



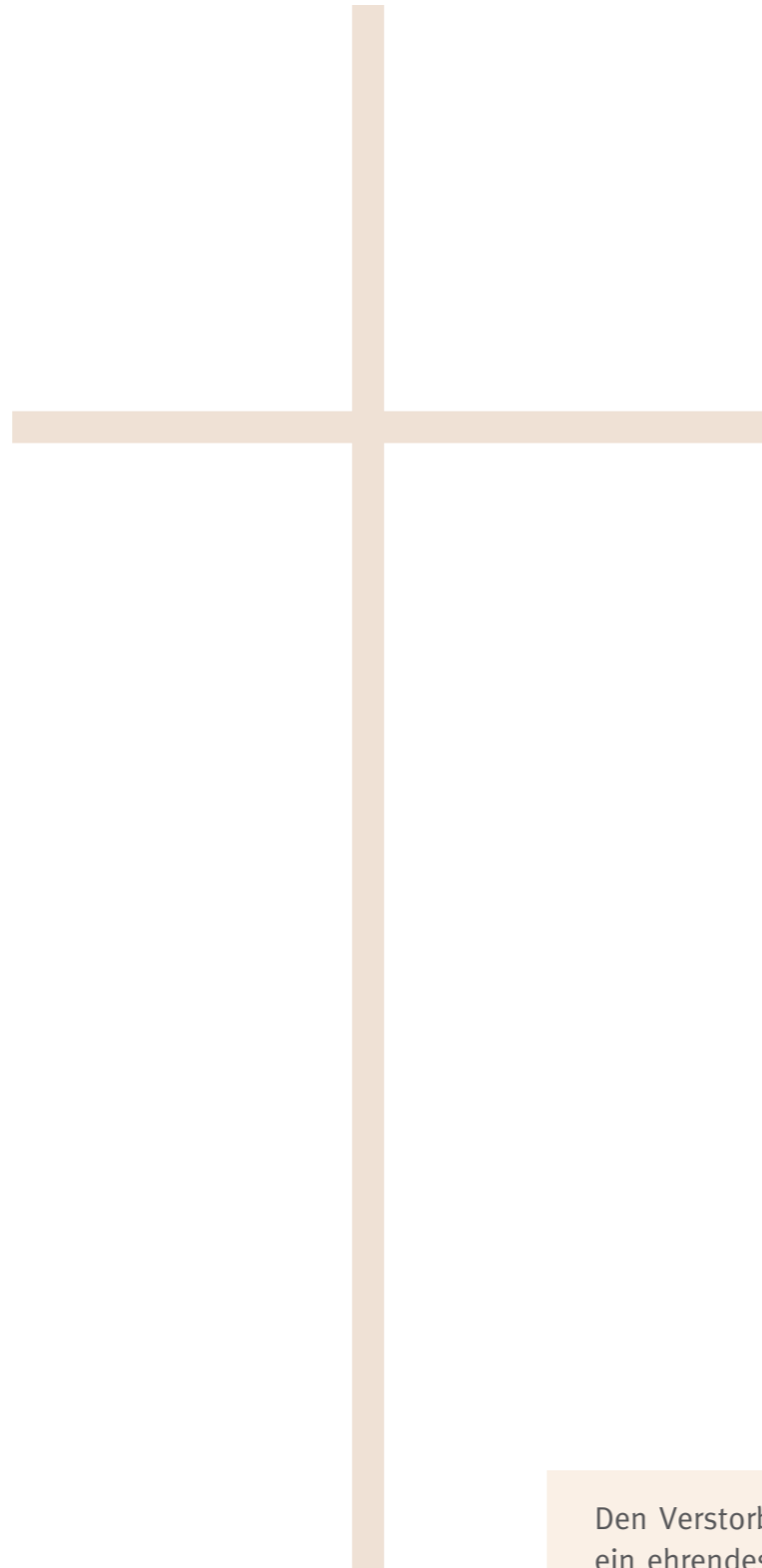
Heimbau Breisgau eG

Geschäftsbericht & Jahresabschluss

2010



Wir trauern um **17 Mitglieder** unserer Genossenschaft, die im Berichtsjahr verstorben sind.



Den Verstorbenen widmen wir ein ehrendes Gedenken.

I. Organe der Genossenschaft

Vorstand

Martin Weiner	Geschäftsführer Diplom-Verwaltungswirt (FH)	hauptamtlich
Helmut Meesen	Diplom-Verwaltungswirt (FH)	nebenamtlich
Hugo Ruppenthal	Sparkassen-Betriebswirt	nebenamtlich

Prokurist

Ullrich Hackebeil	Diplom-Betriebswirt (FH)
-------------------	--------------------------

Aufsichtsrat

Markus Geißler	Stadtrechtsdirektor	Vorsitzender
Fritz Karcher	Bankdirektor i. R.	1. Stellv. Vorsitzender
Rüdiger Schirmeister	Rechtsanwalt	2. Stellv. Vorsitzender
Gerd Huber	Oberamtsrat	Schriftführer
Hansjörg Hetzel	Bankkaufmann	Stellv. Schriftführer
Kurt Armbruster	Lehrer für Pflegeberufe	
Hans-Peter Bechtel	Betriebswirt	
Richard Leibinger	Oberbürgermeister der Stadt Waldkirch	
Hanna Paul Bergmann	Dipl. Pädagogin	
Rolf Teske	Bank-Prokurist i. R.	
Karl-Heinz Tritschler	Großhandelskaufmann	

Ausschüsse

Bau- und Wohnungsausschuss:	Kurt Armbruster, Hansjörg Hetzel und Karl-Heinz Tritschler
Personalausschuss:	Markus Geißler, Gerd Huber, Fritz Karcher und Rüdiger Schirmeister
Prüfungsausschuss:	Gerd Huber und Rolf Teske



II. Wir über uns – Statistik –

1. Genossenschaftseigene Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Gemeinschaftseinrichtungen am 31.12.2010

	Anzahl
Einzimmerwohnungen	131
Zweizimmerwohnungen	393
Dreizimmerwohnungen	489
Vierzimmerwohnungen	167
Einfamilienhäuser	52
Gewerblich genutzte Einheiten	23
	1.255
Garagen	695
Vermietete Abstellplätze	270
Kinderspielplätze	22

