wurden – ebenfalls nach Angabe der Stadt Freiburg – für mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude im Jahr 2020 durchschnittlich ca. 1.660 €/m<sup>2</sup> Baulandfläche bezahlt.

Es fehlen nach wie vor bezahlbare und für Mietwohnungsneubau geeignete Baugrundstücke. Hinzu kommt, dass Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren nach wie vor zu lange dauern. Zudem sind die Kapazitäten der Baufirmen (und zwischenzeitlich auch die der Baumaterialien) derzeit nahezu ausgeschöpft.



Quelle: Baurechtsamt Stadt Freiburg

MIETSPIEGEL 2021/2022  
(Neuerstellung auf Basis der Datenerhebung und Auswertung)



Quelle: Stadt Freiburg

## GESCHÄFTSVERLAUF DER HEIMBAU BREISGAU EG

### GESCHÄFTSVERLAUF

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt.

Von den Einschränkungen des Coronavirus (COVID-19) war auch die Heimbau betroffen. So musste als Folge der Pandemie mit Blick auf den fürsorglichen Gesundheitsschutz für Belegschaft und Mitglieder die Geschäftsstelle ab Mitte März 2020 für den laufenden Publikumsverkehr geschlossen werden. Dies führte wiederum dazu, dass der Zugang von neuen Mitgliedern und die Zeichnung von Geschäftsanteilen nur sehr eingeschränkt möglich waren. Auch die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen war pandemiebedingt wegen der auch rechtlich vorgegebenen Kontaktminimierungen nur eingeschränkt möglich, was im Berichtsjahr zu einem Rückgang der Aufwendungen für Instandhaltung

auf T€ 1.929,7 (Vorjahr: T€ 2.569,1) führte. So mussten pandemiebedingt die ursprünglich geplanten größeren Instandhaltungsmaßnahmen in der Hansjakobstr. 1/1a in Gundelfingen (Außensanierung für geschätzt T€ 250,0) und in der Hansjakobstr. 13 in Freiburg (Dachsanierung zu geschätzt T€ 200,0) in das Jahr 2021 verschoben werden.

Ungeachtet dessen war der Geschäftsverlauf der Heimbau 2020 trotz Pandemie positiv.

So konnte der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 15 Mietwohnungen in der Blumenstr. 11 in Gundelfingen Ende Mai des Berichtsjahres planmäßig fertiggestellt werden. Die Gesamtinvestitionen ohne Tilgungszuschuss lagen bei T€ 3.899,4 (Kostenberechnung T€ 4.000,0). Alle 15 Neubauwohnungen konnten dabei zeitnah vermietet werden (durchschnittliche Kaltmiete: 9,50 €/m<sup>2</sup>).



Blumenstr. 11, Gundelfingen



Blumenstr. 11, Gundelfingen



Freiburger Straße 3, Elzach



Ferner konnte die Heimbau im Jahr 2020 den Neubau von 12 genossenschaftlichen Mietwohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage auf dem zentral gelegenen Grundstück Freiburger Straße 3 in Elzach planmäßig fortführen.

Mit dem Neubau eines 6-Familienhauses als Nachverdichtung auf dem genossenschaftseigenen Grundstück Hödlerstr. 47/47a in Waldkirch wurde im September 2020 begonnen.

Auf der Basis der von der Stadt Waldkirch und ihrem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft vorliegenden Zusage zum Kauf verschiede-

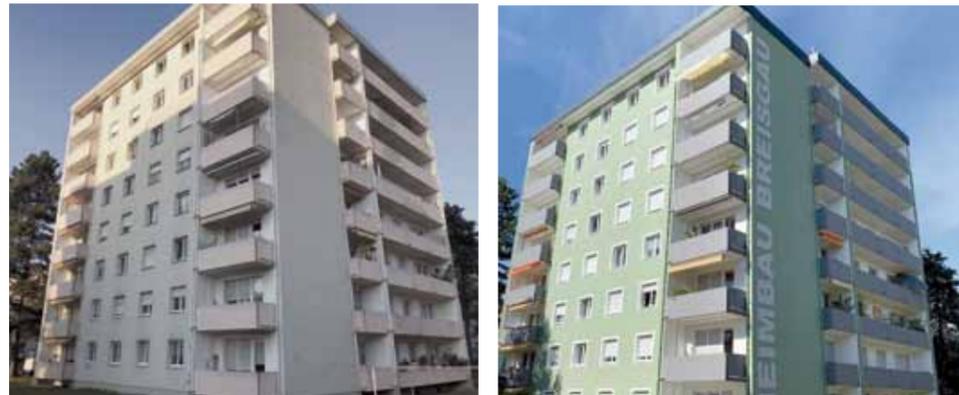
ner Grundstücke in der Hindenburgstraße (Gesamtfläche ca. 2644 m<sup>2</sup>) wurde die Entwurfsplanung für den Bau von 2 Wohngebäuden mit genossenschaftlichen Mietwohnungen, 1 Arztpraxis und betreuten Seniorenwohnungen mit Tiefgarage 2020 abgeschlossen. Der Abschluss des notariellen Kaufvertrags mit darauffolgendem Abriss der abgängigen Bestandsgebäude war hingegen im Berichtsjahr nicht mehr möglich, da die dort u. a. seitens der Stadt noch öffentlich-rechtlich untergebrachten Menschen pandemiebedingt erst bis Mitte 2021 in ihre neue Unterkunft umgesetzt werden können.



Hödlerstr. 47 a, Waldkirch

Weil sich der Kauf eines weiteren Grundstücks zum Bau von genossenschaftlichen Mietwohnungen von der Gemeinde Winden im Elztal (schriftliche Zusage zum Kauf des Grundstücks liegt der Heimbau vor) 2020 nicht mehr realisieren ließ (der Bebauungsplan hatte noch keine Rechtskraft und das Grundstück war noch zu vermessen), betragen die Investitionen in den Wohnungsneubau 2020 T€ 2.740,0.

Bei den Instandhaltungsmaßnahmen ist die umfassende Sanierung der Mehrfamilienhäuser Am Bischofskreuz 21/23 in Freiburg in Höhe von T€ 438,9 hervorzuheben (ursprüngliche Kostenschätzung T€ 700,0). Bei diesen 1968 errichteten und 1995/96 bereits nach der damaligen Wärmeschutzverordnung energetisch modernisierten Gebäuden mit insgesamt 64 Wohnungen erfolgte die Erneuerung des Fassa-