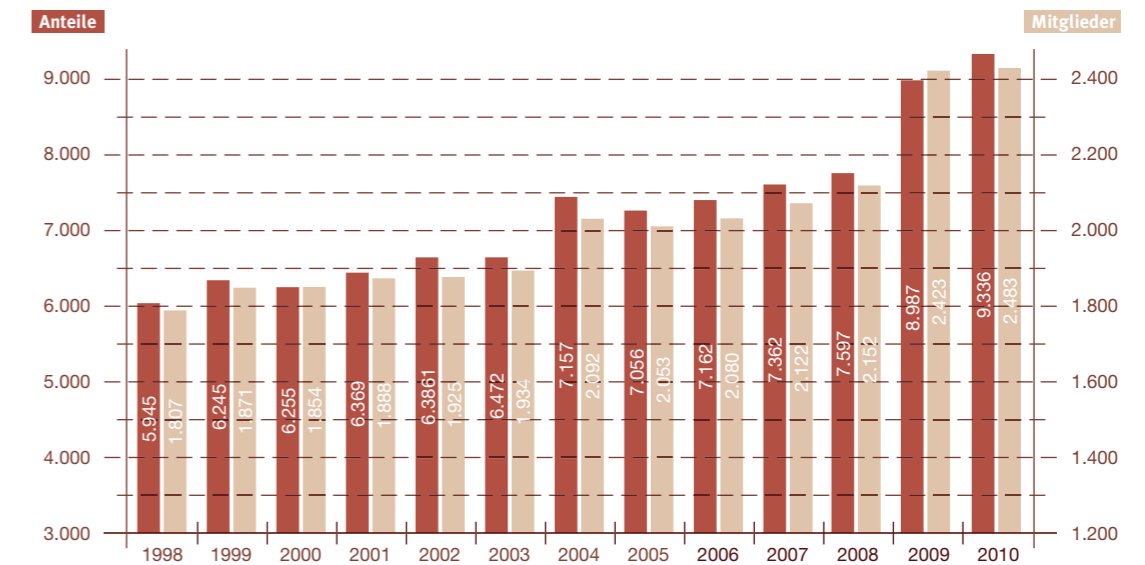
2. WEG-Verwaltung

Wohnungen	147
Gewerbeeinheiten	10
Garagen	168

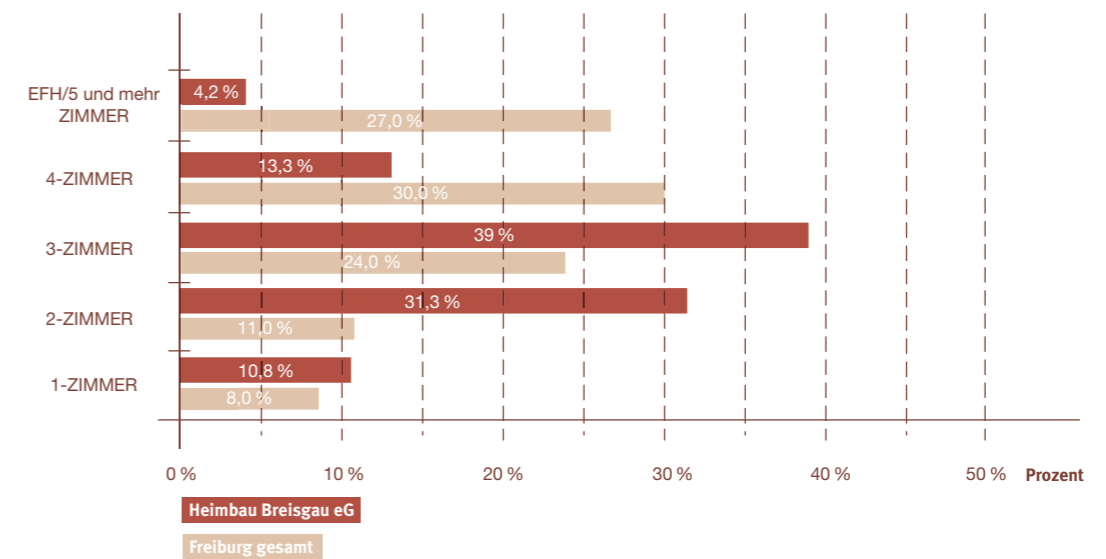
3. Entwicklung Mitglieder und Bilanzdaten

Jahr	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben	Rücklagen	Bilanzsumme
1998	1807	5945	1.881.525,78	4.433.886,05	50.914.865,18
1999	1871	6245	1.971.823,98	3.912.852,01	50.645.676,55
2000	1854	6255	2.011.952,65	3.486.484,59	52.262.273,85
2001	1888	6369	2.052.275,67	3.576.310,23	52.148.441,64
2002	1925	6386	2.165.400,75	3.815.840,48	50.072.713,31
2003	1934	6472	2.180.510,32	4.672.418,99	49.283.824,65
2004	2092	7157	2.397.036,45	7.453.166,77	52.234.313,02
2005	2053	7056	2.459.103,08	8.696.205,40	52.252.158,87
2006	2080	7162	2.446.427,46	9.715.016,26	53.107.928,18
2007	2122	7362	2.486.585,74	10.592.276,26	54.921.297,47
2008	2152	7597	2.581.863,98	11.685.629,85	52.799.365,52
2009	2423	8987	3.074.778,53	15.235.486,14	62.218.890,22
2010	2483	9336	3.168.674,99	16.069.687,22	62.139.413,43

Entwicklung Mitglieder und Geschäftsanteile



Wohnungsbestand





III. Lagebericht des Vorstandes

Gesamtwirtschaftliche Lage

Erstaunlich schnell hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2010 den 2009 erfolgten schärfsten Konjunkturunbruch (- 4,7%) seit Bestehen der Bundesrepublik hinter sich gelassen. Die Deutsche Bank hat für die Bundesrepublik 2010 ein Wirtschaftswachstum von 3,6% errechnet. In Baden-Württemberg stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2010 sogar um 4,75%. Mittlerweile zeichnet sich ab, dass der konjunkturelle Funke auch auf die Binnennachfrage überspringt. Die nächsten Jahre wird die Konjunktur dem Urteil der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute zufolge dennoch eher verhaltener mit 2,3% in 2011 und 1,3% in 2012 wachsen.

Begünstigt wurden die deutschen Exporte auch durch die Eurokrise, hervorgerufen durch die ungelöste Schuldenproblematik einzelner Mitgliedsstaaten (insbesondere Griechenland, Irland und auch Portugal) und der damit einhergehenden Schwäche des Euros zu anderen Währungen wie dem Dollar oder dem Schweizer Franken. Musste z.B. Anfang 2010 noch für einen Euro 1,50\$ bezahlt werden, sank der Kurs bis Mitte März auf 1,30\$, um dann bis Juni 2010 sogar auf 1,20\$ zu fallen. Zum Jahresende 2010 erholte sich der Kurs auf 1,31\$.

Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Veränderungen in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							Prognose
Reales Bruttoinlandsprodukt	0,8	3,2	2,5	1,3	-5,0	3,6	2,3
Privater Konsum*	0,3	1,3	-0,3	0,4	0,4	0,5	1,1
Öffentlicher Konsum	0,4	1,0	1,7	2,1	2,7	2,2	1,2
Bauinvestitionen	-3,0	4,6	0,0	2,6	-0,7	2,8	2,1
Wohnungsbauinvestitionen	-3,8	5,2	-1,5	0,5	-0,8	4,4	2,6
Exporte	7,7	13,0	7,5	2,9	-14,7	14,2	9,6
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	38.835	39.075	39.724	40.279	40.242	40.483	40.700
Veränderungen in % gegenüber Vorjahr	-0,1	0,6	1,7	1,4	-0,1	0,5	0,5
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	4.861	4.487	3.776	3.268	3.423	3.244	2.963
Arbeitslosenquote **	11,7	10,8	8,7	7,8	8,2	7,7	7,0

Quelle: Statistisches Bundesamt; Fachserie 18, Reihe 1.1; 2010 erste vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2011 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2010/ Anfang 2011

* nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck

** nationales Berechnungskonzept (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

Der befürchtete Einbruch auf dem Arbeitsmarkt wegen der Rezession des Jahres 2009 blieb aus. Nach jetzigem Kenntnisstand nahm die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg 2010 sogar um 0,5% zu (das entspricht einer Zunahme von rd. 30.000 Erwerbstätigen). Auch 2011 wird der Beschäftigungsaufbau voraussichtlich anhalten und die Zahl der Erwerbstätigen um 0,75% steigen. Die Arbeitslosigkeit geht in Baden-Württemberg saison- und kalenderbereinigt seit Dezember 2009 von Monat zu Monat zurück. Es zeichnet sich ab, dass die vergangene Krise keinen erhöhten Sockel an Arbeitslosen hinterlassen wird. Die Zahl der Arbeitslosen lag in Baden-Württemberg zwischen Januar und November 2010 im Mittel bei 276.000 Personen und damit rund 10.000 unter dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg lag im November 2010 bei 4,3% (Bund: 7,7%).

2010 stiegen die Verbraucherpreise nach Statistiken der Deutschen Bundesbank schätzungsweise um 1,1%. Im März 2011 lag die Inflationsrate im Euroraum bei 2,6%, dem höchsten Wert seit Oktober 2008. Eine Projektion der EZB geht davon aus, dass die Inflationsrate im Euroraum 2011 im Durchschnitt zwischen 2 und 2,6% liegen wird. Nach einer aktuellen Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland durch das Hamburger Institut F+B haben auch die Mieten in Deutschland eine steigende Tendenz. Je nach Region sind die Mietsteigerungen jedoch völlig unterschiedlich. Sie liegen in Baden-Württemberg und Bayern mit 1,8% z.B. dreimal höher als im Bundesdurchschnitt. In Ostdeutschland, im Norden und in Nordrhein-Westfalen sind die Mietsteigerungen mit 0,2-0,4% leicht unterdurchschnittlich. Einen überproportionalen Anteil an den Preissteigerungen hatten auch die Energiepreise. Nach Angaben der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen ist der Energieverbrauch in Deutschland im Vergleich zum Vorjahr in 2010 um 4,1% angestiegen. Trotz des Anstiegs liegt dieser Wert – abgesehen vom Verbrauch im Jahr 2009 – damit auf dem niedrigsten Niveau seit 1990.