Am Bischofskreuz 21/23, Freiburg



Neue Heizung Langemarckstr. 86-88a, Freiburg

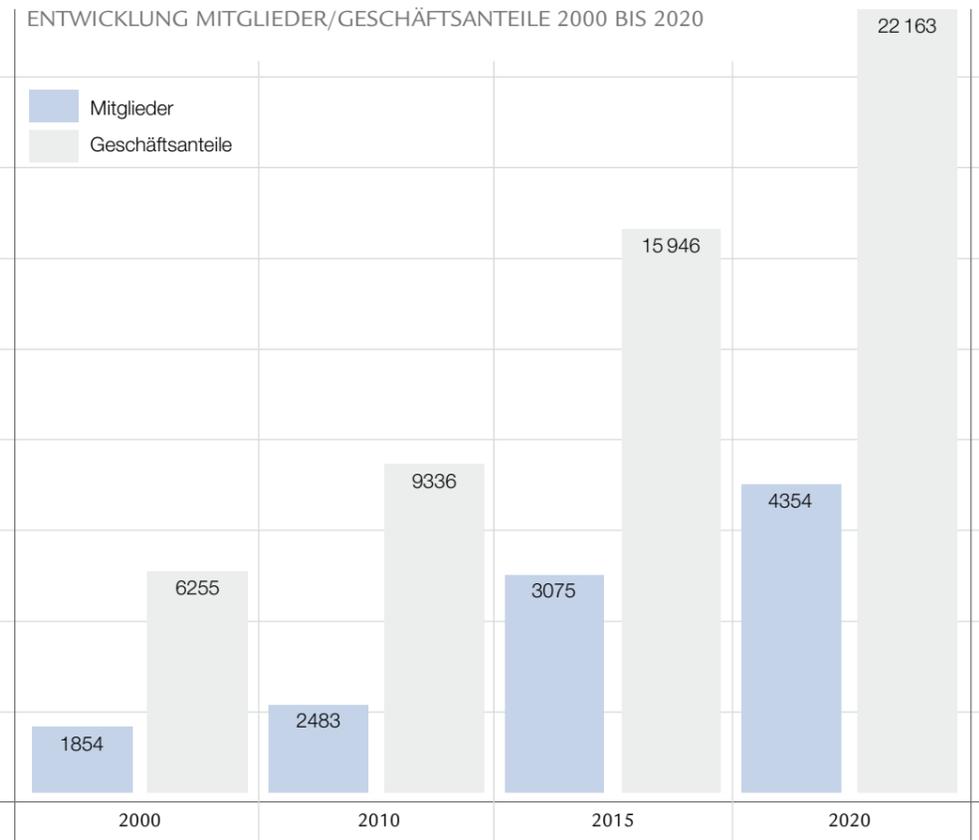


Badsanierung Händelstr. 4, Freiburg

denanstrichs inkl. Balkondecken und Balkonbrüstungen, die Wartung der Fenster sowie der Rollläden, der Austausch der Wohnungseingangstüren inkl. neuer Schließanlage, der Treppenhausestrich inkl. Zargen und Treppengeländer sowie die Erneuerung bzw. Umgestaltung der Außenanlage in Form von Landschaftsarbeiten.

Ferner wurden im Berichtsjahr im Rahmen von Mieterwechseln Badsanierungen für T€ 161,9 und Fassadensanierungen in der Rheinstr. 17/19, Teningen in Höhe von T€ 42,3 durchgeführt. Neue Heizungen haben wir 2020 in verschiedenen Gebäuden für rd. T€ 118,9 eingebaut.

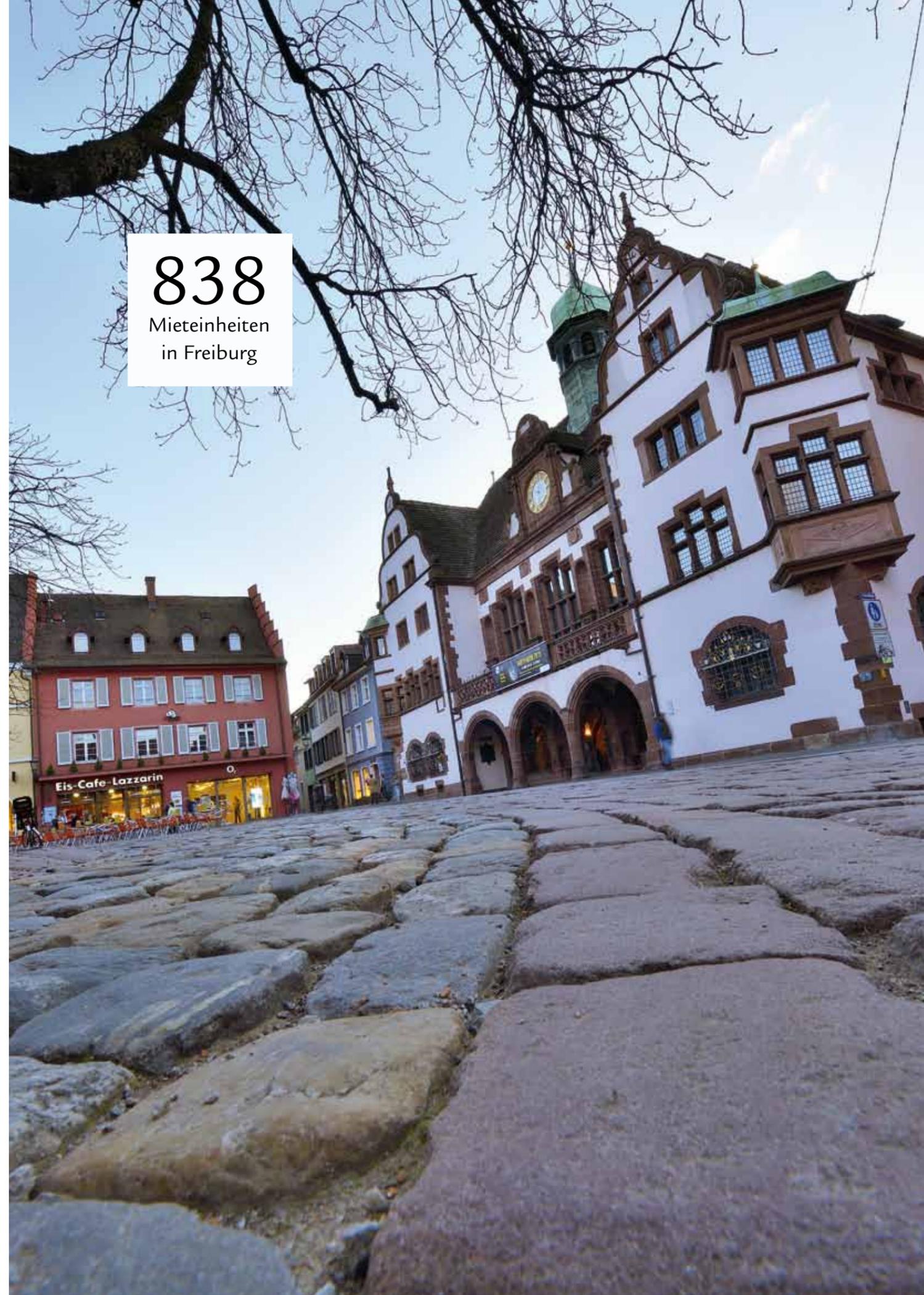
Die Nachfrage nach Wohnungen der Heimbau war im Berichtsjahr erneut sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2020 hat sich die Mitgliederzahl (trotz überwiegend geschlossener Geschäftsstelle und Pandemie) von 4307 auf 4354 erhöht. Die Zahl der von den Mitgliedern gezeichneten Geschäftsanteile ist von 21 250 auf 22 163 Anteile gestiegen.



Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 einen eigenen Immobilienbestand von 1279 Wohnungen und 26 gewerbliche Einheiten sowie 705 Tiefgaragenstellplätze und Einzelgaragen. Mieterwechsel fanden im Berichtsjahr 51 (gegenüber 56 im Jahr 2019) statt.

Die Heimbau hat 2020 als fachkundige Dienstleistung auch die kaufmännische und technische Betreuung im Rahmen der Wohnungseigen-

tumsverwaltung bei drei Eigentümergemeinschaften mit 78 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten betrieben. Mit Blick auf den dafür hohen Personal- und Verwaltungsaufwand hat die Genossenschaft entschieden, sich ab 01.01.2021 nicht mehr als Verwalter der Eigentümergemeinschaften Ferdinand-Kopf-Str. 14/16 sowie Feldbergstr. 24-24a-m, beide Freiburg, zu bewerben.



838  
Mieteinheiten  
in Freiburg

## BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

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

		2020	2019
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)	1305	1290
Wohn- und Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	(per 31.12.)	94 802	93 565
Mieterwechsel		51	56
Eigenkapitalquote =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ %	51,1	48,9
Durchschnittliche Sollmiete/m <sup>2</sup> p.m. =	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} * 12}$ €	7,47	7,42
Leerstandsquote =	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	1,0	0,9
Instandhaltung/m <sup>2</sup> p.a. =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	20,35	27,46
Verwaltungskosten/m <sup>2</sup> p.a. =	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	16,67	17,67
Zinsquote =	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz. + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	8,1	9,4
Mietwert =	$\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$	7,3	7,3

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

Zieles wider, den Mitgliedern qualitativ guten Wohnraum zu fairen Preisen zur Verfügung zu stellen. Entwicklungsbeeinträchtigungen und Bestandsgefährdungen sind nicht erkennbar.

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

## ERTRAGSLAGE

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

	2020 T€	2019 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	3.848,8	2.935,5	913,3
Betreuungstätigkeit	19,4	19,7	-0,3
Kapitaldienst	2,4	2,9	-0,5
Summe Deckungsbeiträge	3.870,6	2.958,1	912,5
Verwaltungsaufwand	-1.580,7	-1.653,4	72,7
Betriebsergebnis	2.289,9	1.304,7	985,2
Übrige Rechnung	104,9	280,9	-176,0
Jahresergebnis	2.394,8	1.585,6	809,2
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-589,1	-291,2	-297,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.805,7</b>	<b>1.294,4</b>	<b>511,3</b>

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.805,7 steigt gegenüber 2019 um T€ 511,3. Die Zunahme des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf den höheren Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung (T€ 913,3) zurückzuführen, dem das steigende Ergebnis aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag (T€ 297,9) und der sinkende Deckungsbeitrag aus der Übrigen Rechnung (T€ 176,0) gegenüberstehen. Im Vergleich zum Vorjahr nehmen die Deckungsbeiträge aus dem operativen Geschäft um T€ 912,5 und das Betriebsergebnis um T€ 985,2 zu.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung nimmt um T€ 913,3 zu. Er erhöht sich insbesondere durch steigende Mieterlöse (T€ 188,1), niedrigere Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 91,9) und abnehmende Instandhaltungsaufwendungen (T€ 639,4).

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

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

Das niedrigere Ergebnis des Verwaltungsaufwands resultiert insbesondere aus abnehmenden sächlichen Verwaltungsaufwendungen des Betriebs und des Unternehmens (T€ 76,9).

Der Deckungsbeitrag der Übrigen Rechnung besteht hauptsächlich aus Erträgen aus Versicherungsentschädigungen (T€ 90,3).

Das höhere Ergebnis aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich im Wesentlichen aus der zunehmenden Körperschaftsteuer (T€ 148,8) und der steigenden Gewerbesteuer (T€ 141,0).

## VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	2020		2019		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	64.878,8	89,6	64.081,1	89,2	797,7
Finanzanlagen	2,9	0,0	2,9	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	2.138,4	3,0	2.135,3	3,0	3,1
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.219,0	7,2	5.484,3	7,6	-265,3
Übriges Umlaufvermögen	160,1	0,2	116,3	0,2	43,8
Rechnungsabgrenzungsposten	14,2	0,0	11,8	0,0	2,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>72.413,4</b>	<b>100,0</b>	<b>71.831,7</b>	<b>100,0</b>	<b>581,7</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	7.310,3	10,1	7.007,0	9,8	303,3
Ergebnisrücklagen	29.415,7	40,6	27.886,3	38,8	1.529,4
Bilanzgewinn	276,2	0,4	251,9	0,3	24,3
<b>Fremdkapital</b>					
<u>Rückstellungen</u>					
Steuerrückstellungen	298,0	0,4	66,9	0,1	231,1
Sonstige Rückstellungen	103,7	0,2	96,2	0,2	7,5
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	31.820,2	43,9	33.457,2	46,6	-1.637,0
Erhaltene Anzahlungen	2.445,2	3,4	2.392,8	3,3	52,4
Übrige Verbindlichkeiten	734,2	1,0	664,1	0,9	70,1
Rechnungsabgrenzungsposten	9,9	0,0	9,3	0,0	0,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>72.413,4</b>	<b>100,0</b>	<b>71.831,7</b>	<b>100,0</b>	<b>581,7</b>

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme bei 89,6 % (Vorjahr: 89,2 %).

Das Anlagevermögen erhöht sich insbesondere durch Investitionen für die in Anlagen im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen Blumenstr. 11 in Gundelfingen (T€ 796,9), Freiburger Straße 3 in Elzach (T€ 1.357,2) und Hödlerstr. 47a in Waldkirch (T€ 383,0). Darüber hinaus steigt das Anlagevermögen durch Bauvorbereitungskosten für geplante Neubaumaßnahmen (T€ 201,6) sowie durch Investitionen in die Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 70,7). Vermindernd wirken sich planmäßige Abschreibungen (T€ 2.023,3) aus. Die Neubaumaßnahme Blumenstr. 11 in Gundelfingen (T€ 3.899,4) wurde nach Fertigstellung von Anlagen im Bau auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht. Mit Beginn der Bebauung in der Hödlerstr. 47a in Waldkirch wurden die Planungskosten (T€ 94,8) von Bauvorbereitungskosten auf Anlagen im Bau umgewidmet.