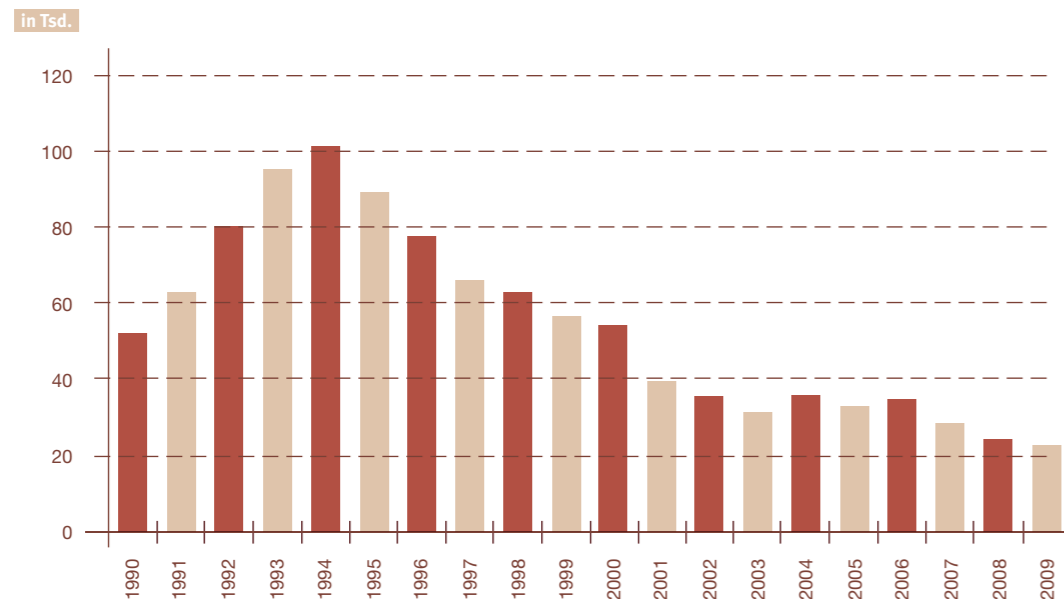
Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 10 Jahren erbrachten Ende August 2010 nur noch eine Verzinsung von 2,1%, dies war der bisher absolute Rekordtiefstand. Im Oktober und November 2010 war dann ein deutlicher Aufwärtstrend bei den Kapitalmarktzinsen zu verzeichnen. Dies wurde maßgeblich von der wachsenden Konjunkturuversicht beeinflusst. Die steigenden Zinsen am Kapitalmarkt wirkten sich auf die Höhe der Hypothekenzinsen aus, so dass die Bundesbank für die Bauzinsen Ende August 2010 ebenfalls einen Rekordtiefstand ermittelte. Der durchschnittliche Effektivzins für eine Baufinanzierung mit einer Zinsfestschreibung zwischen 5 und 10 Jahren lag im September 2010 damit bei nur noch 3,65%. Seit her haben sich die Zinsen erhöht und Experten erwarten einen weiteren kontinuierlichen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Zum 01.04.2011 hat die EZB die Leitzinsen im Hinblick auf die erhöhte Inflationsrate und mit Blick auf die starke Konjunkturdynamik auf 1,25% erhöht. Experten gehen von weiteren moderaten Zinsschritten der EZB bis zum Jahresende 2011 aus. Dies wird auch die Zinsen am Kapitalmarkt und für Baufinanzierungen beeinflussen. Innerhalb der Eurozone wird jedoch vorerst mit nur moderaten Steigerungen der Zinsen gerechnet. Daher dürften die Bauzinsen sich auf weiterhin noch vergleichsweise geringem Niveau bewegen, wobei neuerliche Rekordtiefstände nicht mehr erwartet werden.

Nach Einschätzung des Bundesverbandes der Volks- und Raiffeisenbanken (BVR) sind die Unternehmensinsolvenzen 2010 um 5% auf insgesamt 34.400 Fälle gestiegen. Sie liegen damit unter der Rekordmarke aus 2003 mit damals 39.300 Fällen. Die Zahl der Privatinsolvenzen wird 2011 nach einer Prognose der Wirtschaftsauskunftei Creditreform um bis zu 6% auf 120.000 steigen. Auch die Zahl überschuldeter Privatpersonen, die derzeit bundesweit bei rd. 6,5 Mio. liegt, soll um 290.000 oder 4,7% zunehmen.



Schon seit Mitte der 90-er Jahre geht die Bautätigkeit in Baden-Württemberg (BW) nahezu konstant zurück.

Fertig gestellte Wohnungen in BW von 1990-2009*



Quelle: Statistisches Landesamt

* In Wohn- und Nichtwohngebäuden einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden

Während 1994 noch fast 102.000 Wohnungen im Land bezugsfertig wurden, waren es 2009 rd. 25.400 Wohnungen. Das ist der niedrigste Wert in der Geschichte des Landes. Die Versorgungssituation ist aber auch nicht mehr mit der Nachkriegszeit oder den 90-er Jahren vergleichbar. Es sind heute eher strukturelle und regionale Ungleichgewichte in der Wohnungsver-sorgung, aber keine generelle Wohnungsnot, die die Versorgungssituation prägen.

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau (mit nur rund 180.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland von 2007-2009) haben die Landesbausparkassen für 2010 einen Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8% auf 192.000 genehmigte Wohneinheiten ermittelt. Für 2011 prognostizieren sie ein weiteres Wachstum um 12% auf dann 215.000 genehmigte Wohneinheiten im Bundesgebiet. Von Januar bis September 2010 wurde in Baden-Württemberg der Bau von annähernd 18.700 Wohnungen genehmigt. Dabei lag der Anteil der Baugenehmigungen, die für private Haushalte ermittelt wurden, bei gut 57% (10.659), der Anteil der Unternehmen bewegte sich etwa bei 42% (7.839).

Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg, Freiburg und der Region

Die Wohnungsnachfrage wird nicht vorrangig durch die Zahl der Einwohner bestimmt, sondern von der Zahl der Haushalte. Das Haushaltsbildungsverhalten und der Wandel, dem es unterliegt, ist also eine entscheidende Determinante für die Wohnungsmärkte. Die Haushalte in Deutschland werden tendenziell immer kleiner. Lebten 1991 noch durchschnittlich 2,27 Personen in einem Haushalt, so waren es im Jahr 2008 nur noch 2,05 Personen. Dieser Trend wird bereits seit mehreren Jahrzehnten beobachtet. Die in Deutschland seit langem festzustellende Entwicklung, dass weniger Menschen in einem Haushalt zusammenleben, hat zur Folge, dass sich die Zahl der Haushalte anders als die Bevölkerung entwickelt. Nachfragerückgänge auf Grund der sinkenden Bevölkerungszahl werden in Deutschland auch während des nächsten Jahrzehnts noch durch die Zunahme der Haushalte kompensiert. Dies gilt nicht für alle Teilräume, wohl aber für den Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg, Freiburg und in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen. In den neuen Ländern sinkt die Zahl der Haushalte demgegenüber bereits jetzt.

Nach einer 2009 veröffentlichten Raumordnungsprognose 2025 wird die Bevölkerung in Deutschland im Zeitraum von 2005 bis 2025 um rd. 2% schrumpfen, während die Zahl der Haushalte im gleichen Zeitraum um knapp 5% zunehmen wird. Damit wird es in Deutschland im Jahr 2025 41,7 Millionen Haushalte geben. 2005 waren es noch 39,7 Millionen.

Baden-Württemberg hatte 2005 5,017 Millionen Haushalte. Nach der BBSR-Haushaltsprognose wird sich die Zahl der Haushalte in unserem Bundesland auf 5,42 Millionen in 2015 und auf 5,67 Millionen 2025 erhöhen. Von 2005 bis 2025 werden also nach dieser statistischen Hochrechnung in Baden-Württemberg 657.400 Haushalte oder 13,1% hinzukommen. Allerdings hat sich der Zuwachs der Haushalte auch in Baden-Württemberg in den letzten Jahren abgeschwächt, wobei diese Entwicklung regional unterschiedlich ist.