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

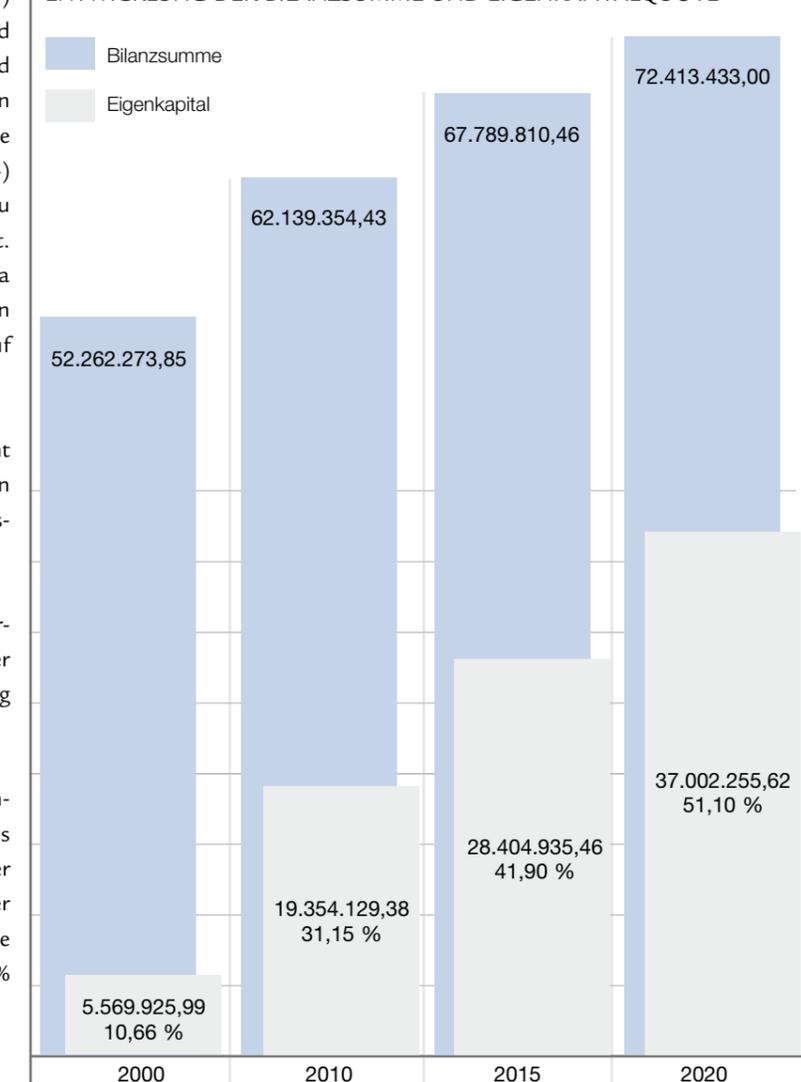
Bezüglich der Flüssigen Mittel und Bausparguthaben wird auf die in der Analyse der Finanzlage dargestellte Kapitalflussrechnung verwiesen.

Bei der Kapitalstruktur erhöht sich das Eigenkapital aus dem erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote erhöht sich auf 51,1 % (Vorjahr 48,9 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringern sich hauptsächlich durch planmäßige (T€ 2.909,5) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 607,4), denen Zugänge durch Darlehensvalutierungen (T€ 1.880,0) gegenüberstehen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME UND EIGENKAPITALQUOTE



## INVESTITIONEN

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

Bei der Investitionstätigkeit ist zu bedenken, dass die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen in Freiburg und der Region, auch

in der Stadt Freiburg sowie in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen, hoch ist. Dies führt zu der Erkenntnis, dass die energetische Maximallösung, die unweigerlich zu vergleichsweise hohen Mieten führen muss, nicht für den gesamten Bestand zielführend sein kann.

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

Die Investitionen werden sowohl mit Eigen- als auch Fremdkapital finanziert. Für den Fremdkapitalanteil werden langfristige Kapitalmarktdarlehen in Anspruch genommen.

## FINANZLAGE

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2020 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2020 T€	2019 T€	Veränderungen T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.747,3	4.194,6	552,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-2.778,2	-2.543,8	-234,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.236,3	-1.421,9	-814,4
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>	<b>-267,2</b>	<b>228,9</b>	<b>-496,1</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.977,3	4.748,4	228,9
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>4.710,1</b>	<b>4.977,3</b>	<b>-267,2</b>

Die Bausparguthaben in Höhe von T€ 508,9 werden nicht in den Finanzmittelbestand einbezogen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reicht aus, um den planmäßigen (T€ 2.909,5) und außerplanmäßigen Kapitaldienst (T€ 607,4) zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und in das Sachanlagevermögen (T€ 2.780,9).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasst insbesondere Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (T€ 1.880,0) und aus Geschäftsguthaben (T€ 303,3), denen Auszahlungen für Tilgungen (T€ 3.516,9), Zinszahlungen (T€ 653,0) sowie Dividenden (T€ 251,9) gegenüberstehen.

Am Bilanzstichtag bestehen freie Kreditlinien in Höhe von T€ 7.131,3.

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



242

Miteinheiten  
in Waldkirch

## PROGNOSEBERICHT

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland ist zwar pandemiebedingt im 1. Quartal 2021 gegenüber Oktober bis Dezember 2020 um 1,8 % gesunken. Die Stimmung der deutschen Wirtschaft hat sich laut Ifo-Institut im Mai 2021 aber deutlich verbessert. Nach Auffassung der Deutschen Bundesbank besteht die Aussicht, dass die Wirtschaft im Sommer d. J. wieder zulegen könne. Die Bundesregierung rechnet derzeit für 2022 mit einer Rückkehr der Wirtschaft zum Vorkrisenniveau.

Die wirtschaftliche Lage der Heimbau war im Berichtsjahr trotz der pandemiebedingten Einschränkungen gut. Aufgrund der noch andauernden Coronapandemie können vom Vorstand für 2021 Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Stand geht der Vorstand aber davon aus, dass die Herausforderungen durch die Genossenschaft bewältigt werden können.

### Wirtschaftsplan 2021

Erträge	EURO T€	EURO T€
Hausbewirtschaftung	10.801,2	
Betreuungstätigkeit	2,5	
Sonstige Erträge	145,6	
Zinserträge	2,8	
		10.952,1
<b>Aufwendungen</b>		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.271,5	
Instandhaltung	2.500,0	
Personalaufwand	1.312,2	
Abschreibungen	2.130,6	
Sächlicher Verwaltungsaufwand	339,4	
Kapitalkosten	569,4	
Steuern	412,6	
		9.535,7
<b>Überschuss</b>		<b>1.416,4</b>
Neubau:	4.610.000,00 €	

Der Jahresüberschuss 2021 wird gemäß Wirtschaftsplan auf ca. T€ 1.416,4 prognostiziert. Die Aufwendungen für Instandhaltung sind mit T€ 2.500,0 veranschlagt. Es wird im vermieteten Bestand auch 2021 mit Blick auf den Zweck der Genossenschaft (§ 2 Abs. 1 der Satzung) pandemiebedingt keine Erhöhungen der Kaltmieten geben. Ab 2022 werden aber mit Blick auf die Sicherung der nachhaltigen Investitionskraft der Heimbau (angesichts stetig steigender Bau-, Material- und sonstigen Kosten) maßvolle Mietanpassungen nötig sein. Von erhöhten Erlösschmälerungen aufgrund der Pandemie gehen wir nach den Erfahrungen des Vorjahres für 2021 nicht aus.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung für 2021 werden mit T€ 10.701,2 prognostiziert und liegen damit insbesondere durch die erstmalig ganzjährige Vermietung der 15 Wohnungen in der Blumenstr. 11 in Gundelfingen und durch die erstmalige Vermietung der Wohnungen beim Neubau in Elzach ab Mitte 2021 sowie aufgrund von Mietanpassungen bei Mieterwechseln höher als 2020. Bei der Fluktuation wird 2021 ein niedriger Wert, auf ähnlichem Niveau wie in den Vorjahren, erwartet.