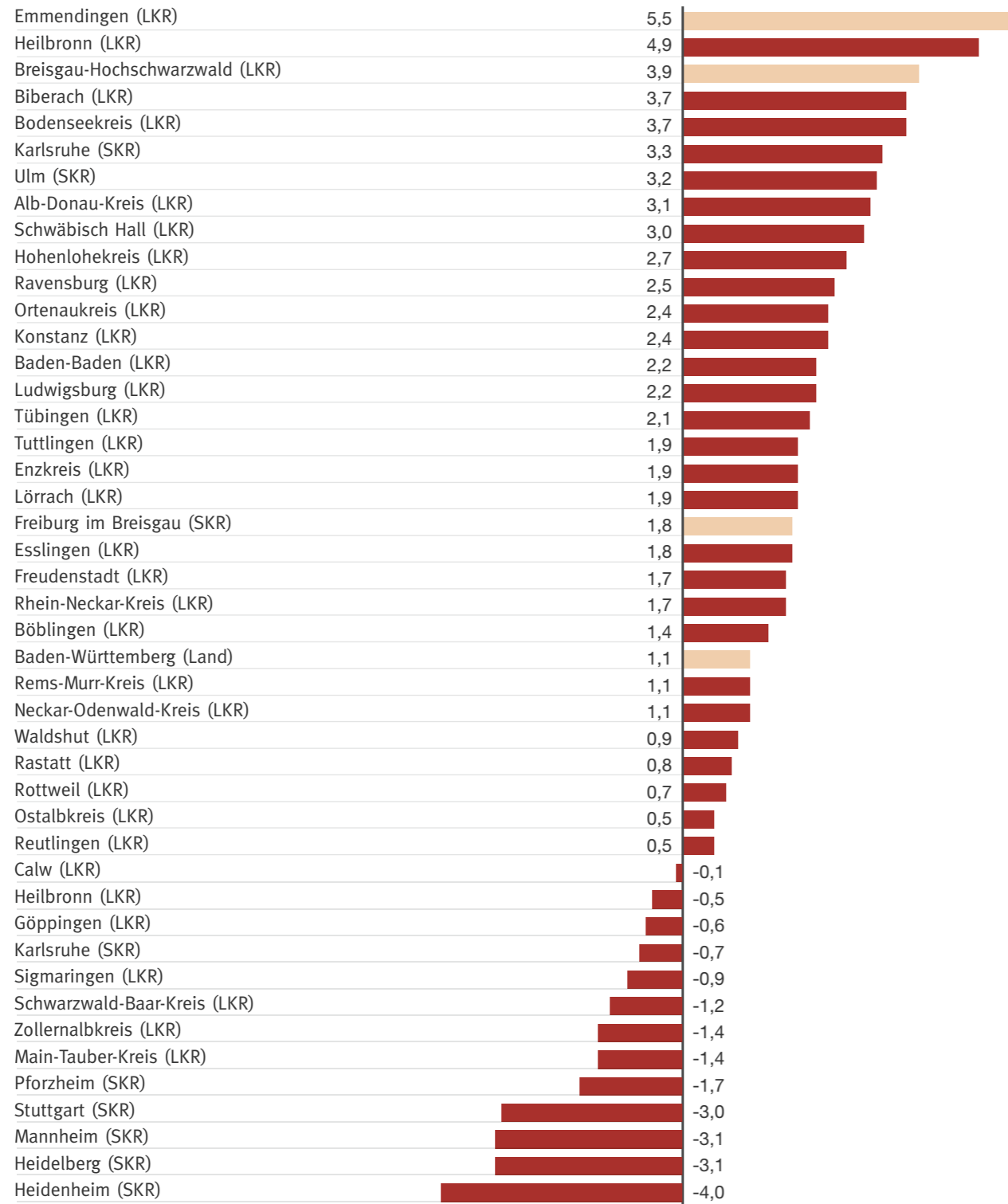
Die Stadtkreise Ulm, Baden-Baden und Freiburg können sich für den Voraussrechnungszeitraum bis 2030 nach Untersuchungen des Statistischen Landesamtes auf maßvoll zunehmende Haushaltszahlen einstellen. Mit dem statistisch höchsten Neubaubedarf in Baden-Württemberg bis 2030 ist in den Landkreisen Emmendingen und Heilbronn zu rechnen. Im Kreis Emmendingen liegt der rechnerisch erforderliche Zuwachs bei 5,5% des heutigen Bestands (rd. 3.850 Wohnungen). Der Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald liegt beim Neubaubedarf bei 3,9% und der Stadtkreis Freiburg bei 1,8% bis zum Zieljahr 2030. Bis 2030 geht das Statistische Landesamt von einem Baubedarf von insgesamt rd. 380.000 Wohnungen in Baden-Württemberg aus. Dazu wären bis zum Jahr 2015 jährlich rd. 22.000 Wohnungen erforderlich und danach gut 15.000 Wohnungen je Jahr.

Nach übereinstimmender Expertenmeinung sind auch in Baden-Württemberg längerfristig erhebliche Bevölkerungsveränderungen zu erwarten. Die bestimmenden demografischen Trends lassen sich wie folgt skizzieren: Die Bevölkerungszahl wird in den nächsten Jahrzehnten abnehmen. Zugleich wird die Bevölkerung insgesamt spürbar altern. Durch Einwanderung wird sich darüber hinaus der Anteil von Personen mit einem Migrationshintergrund erhöhen. Zusammengefasst wird die Bevölkerung auch in Baden-Württemberg älter, weniger und individueller.

Die Statistiker haben auch das für 2030 zu erwartende Durchschnittsalter in den einzelnen Regionen unseres Bundeslandes ermittelt. Freiburg wird als Universitätsstadt demnach mit 45,2 Jahren die drittjüngste Stadt in Baden-Württemberg sein, während das Durchschnittsalter der Bevölkerung im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald in 20 Jahren bei 47,7 Jahren und im Landkreis Emmendingen bei 47,5 Jahren liegen wird.



Voraussichtlicher Wohnungsneubedarf in % des Wohnungsbestandes in Baden-Württemberg 2009 bis 2030



Quelle: Statistisches Bundesamt Baden-Württemberg (2010)

Bis zum Jahr 2020 wächst die Bevölkerung in unserer Region noch leicht, die Rückgänge bis 2030 sind vergleichsweise moderat. Die Zahl der Haushalte wird hingegen im Stadtkreis Freiburg und den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen bis 2030 noch maßvoll ansteigen.

Freiburg, Gundelfingen, Teningen und Waldkirch werden als Einzugsgebiet der Heimbau auch längerfristig beliebte Wohnorte in der Region Breisgau bleiben. Unabhängig davon stellt sich auch die Heimbau auf den demografischen Wandel und auf die Tendenz einer älter werdenden Bevölkerung ein.

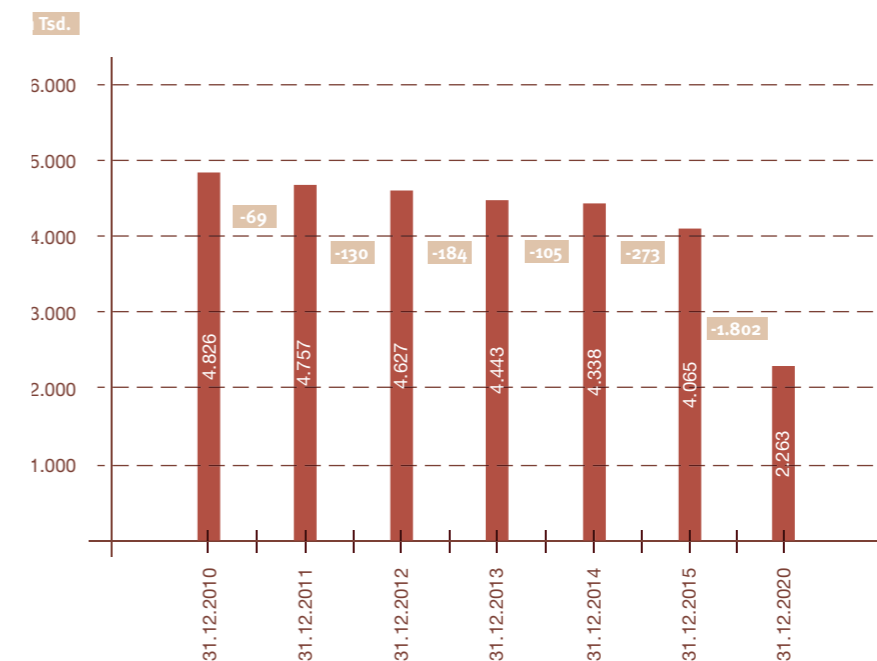
Immobilienforscher des Institutes Empirica haben gemeinsam mit dem Magazin Focus Preistrends der Kaltmieten in 78 Städten Deutschlands untersucht. Dabei liegt Freiburg mit Kaltmieten von durchschnittlich 9,65 Euro/m² Wohnfläche beim Neubau und 8,69 Euro/m² Wohnfläche beim vermieteten Bestand im gehobenen Preissegment. Nach dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Freiburg, der seit Januar 2011 gilt, liegt die mittlere monatliche Nettomiete al-

ler Wohnungen (unabhängig von Wohnfläche, Baujahr und sonstigen Wohnwertmerkmalen) bei durchschnittlich 7,29 Euro/m² Wohnfläche. Damit betrug die durchschnittliche Mietpreissteigerung seit der letzten Mietspiegelerhebung im Jahr 2009 2,1%.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Miethöhen fällt es Haushalten mit geringerem Einkommen und insbesondere auch vielen Familien schwer, in Freiburg entsprechend dem jeweiligen Einkommen bezahlbare Wohnungen zu finden, zumal die am Markt tatsächlich bezahlte Miete vom Mietspiegel zum Teil deutlich nach oben abweicht. Die Kaltmieten der Heimbau unterschreiten die Werte des Mietspiegels hingegen meist.