Auf der Basis der im Mai d. J. aktualisierten perspektivischen Neubauplanung der Heimbau, die auch den Grunderwerb enthält, sind 2021 ca. T€ 4.610,0 Investitionen in den Wohnungsneubau geplant.

Das Neubauvorhaben in der Freiburger Straße 3 in Elzach ist Ende Mai 2021 abgeschlossen. Die Investitionen hierfür werden inklusive Grundstück, die vorgesehen, bei rd. T€ 3.200,0 liegen. Die durchschnittliche Kaltmiete der 12 Wohnungen liegt bei 9,71€/m². 11 Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichts bereits vergeben.

Im September 2020 wurde mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses als Nachverdichtung mit 6 Wohnungen auf dem genossenschaftseigenen Grundstück Hödlerstr. 47/47a in Waldkirch begonnen. Die Fertigstellung dieser Maßnahme

mit voraussichtlichen Investitionen in Höhe von T€ 1.700,0 ist für Februar/März 2022 geplant.

Für den bereits eingereichten Bauantrag für die Hindenburgstr. 6-12 in Waldkirch, den Grunderwerb, den Abriss und für die Werkplanung erwarten wir in 2021 Ausgaben in Höhe von bis zu T€ 2.000,0.

Für Grunderwerb, Bauantrag und Werkplanung des Baugrundstücks in Winden i. E. gehen wir in 2021 von Ausgaben in Höhe von bis zu T€ 650,0 aus.

Im Rahmen des Instandhaltungsplans 2021 haben wir u. a. die Außensanierung der Mehrfamilienhäuser in der Boelckestr. 15/17 in Freiburg (Kostenschätzung T€ 400,0) und die Außensanierung der Mehrfamilienhäuser Hansjakobstr. 1/1a in Gundelfingen (geschätzte Kosten rd. T€ 250,0) geplant.

Die Stadt Freiburg hat im Juli 2020 eine soziale Erhaltungssatzung für den Stadtteil Stühlinger erlassen, von der auch die Gebäude und Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern der Heimbau in der Breisacher Straße 28-32, im Gärtnerweg 1/3 sowie in der Hugstetter Straße 38/40 und Hugstetter Straße 15/17 betroffen sind. Nach dieser Satzung unterliegen grundsätzlich eine Vielzahl von baulichen Maßnahmen, auch kleinere Instandhaltungen und Modernisierungen, einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt Freiburg. Vorstand und Aufsichtsrat haben nach rechtlicher Beratung durch eine Kanzlei für Verwaltungsrecht entschieden, die Einbeziehung der genossenschaftlichen Mietwohnungsbestände der Heimbau in diese soziale Erhaltungssatzung durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg rechtlich überprüfen zu lassen.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der dargestellten Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage erwartet die Heimbau für 2021 und auch für die kommenden Geschäftsjahre grundsätzlich einen guten Geschäftsverlauf.



Freiburger Straße 3, Elzach



Hödlerstr. 47 a, Waldkirch

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

Zwar scheint in Deutschland die dritte Welle der COVID-19-Pandemie zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts u. a. durch die im Infektionsschutzgesetz des Bundes und ergänzend in der Corona-Verordnung des Landes Baden-Württemberg ergriffenen Maßnahmen sowie durch die zunehmenden Impferfolge im Wesentlichen eingedämmt, überwunden ist die Ausbreitung des Coronavirus aber nicht.

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

Gestörte Lieferketten führen zu Engpässen bei Baumaterialien wie Holz, Stahl sowie Dämm- und Kunststoffen. Diese Entwicklung treibt in der Folge die Materialpreise nach oben, was wiederum zu Baukostensteigerungen und zeitlichen Verzögerungen bei Instandhaltungs- und Baumaßnahmen, auch bei der Heimbau, führen kann.

Die Mitgliederförderung und insbesondere die Bereitstellung von angemessenem und zukunftsfähigem Wohnraum ist und bleibt unabhängig von den weiterhin gegebenen Auswirkungen der Pandemie das Kerngeschäft der Heimbau. Für eine Wohnungsbaugenossenschaft in Freiburg und der Region Breisgau liegen Chancen in der

anhaltenden Überschreitung der Nachfrage nach Wohnraum gegenüber dem Angebot. Durch die Wahrung der Neubautätigkeit und die Erhaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbestandes durch Instandhaltung und Modernisierung wird die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens langfristig gesichert.

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

Auch in Freiburg und der Region Breisgau wird die Pandemie im Jahr 2021 und zeitlich auch darüber hinaus zu sozialen und wirtschaftlichen Beeinträchtigungen führen, deren Dauer und Intensität derzeit schwierig zuverlässig einzuschätzen sind. Zum Abschlussstichtag lagen ungeachtet dessen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Sachverhalte bei der Heimbau vor. Zahlungsschwierigkeiten, Vermögensverluste oder erhebliche Beeinträchtigungen des Geschäftsmodells der Heimbau können durch den Vorstand zum Abschlussstichtag nicht festgestellt werden. Die Unternehmensfortführung erfolgt auf solider wirtschaftlicher Basis. Um sich gegen typische Risiken im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen bzw. den Betrieb eines Unternehmens abzusichern, hat die Genossenschaft in üblichem Rahmen Versicherungen abgeschlossen. Außerdem ist ein Risikomanagementsystem zur frühzeitigen Erkennung von Risiken eingerichtet.

# BERICHT DES AUF SICHTSRATES der Heimbau Breisgau eG

Die Grundeinstellung der Geschäftsleitung beim Einsatz von Finanzinstrumenten kann als konservativ bezeichnet werden. Im Wesentlichen liegen bei der Heimbau Finanzinstrumente in Form von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Banken vor. Derivative Finanzinstrumente werden nicht verwendet. Wesentliche Risiken in Zusammenhang mit den vorhandenen Finanzinstrumenten bestehen nicht. So ist das aktuelle Zinsumfeld trotz sich andeutender maßvoller Zinserhöhungen für Baukredite nach wie vor eine Chance, günstige Kreditmittel aufzunehmen bzw. bei Ende der Zinsbindungsfrist günstige Anschlussfinanzierungen zu vereinbaren. Von einem deutlichen Anstieg der Zinsen in 2021, der bei Neu- und Refinanzierungen zu Zinsmehraufwendungen führen würde, geht die Geschäftsleitung nicht aus. Bei den Darlehenslaufzeiten wird auf eine breite Streuung geachtet, um Risiken im Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen zu vermeiden.

Aufgrund der guten Liquiditätslage des Unternehmens wird es in 2021 in vertretbarem Umfang zur Zahlung von Verwahrentgelten an Banken durch die Heimbau kommen.