Der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen nimmt in Freiburg seit geraumer Zeit von Jahr zu Jahr kontinuierlich ab. Waren es zum 31.12.2010 noch 4.826 öffentlich geförderte Mietwohnungen im Stadtgebiet, so wird diese Zahl bis Ende 2015 auf 4.065 und bis Ende 2020 auf 2.263 Wohnungen zurückgehen.

Entwicklung des gebundenen Wohnungsbestandes geförderte Mietwohnungen in Freiburg

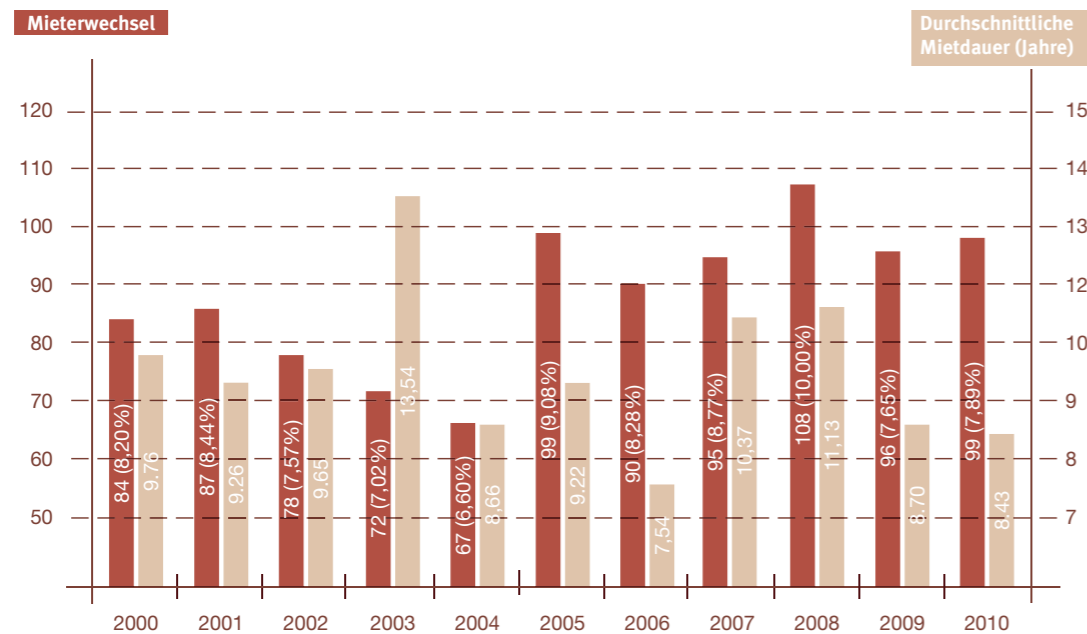




Diese rückläufige Entwicklung wird von 2015 bis 2020 insbesondere durch das Anfang 2008 in Kraft getretene Landeswohnraumförderungsgesetz und die kommunale Satzung der Stadt Freiburg verstärkt, weil diese rechtlichen Änderungen insbesondere für ältere geförderte Wohnungsbestände eine nachhaltige Gebäudebewirtschaftung und Investitionen für Modernisierungen wirtschaftlich deutlich erschwert haben. Auch die Heimbau sah sich deshalb bereits 2008/2009 veranlasst, bestehende Förderdarlehen für ihre geförderten Freiburger Wohngebäude abzulösen. Unter Berücksichtigung der gesetzlichen Nachwirkungsfrist von acht Jahren wird unsere Genossenschaft deshalb ab 01.01.2018 in Freiburg ausschließlich über frei finanzierte Wohnungsbestände verfügen.

Die Heimbau hatte im Jahr 2010 99 Wohnungswechsel (2009: 96). Dies entspricht für 2010 einer Fluktuationsquote von 7,89%. Im Zusammenhang mit Mieterwechseln erfolgten bedarfsgerecht Wohnungsmodernisierungen zur Verbesserung des Wohnungsstandards, so dass sich in diesem Zusammenhang die Mieten der neu vermieteten Wohnungen um rund 22.350 Euro erhöht haben.

Mieterwechsel bei der Heimbau Breisgau eG in den Jahren 2000 bis 2010



Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Heimbau im Jahr 2010

Modernisierung/Instandhaltung

Im Jahr 2010 wurde die Portfolio-Analyse des Wohnungs- und Gebäudebestandes der Heimbau fortgeschrieben. Es wurden für den gesamten Gebäudebestand der Genossenschaft Kostenschätzungen für umfangreiche, insbesondere auch energetische Modernisierungen erstellt. Wie bisher wird der Vorstand durch eine mittel- bzw. langfristige Modernisierungsplanung dafür Sorge tragen, dass die erforderlichen Investitionen nach und nach getätigt werden.

Unter Berücksichtigung der im Jahr 2010 durchgeführten Modernisierungen belief sich der langfristige Modernisierungsbedarf an Gebäuden der Heimbau zum 31.12.2010 auf rd. 7,62 Mio. Euro. Insbesondere energetische Modernisierungsmaßnahmen haben dabei Vorrang. Sie helfen Energie zu sparen und tragen den hinsichtlich Energieeffizienz und Klimaschutz stetig steigenden Anforderungen an die Wohnungswirtschaft Rechnung. Nach wie vor stellt sich die Heimbau dieser Aufgabe verantwortungsbewusst durch erhebliche Investitionen in die energetische Modernisierung.

Im Berichtsjahr 2010 wurden rd. 2,38 Mio. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes investiert. Ein Großteil dieser Investitionen entfiel wiederum auf den Bereich der energetischen Gebäudemodernisierung. Ziel ist es dadurch auch einen Beitrag zur Umweltverträglichkeit und zur Reduzierung des Heizwärmebedarfes und damit der Betriebskosten der Mieter zu leisten.

Ferner haben wir im Jahr 2010 gemeinsam mit unserem neuen Messdienstleister, der Firma Metrona mit Sitz in München, die Wohnungen unserer Mehrfamilienhäuser mit technisch hochwertigen funkgesteuerten Messeinrichtungen für Heizwärme und Wasser ausgestattet. Die technische Umrüstung in den Gebäuden und Wohnungen gestaltete sich dank der hohen fachlichen Kompetenz der Monteure der Firma Metrona und der kooperativen Mitwirkung der Mieter sehr positiv. Mit der neuen Funktechnik verfügt die Genossenschaft in ihren Beständen damit über eine langfristig technisch zukunftsfähige und wirtschaftliche Lösung zur Erfassung des Heizwärme- und Wasserverbrauches.



Scheffelstr. 14, Hebelstraße 23, Hödlerstr. 24 in der Umbauphase ...



... und nach der Modernisierung



Die Gesamtmodernisierung der drei Waldkircher Wohngebäude in der Scheffelstr. 14, Hebelstr. 23 und Hödlerstr. 24, die auf einem gemeinsamen Grundstück nahe der Stadtmitte liegen, war 2010 die größte Maßnahme. Im Berichtsjahr wurden für die energetische Modernisierung der drei genannten Mehrfamilienhäuser mit Anbau von neuen Balkonen rd. 566 T€ investiert. Zwischenzeitlich konnten die Arbeiten im Frühjahr 2011 abgeschlossen werden. Insgesamt hat die Heimbau in das Areal rd. 837 T€ investiert.