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

Den Wohnungsbestand hat die Heimbau gesichtet und systematisch auf Instandhaltungsbedarf hin untersucht. Die Einnahmen aus dem Wohnungsbestand, die vorhandenen liquiden Mittel sowie die derzeit nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien und Beleihungsreserven minimieren das Risiko, dass die Genossenschaft Verpflichtungen aus Finanzinstrumenten nicht erfüllen kann. Mittels eines konsequenten Mahnwesens, das auch mit Blick auf die erwartbaren Auswirkungen der Pandemie unter Berücksichtigung der Empfehlungen der wohnungswirtschaftlichen Verbände weiter verfeinert wurde, wird die Besorgnis des finanziellen Verlusts aus Forderungen minimiert.

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

Auf Basis der Unternehmensplanungen bestehen für die Genossenschaft – auch bezogen auf eine mögliche Beeinträchtigung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage durch die Coronapandemie – insgesamt keine steuerbaren Risiken, die den Bestand gefährden.

Freiburg i. Br., 26. Mai 2021

Der Vorstand

Weiner

Ruppenthal

## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2020 war auch bei der Heimbau Breisgau eG geprägt von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, dennoch stand die Schaffung und der Erhalt genossenschaftlichen Wohnraums im Mittelpunkt der Tätigkeit der Genossenschaft.

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

Nach Gesetz und Satzung überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2020 in sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Eine Sitzung des Aufsichtsrates fand pandemiebedingt im schriftlichen Verfahren statt. Bei dieser schriftlichen Beschlussfassung am 31.03.2020 wurden die beiden Vorstände Herr Martin Weiner und Herr Hugo Ruppenthal jeweils einstimmig für weitere fünf Jahre bis 2025 wieder bestellt.

Die Mitgliederversammlung der Heimbau fand unter Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie am 09.12.2020 im Wege des schriftlichen Verfahrens statt. Die Mitgliederversammlung beschloss mit großer Mehrheit, den Bilanzgewinn zum 31.12.2019 in Höhe von 251.852,04 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben an die Mitglieder zu verwenden. Die Auszahlung an die Mitglieder erfolgte am 17.12.2020. Ferner erteilte die Mitgliederversammlung dem Vorstand und dem Aufsichtsrat mit jeweils großer Mehrheit Entlastung für das Geschäftsjahr 2019.

Wahlen zum Aufsichtsrat fanden in dieser Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren nicht statt, so dass § 3 Abs. 5 S. 1 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfah-

rensrecht vom 27.03.2020 zur Anwendung kam, wonach Mitglieder des Aufsichtsrates einer Genossenschaft auch nach Ablauf ihrer Amtszeit bis zur Bestellung eines Nachfolgers im Amt bleiben. Dies betraf im konkreten Fall die Aufsichtsratsmitglieder Frau Dr. Sandra Ehmman, Herrn Kurt Armbruster und Herrn Markus Birmele. Diese Aufsichtsratswahlen, die eigentlich 2020 durchgeführt worden wären, stehen nun in der Mitgliederversammlung 2021 in einem separaten Tagesordnungspunkt an. Im Fall von Frau Dr. Ehmman und Herrn Birmele ist eine Wiederwahl zulässig. Herr Armbruster scheidet hingegen mit Ablauf der Mitgliederversammlung satzungsgemäß altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus.

Mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung scheidet zudem wegen Ablaufs der Amtszeit von drei Jahren satzungsgemäß die Herren Hansjörg Hetzel, Stephan Konrad und Gerold Wißkirchen aus dem Aufsichtsrat aus. Diese Wahlen werden ebenfalls in der für den 22.09.2021 vorgesehenen Mitgliederversammlung erfolgen. Eine Wiederwahl der Herren Hetzel, Konrad und Wißkirchen ist zulässig.

Der Bauausschuss führte im Berichtsjahr eine Bau- und Wohnungsbegehung durch. Er wirkte zudem beratend beim fertiggestellten Neubauvorhaben Blumenstraße 11 in Gundelfingen und bei der Fortführung des Neubaus Freiburger Straße 3 in Elzach mit. Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr zwei Kassen- und Buchführungsprüfungen durch, darunter auch eine Prüfung der Bilanz und von Vergaben. Es gab dabei keine Beanstandungen. Der Personalausschuss tagte einmal, er bereite insbesondere die Wiederbestellung der Vorstände vor. Über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen wurde der gesamte Aufsichtsrat jeweils ausführlich unterrichtet.

Die strategische Ausrichtung und Entwicklung der Genossenschaft sowie die wesentlichen Grundsätze der Geschäftspolitik wurden im

Rahmen der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat beraten, fortgeführt und weiterentwickelt.

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

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

Die gesetzliche Prüfung der Heimbau für das Geschäftsjahr 2019 führte der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 2. bis 13. November 2020 durch. Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Es gab keinerlei Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2020 und den Ausführungen des Vorstands im Geschäftsbericht einverstanden. Er hat nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf Empfehlung des

Vorstands nach Rücksprache mit dem Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. entschieden, auch in diesem Jahr von der Möglichkeit in Art. 2 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020, § 3 Abs. 3 Gebrauch zu machen, wonach bei Genossenschaften abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 GenG die Feststellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 im Jahr 2021 auch durch den Aufsichtsrat erfolgen kann. Diese gesetzliche Regelung wurde durch Verordnung des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz vom 20.10.2020 bis 31.12.2021 verlängert.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.805.710,76 € ab. Der Jahresabschluss wurde auf Empfehlung des Vorstands durch Beschluss des Aufsichtsrates unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses festgestellt. In die Rücklagen werden demnach aus dem Jahresergebnis für 2020 1.529.461,87 € zugewiesen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 276.248,89 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % an die Mitglieder zu verwenden.

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

Freiburg i. Br., 26. Mai 2021

Der Aufsichtsrat

Schirmeister  
- Vorsitzender -

148

Mieteinheiten  
in Gundelfingen



BILANZ  
GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG  
ANHANG

zum 31.12.2020

## Bilanz der Heimbau Breisgau eG zum 31. Dezember 2020

## A K T I V A

	€	€	€	€ (Vorjahr)
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software		9.119,50		21,50
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.737.845,62			58.696.365,53
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.041.494,77			1.163.060,77
3. Technische Anlagen und Maschinen	783,50			1.180,50
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	147.552,50			117.732,00
5. Anlagen im Bau	2.716.595,43			3.984.069,05
6. Bauvorbereitungskosten	225.415,85			118.623,63
		64.869.687,67		64.081.031,48
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen		2.910,00		2.910,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>			64.881.717,17	64.083.962,98
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		2.138.395,82		2.135.297,29
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	8.392,16			6.552,18
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.679,96			45.791,46
4. Sonstige Vermögensgegenstände	89.963,41			63.946,36
		160.035,53		116.290,00
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.710.105,46			4.977.255,35
2. Bausparguthaben	508.931,15			507.073,51
		5.219.036,61		5.484.328,86
<b>Summe Umlaufvermögen</b>			7.517.467,96	7.735.916,15
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			14.247,87	11.826,87
<b>Bilanzsumme</b>			<b>72.413.433,00</b>	<b>71.831.706,00</b>

## P A S S I V A

	€	€	€	€ (Vorjahr)
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Geschäftsguthaben				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	91.389,20			84.558,45
der verbleibenden Mitglieder	7.202.975,00			6.906.222,35
aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.925,00			16.250,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 € (Vorjahr: 27,65 €)	7.310.289,20		7.007.030,80
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	3.941.717,53			3.760.255,66
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	181.461,87 € (Vorjahr: 129.552,43 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	8.540.000,00			8.098.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	442.000,00 € (Vorjahr: 290.000,00 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	16.934.000,00			16.028.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	906.000,00 € (Vorjahr: 623.000,00 €)			
		29.415.717,53		27.886.255,66
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	1.805.710,76			1.294.404,47
2. Einstellung in Rücklagen	1.529.461,87			1.042.552,43
		276.248,89		251.852,04
<b>Summe Eigenkapital</b>			37.002.255,62	35.145.138,50
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		297.976,34		66.917,23
2. Sonstige Rückstellungen		103.648,00		96.206,00
<b>Summe Rückstellungen</b>			401.624,34	163.123,23
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		31.820.241,69		33.457.234,40
2. Erhaltene Anzahlungen		2.445.224,07		2.392.788,21
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.328,77		1.693,33
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		611.222,55		535.177,72
5. Sonstige Verbindlichkeiten		119.612,19		127.224,87
- davon aus Steuern:				
30.831,22 € (Vorj.: 21.490,37 €)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
3.042,78 € (Vorj.: 4.574,29 €)				
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>			34.999.629,27	36.514.118,53
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			9.923,77	9.325,74
<b>Bilanzsumme</b>			<b>72.413.433,00</b>	<b>71.831.706,00</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	€	€	VOR €	J A H R €
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	10.546.694,41		10.317.111,26	
b) aus Betreuungstätigkeit	20.403,48		20.403,48	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.477,11		16.245,01	
		10.585.575,00		10.353.759,75
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.098,53		41.594,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		44.054,00		20.034,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		150.172,09		334.715,57
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.083.776,79		-4.703.965,18	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-29.026,49		-25.902,19	
		-4.112.803,28		-4.729.867,37
<b>6. Rohergebnis</b>		6.670.096,34		6.020.236,55
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-1.047.449,61		-1.059.368,46	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen davon für Altersversorgung: 39.186,48 € (Vorjahr: 38.694,09 €)	-246.052,14		-247.967,28	
		-1.293.501,75		-1.307.335,74
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.023.253,87		-1.978.533,10
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-307.227,61		-405.931,28
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	24,00		24,00	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.709,03		3.154,80	
		2.733,03		3.178,80
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-652.991,15		-744.907,18
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-589.082,51		-291.216,83
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		1.806.772,48		1.295.491,22
15. Sonstige Steuern		-1.061,72		-1.086,75
<b>16. Jahresüberschuss</b>		1.805.710,76		1.294.404,47
17. Einstellung in Ergebnizrücklagen		-1.529.461,87		-1.042.552,43
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>276.248,89</b>		<b>251.852,04</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2020

der Heimbau Breisgau eG

### A. Allgemeine Angaben

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

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

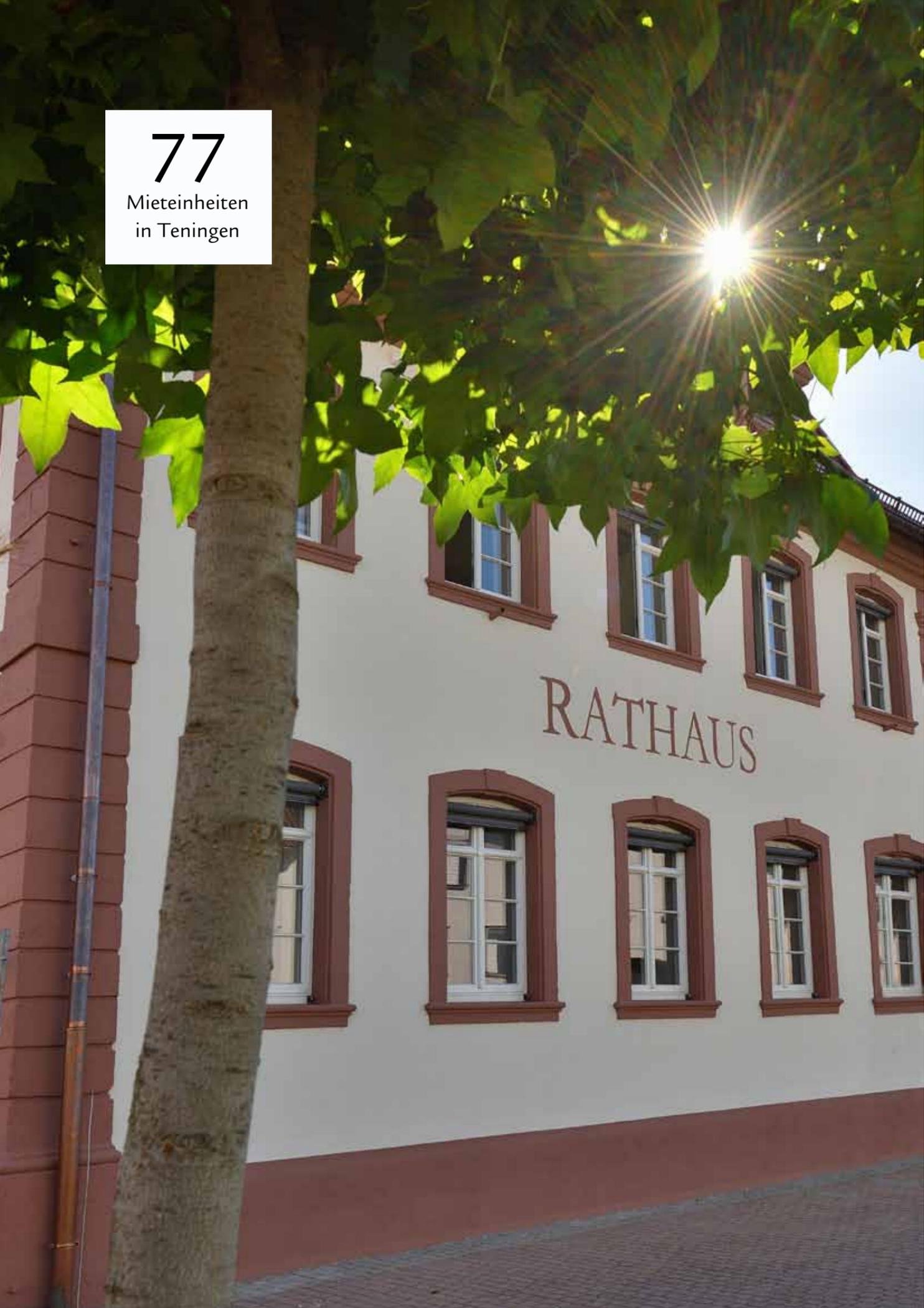
Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