Die energetische Gesamtmodernisierung von Waldkircher Mehrfamilienhäusern wird im Jahr 2011 mit Investitionen in Höhe von rd. 600 T€ in die Wohngebäude Scheffelstr. 11/13 sowie Hebelstr. 27 fortgesetzt. 2010 wurden hierfür mit Bauvorbereitungskosten für Architekt und Energiegutachten in Höhe von rd. 38 T€ die erforderlichen planerischen Grundlagen geschaffen. Ende 2011 wird damit der gesamte Gebäudebestand der Heimbau in Waldkirch energetisch modernisiert sein.



Im Wohn- und Geschäftshaus Alte Bundesstr. 35 in Gundelfingen wurden 2010 zwei bisher baulich getrennte gewerbliche Einheiten zusammengelegt und vom Grundriss her für die Nutzung als Frauenarztpraxis umgebaut. Rd. 115 T€ wurden dafür investiert. Die neuen Räume wurden mit einem langfristigen Mietvertrag an einen Frauenarzt vermietet.



Alte Bundesstr. 35, Gundelfingen. Umbau von Gewerbeeinheiten zu einer Frauenarztpraxis – während ...



... und nach dem Umbau



Denkmalgeschützte Wohngebäude Sautierstr. 46/48, Freiburg während der Modernisierung ...



... und nach der Modernisierung



Blockheizkraftwerk

Die Gesamtmodernisierung der denkmalgeschützten Mehrfamilienhäuser in der Sautierstr. 46/48 in Freiburg-Herdern wurde 2010 mit weiteren Investitionen in Höhe von rd. 157 T€ abgeschlossen. Im Zuge der energetischen Modernisierung wurde für beide Häuser ein gemeinsam genutztes Blockheizkraftwerk mit einer thermischen Leistung von 12,5 kW und einer elektrischen Leistung von 5,5 kW eingebaut. Die Spitzenlast wird von einem neuen Gas-Brennwert-Kessel mit 30 kW Leistung übernommen. Die Gebäudehülle der zwei vierstöckigen Häuser wurde dazu umfassend wärmedämmend, neue Fenster wurden eingebaut.

Bei der Modernisierung gelang der Spagat, energetische und denkmalpflegerische Aspekte bautechnisch zusammenzuführen. Der Primärenergiebedarf der beiden Häuser konnte von 300 kWh/m² auf 65 kWh/m² bei Haus Nr. 46 und von 261 kWh/m² auf 79 kWh/m² bei Haus Nr. 48 auf Neubaustandard reduziert werden. Insgesamt wurden 2009/2010 rd. 541 T€ in diese Maßnahme investiert. Die Modernisierung wurde in eine Broschüre der Stadt Freiburg über erfolgreiche energetische Modernisierungen von erhaltenswerten Gebäuden in Freiburg aufgenommen.

Auch die im Jahr 2009 begonnene Modernisierung der Wohngebäude Münchhofstr. 11/13 in Freiburg-Herdern wurde im Berichtsjahr fortgeführt und abgeschlossen. In diese sehr günstig zur Stadtmitte gelegenen Wohngebäude mit 15 WE wurden insgesamt rd. 685 T€ investiert (davon rd. 175 T€ in 2010). Neben der vollständigen energetischen Modernisierung haben die Wohnungen in der Münchhofstr. 11/13 auch neue, geräumige Balkone erhalten. Berechnungen des Energieberaters haben ergeben, dass der Heizwärmebedarf und die CO₂-Emissionen in der Münchhofstr. 11/13 nach Modernisierung durchschnittlich um bis zu 70% zurückgehen werden. Auch diese Häuser erreichen damit Neubaustandard nach EnEV.



Münchhofstr. 11/13, Freiburg Straßenansicht vor Modernisierung



Gebäudeansicht mit neuen Balkonen nach der Modernisierung



Offenburgerstr. 63-69, Freiburg vor der Sanierung ...



... und nach Fertigstellung

Die Ausgaben für die laufende Instandhaltung von Gebäuden, Wohnungen und Garagen einschließlich der erforderlichen Erneuerung von Wohnungen bei Mieterwechsel und der Beseitigung von Schäden lagen im Jahr 2010 bei rd. 1,3 Mio. Euro (2009 rd. 1,134 Mio. Euro). Größte Maßnahme war hier die Fassaden- und Betonsanierung der Offenburger Str. 63-69 in Freiburg-Zähringen, die im Berichtsjahr einschließlich Dachdämmung mit rd. 230 T€ zu Buche geschlagen hat.



WEG-Verwaltung

Zum Jahresende 2010 betreute die Heimbau nach wie vor sechs Eigentümergemeinschaften mit 147 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten und 168 Garagen. Bei fünf der sechs Eigentümergemeinschaften lief zum Ende des Berichtsjahres die Bestellung als WEG-Verwalter aus. Alle fünf Eigentümergemeinschaften haben die Heimbau für weitere fünf Jahre bis zum 31.12.2015 zu ihrem Verwalter wiederbestellt. Dabei wurde eine moderate Anhebung der Verwaltergebühren vereinbart. Insgesamt betragen die Erträge aus der Verwaltung der sechs Eigentümergemeinschaften damit ab 2011 jährlich rd. 35 T€ brutto.

Die sechs Eigentümergemeinschaften werden wie bisher vom Abteilungsleiter der Hausbewirtschaftung, Herr Weingärtner, inhaltlich und rechtlich betreut. Für technische Fragen steht die Bauabteilung der Heimbau zur Verfügung. Buchhaltung und Zahlungsverkehr werden von der Finanzabteilung erledigt. Dafür ist seit Mitte 2010 nach einem Personalwechsel Frau Steger zuständig, die bis 2006 bereits bereits sieben Jahre für die Heimbau tätig war.



Regina Steger



Gabriele Beirer

Personelles

Die Heimbau hatte im Geschäftsjahr 2010 neun vollbeschäftigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon vier im kaufmännischen Bereich, drei technische Mitarbeiter und zwei Handwerker im Regiebetrieb. Teilzeitbeschäftigt waren im Berichtsjahr acht Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon fünf im kaufmännischen Bereich, eine Reinigungskraft und zwei Hauswarte als geringfügig Beschäftigte. Der Personalaufwand betrug 2010 wie im Vorjahr rd. 895 T€.

Im Jahr 2010 konnte Frau Gabriele Beirer (Vermietungssachbearbeiterin) ihr 20-jähriges und Herr Robert Haberstroh (Handwerker Regiebetrieb) sein 25-jähriges Dienstjubiläum feiern. Auch an dieser Stelle gebührt beiden unsere Anerkennung und unser Dank für ihre sehr engagierte langjährige Tätigkeit.



Robert Haberstroh

Dem Vorstand ist es sehr wichtig, auch im Rahmen des diesjährigen Geschäftsberichtes hervorzuheben, dass die Belegschaft der Heimbau die anstehenden Aufgaben fachlich sehr kompetent, höchst leistungsbereit und dienstleistungsorientiert erfüllt hat. Dies war auch Voraussetzung dafür, dass der Vorstand seinen Aufgaben sachgerecht nachkommen konnte.

Organe

Vorstand

Der Vorstand bestand 2010 aus drei Mitgliedern und zwar dem geschäftsführenden hauptamtlichen Vorstand, Herrn Weiner und den nebenamtlichen Vorständen, Herrn Meesen und Herrn Ruppenthal. Neben dem Vorstand ist mit Herrn Hackebeil als Leiter des Finanz- und Rechnungswesens auch nach wie vor ein Prokurist bestellt.

Die anfallenden Aufgaben erledigte der Vorstand in regelmäßigen Sitzungen und Besprechungen auf der Basis des Genossenschaftsgesetzes, der Satzung und der Geschäftsordnung. Der Prokurist nimmt regelmäßig an den Vorstandssitzungen teil. Soweit erforderlich wirken auch die Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung und Technik beratend mit. Für die Protokollführung und die Sitzungsvorbereitungen zeichnet Frau Booz verantwortlich.

Aufsichtsrat

Die Mitgliederversammlung beschloss am 14. Juli 2010 die Festlegung auf künftig elf Aufsichtsratsmitglieder. Im Jahr 2010 liefen die Bestellungen der Aufsichtsratsmitglieder Frau Hanna Paul-Bergmann und der Herren Gerd Huber, Richard Leibinger und Rüdiger Schirmeister aus. Alle vier waren bereit, für eine weitere Wahlperiode zu kandidieren und wurden in der 88. ordentlichen Mitgliederversammlung am 14. Juli 2010 wiedergewählt.

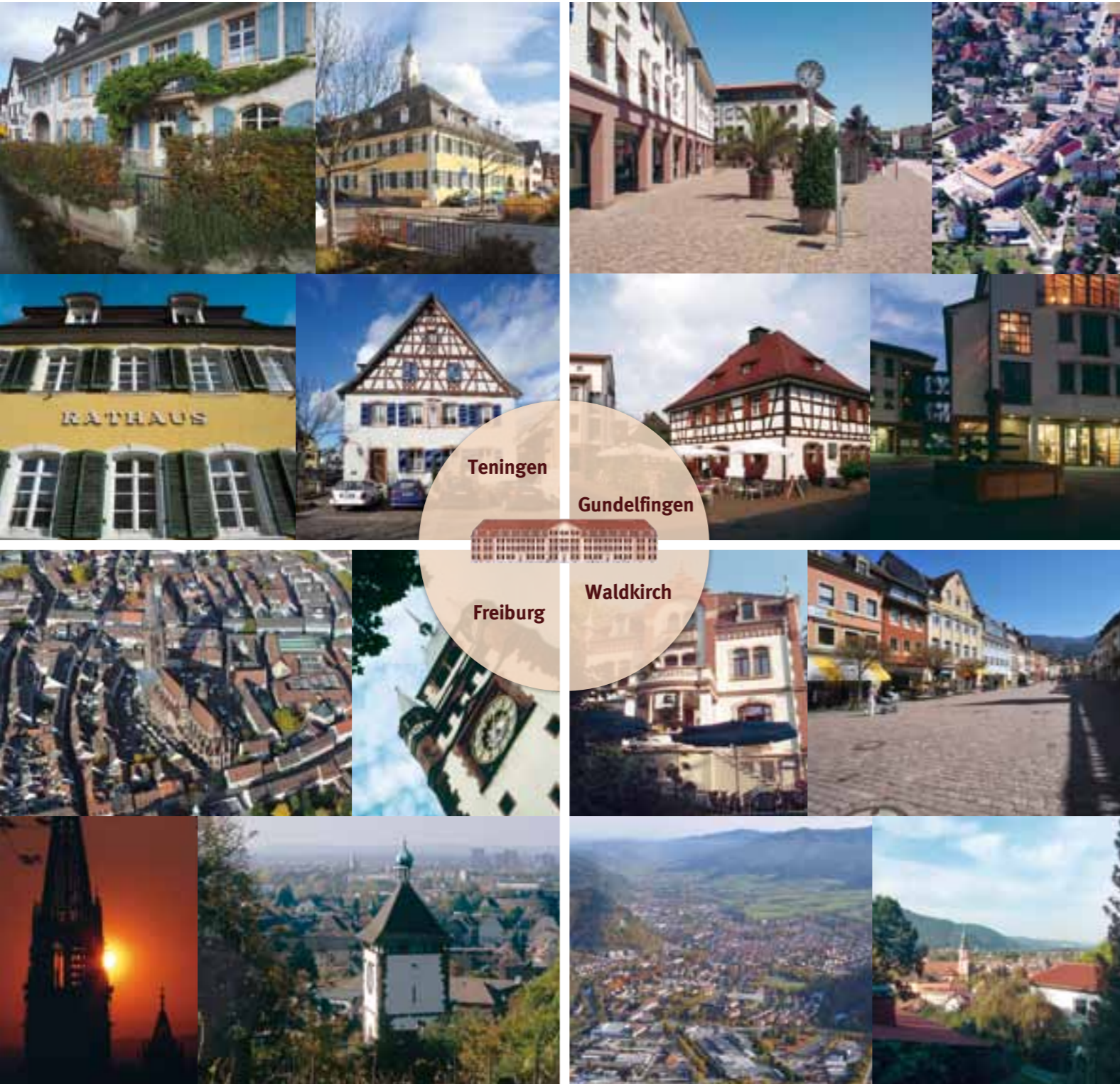
Im Jahr 2010 führten Aufsichtsrat und Vorstand sechs gemeinsame Sitzungen durch. Zudem fanden im Berichtsjahr weitere Sitzungen des Aufsichtsrates, Kassenprüfungen, Baubegehungen und Sitzungen des Personalausschusses statt. Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates nach der Mitgliederversammlung fand am 06. Oktober 2010 statt. Dabei wurden Herr Geißler als Vorsitzender des Aufsichtsrates, Herr Karcher als 1. Stellv. Vorsitzender und Herr Schirmeister als 2. Stellv. Vorsitzender wiedergewählt. Zum Schriftführer wählte der Aufsichtsrat wie bisher Herrn Gerd Huber, zu dessen Stellvertreter Hansjörg Hetzel. Ferner wurden in der konstituierenden Sitzung die Mitglieder der Ausschüsse des Aufsichtsrates (Prüfungsausschuss, Bauausschuss und beratender Personalausschuss) in ihren Ämtern bestätigt.

Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung der Heimbau fand am 14. Juli 2010 im Bürgerhaus Freiburg-Zähringen statt. Der Besuch war erneut gut.

Die Versammlung genehmigte einstimmig den Jahresabschluss 2009 und erteilte den Mitgliedern von Vorstand und Aufsichtsrat die Entlastung.

Die gesetzliche Prüfung der Heimbau für das Geschäftsjahr 2009 führte der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 08. bis 26. November 2010 durch. In dem zusammenfassenden Prüfungsergebnis wurde bestätigt, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind und dass die Vermögenslage der Genossenschaft geordnet ist.



Vermögenslage

	31. Dezember 2010		31. Dezember 2009	
	in EURO	in % der Bilanz- summe	in EURO	in % der Bilanz- summe
A K T I V A				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	6.226	0,01	5.366	0,01
Grundstücke mit Wohnbauten	55.213.155	88,85	55.850.355	89,77
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.257.155	3,63	2.257.586	3,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.475	0,15	113.110	0,18
Bauvorbereitungskosten	0	0,00	32.603	0,05
Finanzanlagen	600	0,00	600	0,00
	57.572.611	92,64	58.259.620	93,64
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	1.798.988	2,90	1.836.728	2,95
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	295.566	0,48	306.450	0,49
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.439.875	3,93	1.731.469	2,78
Rechnungsabgrenzungsposten	32.373	0,05	84.623	0,14
	4.566.802	7,36	3.959.270	6,36
Gesamtvermögen	62.139.413	100,00	62.218.890	100,00
P A S S I V A				
Fremdkapital				
Rückstellungen	74.837	0,12	146.616	0,24
Dauerfinanzierungsmittel	40.421.911	65,05	41.118.403	66,09
Erhaltene Anzahlungen	1.974.311	3,18	1.953.796	3,14
Übrige Verbindlichkeiten	282.713	0,45	554.644	0,89
Rechnungsabgrenzungsposten	31.448	0,05	20.639	0,03
	42.785.220	68,85	43.794.098	70,39
Eigenkapital				
Aufgliederung				
Geschäftsguthaben	3.168.675	5,10	3.074.779	4,94
Ergebnisrücklagen	16.069.751	25,86	15.235.486	24,49
Bilanzgewinn	115.767	0,19	114.527	0,18
	19.354.193	31,15	18.424.792	29,61
Gesamt	62.139.413	100,00	62.218.890	100,00



Erfolgsanalyse/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.