77

Mieteinheiten  
in Teningen

#### B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode werden die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50-80 Jahren. Bei umfassend modernisierten Wohnanlagen beträgt die Restnutzungsdauer bis zu 35 Jahre;
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren;
- Garagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20-50 Jahren;
- Technische Anlagen und Maschinen über eine Gesamtnutzungsdauer von 8 Jahren;
- Betriebs- und Geschäftsausstattung bei Zugrundelegung der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer über 3-20 Jahren;
- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 250 € (netto) werden im Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter über 250 € (netto) und bis 1.000 € (netto) werden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Die Nutzungsrechte von Erbbaugrundstücken laufen zwischen 2022 und 2086 aus.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

#### C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

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

## Anlagenspiegel 2020

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen					Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2020 €	Stand 01.01.2020 €	Jahresab- schreibung €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2020 €	Stand 31.12.2020 €	Stand 31.12.2019 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Software	142.694,74	10.399,40	-13.826,70	0,00	139.267,44	142.673,24	1.295,40	-13.820,70	0,00	130.147,94	<b>9.119,50</b>	<b>21,50</b>
II. Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	109.194.822,42	1.245,68	0,00	3.899.414,94	113.095.483,04	50.498.456,89	1.859.180,53	0,00	0,00	52.357.637,42	<b>60.737.845,62</b>	<b>58.696.365,53</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.342.393,85	0,00	0,00	0,00	3.342.393,85	2.179.333,08	121.566,00	0,00	0,00	2.300.899,08	<b>1.041.494,77</b>	<b>1.163.060,77</b>
Techn. Anlagen und Maschinen	5.030,35	0,00	0,00	0,00	5.030,35	3.849,85	397,00	0,00	0,00	4.246,85	<b>783,50</b>	<b>1.180,50</b>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	523.341,88	70.654,44	-28.007,55	0,00	565.988,77	405.609,88	40.814,94	-27.988,55	0,00	418.436,27	<b>147.552,50</b>	<b>117.732,00</b>
Anlagen im Bau	3.984.069,05	2.537.117,69	0,00	-3.804.591,31	2.716.595,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>2.716.595,43</b>	<b>3.984.069,05</b>
Bauvorbereitungskosten	118.623,63	201.615,85	0,00	-94.823,63	225.415,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>225.415,85</b>	<b>118.623,63</b>
Summe Sachanlagen	117.168.281,18	2.810.633,66	-28.007,55	0,00	119.950.907,29	53.087.249,70	2.021.958,47	-27.988,55	0,00	55.081.219,62	<b>64.869.687,67</b>	<b>64.081.031,48</b>
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	<b>2.910,00</b>	<b>2.910,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>117.313.885,92</b>	<b>2.821.033,06</b>	<b>-41.834,25</b>	<b>0,00</b>	<b>120.093.084,73</b>	<b>53.229.922,94</b>	<b>2.023.253,87</b>	<b>-41.809,25</b>	<b>0,00</b>	<b>55.211.367,56</b>	<b>64.881.717,17</b>	<b>64.083.962,98</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2020

der Heimbau Breisgau eG

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 2.138,4, die sowohl Fremdkosten als auch Leistungen des Regiebetriebs beinhalten.

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	(Vorjahr) €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
			Jahr €	(Vorjahr) €
Forderungen aus Vermietung	8.392,16	(6.552,18)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.679,96	(45.791,46)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	89.963,41	(63.946,36)	41.707,21	(49.900,46)
	<b>160.035,53</b>	<b>(116.290,00)</b>	<b>41.707,21</b>	<b>(49.900,46)</b>

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind vor allem Forderungen aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (T€ 41,7) erfasst.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um rd. T€ 296,8 erhöht.

Rückstellungen werden im Wesentlichen für Körperschaftsteuer (T€ 148,8), für Gewerbesteuer (T€ 141,0), für rückständigen Urlaub (T€ 27,1) und für Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 45,7) gebildet.

## Anhang für das Geschäftsjahr 2020

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	31.820.241,69 (33.457.234,40)	3.618.950,14 (3.229.603,65)	10.303.927,91 (10.496.969,03)	17.897.363,64 (19.730.661,72)	31.820.241,69 (33.457.234,40)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.445.224,07 (2.392.788,21)	2.445.224,07 (2.392.788,21)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.328,77 (1.693,33)	3.328,77 (1.693,33)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	611.222,55 (535.177,72)	581.088,58 (516.184,60)	30.133,97 (18.993,12)			
Sonstige Verbindlichkeiten	119.612,19 (127.224,87)	89.438,59 (99.102,14)	30.173,60 (28.122,73)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>34.999.629,27</b> <b>(36.514.118,53)</b>	<b>6.738.030,15</b> <b>(6.239.371,93)</b>	<b>10.364.235,48</b> <b>(10.544.084,88)</b>	<b>17.897.363,64</b> <b>(19.730.661,72)</b>	<b>31.820.241,69</b> <b>(33.457.234,40)</b>	GPR

In ( ) Vorjahreszahlen

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen (T€ 347,8), aus Instandhaltungen (T€ 102,3) und aus sonstigen Betriebskosten (T€ 118,6) erfasst.

### D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Aktiviert Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen sind im Rahmen von Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 44,1 erfasst.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem Erträge aus Versicherungsschädigungen (T€ 90,3) enthalten.

Die Sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge resultieren in Höhe von € 159,70 aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen sind in Höhe von € 234,49 Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

## Anhang für das Geschäftsjahr 2020

der Heimbau Breisgau eG

### E. Sonstige Angaben

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Auftragsvergaben für Bauvorhaben im Anlagevermögen	T€ 1.238,7
Erbbauszinsverpflichtungen	T€ 1.828,0

#### Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

<b>Mitgliederbestand zum 1. Januar 2020</b>	<b>4 307 Mitglieder</b>	<b>mit</b>	<b>21 250 Anteilen</b>
Zugang	130 Mitglieder	mit	1 307 Anteilen
Abgang	83 Mitglieder	mit	394 Anteilen
<b>Mitgliederbestand zum 31. Dezember 2020</b>	<b>4 354 Mitglieder</b>	<b>mit</b>	<b>22 163 Anteilen</b>

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

### Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer setzt sich wie folgt zusammen:

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

### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

### Vorstand

Mitglieder des Vorstands sind im Geschäftsjahr:

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

### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates sind im Geschäftsjahr:

Rüdiger Schirmeister	Rechtsanwalt	Vorsitzender
Stephan Konrad	Rechtsanwalt	1. Stellvertr. Vorsitzender
Kurt Armbruster	Lehrer für Pflegeberufe i. R.	2. Stellvertr. Vorsitzender
Hansjörg Hetzel	Bankkaufmann	Schriftführer
Monika Holderied	Dipl.-Verwaltungswirtin	Stellvertr. Schriftführerin
Markus Birmele	Sparkassen-Betriebswirt	
Dr. Sandra Ehmann	Dipl.-Volkswirtin	
Gerold Wißkirchen	Dipl.-Verwaltungswirt	

### F. Weitere Angaben

#### Nachtragsbericht

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

#### Vorschlag der Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss wird infolge eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Vorstand und Aufsichtsrat beschließen aufgrund der Satzungsregelungen, einen Betrag in Höhe von € 1.529.461,87 in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 276.248,89 an die Mitglieder auszuschütten.

Freiburg i. Br., 26. Mai 2021

Der Vorstand

Martin Weiner                      Hugo 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)