	2010 T€	2009 T€	Veränderungen T€
Miethausbewirtschaftung	1.926,76	2.004,6	-77,9
Bau- und Verkaufstätigkeit	40,5	11,4	29,1
Betreuungstätigkeit	31,8	71,0	-39,2
Kapitalwirtschaft	<u>19,5</u>	<u>26,7</u>	<u>-7,2</u>
Summe Deckungsbeiträge	2.018,5	2.113,7	-95,2
Verwaltungsaufwand	<u>-1.089,5</u>	<u>-1.186,7</u>	<u>97,2</u>
Betriebsergebnis	929,0	927,0	2,0
Übrige Rechnung	<u>127,0</u>	<u>529,8</u>	<u>-402,8</u>
Jahresergebnis	1.056,0	1.456,8	-400,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	<u>-106,0</u>	<u>-148,7</u>	<u>42,7</u>
Jahresüberschuss	<u>950,0</u>	<u>1.308,1</u>	<u>-358,1</u>

Der Jahresüberschuss in Höhe von 950,0 T€ hat sich gegenüber 2009 um 358,1 T€ verringert. Das ist jedoch ausschließlich auf den Deckungsbeitrag aus ‚Übrige Rechnung‘ zurückzuführen, der um 402,8 T€ abgenommen hat. Ursache dafür ist, dass im Geschäftsjahr keine Bestandsverkäufe erfolgt sind. Das Betriebsergebnis blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert, obwohl der Deckungsbeitrag im Bereich ‚Miethausbewirtschaftung‘ um 77,9 T€ gegenüber 2009 geringer ausfällt. Erheblich gestiegene Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung der Wohnanlagen, die im Vergleich zu

2009 zu Mehrausgaben in Höhe von 196,7 T€ führten, konnten mit maßvoll gestiegenen Sollmieten zum großen Teil gegenfinanziert werden. Die in 2009 stattgefundenene Verschmelzung der Baugenossenschaft Waldkirch eG auf die Heimbau Freiburg-Teningen eG zur Heimbau Breisgau eG führte in 2010 zu einem Rückgang des Deckungsbeitrags aus der ‚Betreuungstätigkeit‘ über 39,2 T€ sowie zu Synergieeffekten womit eine Senkung des Verwaltungsaufwands um 97,2 T€ gegenüber 2009 erreicht werden konnte.

Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand einer Kapitalflussrechnung dargestellt. Die Kapitalflussrechnung bildet dabei Zahlungsströme ab, die Auskunft darüber geben, wie das Unternehmen finanzielle Mittel erwirtschaftet hat und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

Jahresüberschuss

Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens
 aktivierte Eigenleistungen
 Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
 Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten

Cashflow nach DVFA/SG

	2010 T€	2009 T€
Jahresüberschuss	950,0	1.308,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.772,2	1.724,9
aktivierte Eigenleistungen	-40,5	-42,4
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	7,1	2,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	<u>2,5</u>	<u>2,5</u>
Cashflow nach DVFA/SG	<u>2.691,3</u>	<u>2.995,7</u>

Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnten die planmäßigen Tilgungen problemlos geleistet werden. Der vorhandene Cashflow sowie die Valutierung von KfW-Darlehen wurden für Investitionen eingesetzt. Die erwirtschafteten finanziellen Überschüsse erhöhten die Liquidität zum Ende des Geschäftsjahres die Liquidität im Vergleich zum Vorjahr um 708,4 T€.



Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres sind nicht aufgetreten.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes wird auch künftig ein wesentlicher Unternehmensschwerpunkt der Heimbau Breisgau eG bleiben. Grundlage ist die mittel- bzw. längerfristige Modernisierungsplanung bis zum Jahr 2016, die auf einer von Vorstand und Aufsichtsrat aktualisierten Fortschreibung der Bestandsdatenerfassung aller Wohngebäude der Heimbau beruht. Ziel ist es nach wie vor, als Wohnungsbaugenossenschaft den Mitgliedern und Mietern langfristig eine angemessene und zeitgemäße Wohnraumversorgung und eine gute, dienstleistungsorientierte Betreuung zu fairen Mietpreisen anzubieten. Der Vorstand wird auch die Möglichkeiten der Heimbau prüfen, mittelfristig wieder in den Neubau von Mietwohnungen zu investieren.

Die für die Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cash-Flow und die Aufnahme von KfW-Förderdarlehen aufgebracht werden. Der Vorstand hält auch an seinem Ziel einer Rückführung bzw. Begrenzung der Verschuldung als einem weiteren Schwerpunkt fest.

Die Heimbau hat von 2000 bis 2010 (konsolidiert um die Investitionen der früheren Baugenossenschaften Teningen und Waldkirch eG) rd. 15,24 Mio. Euro in die Modernisierung des Gebäudebestandes investiert. Hinzukommen die jeweiligen Ausgaben für die Instandhaltung. Im gleichen Zeitraum wurden unter dem Strich Schulden in Höhe von rd. 9,7 Mio. Euro zurückgeführt, obwohl in den letzten zehn Jahren für Modernisierungsmaßnahmen Darlehensneuzugänge (einschl. BG Teningen und Waldkirch eG) von rd. 11,15 Mio. Euro zu verzeichnen waren.

Im Jahr 2010 erfolgten planmäßige Schuldentilgungen von 1,31 Mio. Euro und außerplanmäßige Tilgungen von rd. 194,52 T€. Demgegenüber wurden für die im Berichtsjahr durchgeführten energetischen Modernisierungsmaßnahmen rd. 812 T€ zinsgünstige KfW-Förderdarlehen neu in Anspruch genommen, so dass die Dauerfinanzierungsmittel zum 31.12.2010 gegenüber dem Bilanzstichtag 2009 um rd. 696 T€ zurückgegangen sind.

Der Vorstand hat seit längerem ein aktives Finanz- und Zinsmanagement installiert. Die Entwicklungen an den Finanzmärkten werden ständig beobachtet bzw. ausgewertet und finden Berücksichtigung bei den Entscheidungen zur Unternehmensentwicklung. Für Ende 2011 auslaufende Zinsbindungen mit größerer Restvaluta wurden bereits 2009 Forward-Vereinbarungen abgeschlossen. 2012 laufen keine Zinsbindungen bei größeren Darlehen aus. Die noch verbleibenden kleineren Restdarlehen, deren Zinsbindungen 2011/2012 auslaufen, werden mit rd. 423 T€ im laufenden Jahr und rd. 270 T€ in 2012 getilgt. Für 2013/2014 wird im 4. Quartal 2011 unter Berücksichtigung der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen entschieden, ob, wann und ggf. welche Darlehen mit auslaufenden Zinsbindungen über Forward-Vereinbarungen hinsichtlich des Zinsniveaus langfristig abgesichert werden.

Besondere Finanzinstrumente und Sicherungsgeschäfte nutzt die Heimbau nicht. Die Nutzung so genannter Swaps (Vereinbarung zwischen zwei Vertragspartnern, zukünftige Zahlungsströme auszutauschen), Caps (von Dritten erworbene Kapitalbeträge, für die vertragliche Vereinbarungen einer Zinsobergrenze bestehen) oder ähnlicher Finanzinstrumente stand für sie zu keiner Zeit zur Diskussion.

Auf Grund der langfristigen Finanzierung des Wohnungs- und Gebäudebestandes der Heimbau ist derzeit auch unter Berücksichtigung der Folgen der Finanzmarktkrise keine Gefährdung der wirtschaftlichen Entwicklung unserer Genossenschaft zu befürchten. Unabhängig davon können wir aber derzeit nicht ausschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten durch erwartbar höhere Zinskonditionen allgemein ungünstig entwickeln könnten. Deshalb werden wir den Finanzierungsbereich auch künftig als besonderen Schwerpunkt mit hoher Priorität in das Risikomanagement der Heimbau integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Die Miethausbewirtschaftung erzielte im Geschäftsjahr erneut einen wesentlichen Deckungsbeitrag, der in Verbindung mit der nach wie vor guten Liquidität zur Erfüllung der Aufgaben zur Verfügung stand. Trotz zielgerichtet hohen Instandhaltungsaufwendungen von rd. 1,3 Mio. Euro hat sich die Ertragslage der Heimbau im Berichtsjahr auf hohem Niveau stabilisiert. Das Betriebsergebnis lag 2010 bei 929 T€ (gegenüber 927 T€ 2009). Die Heimbau vermietet als Wohnungsunternehmen auch gewerbliche Einheiten. Diese machen allerdings vom Gesamtbestand nur rd. 1,8% aller Objekte aus und deren Mieterträge haben nur einen Anteil von rd. 3,2% an den jährlichen Sollmieten.

Die Heimbau ist zurzeit nicht im Bauträgergeschäft tätig. Mittelfristig ist auch künftig kein entsprechendes Engagement vorgesehen. Ein letztes im Zusammenhang mit einer früheren Bauträgermaßnahme in Freiburg-Kappel beim OLG Karlsruhe anhängiges Berufungsverfahren zur Frage der Zumutbarkeit von Feuchtigkeit in der Tiefgarage konnte im Berichtsjahr mit einem Vergleich abgeschlossen werden.

Im Interesse der kontinuierlichen Erhaltung und Weiterentwicklung der Wohnungsbestände haben Vorstand und Aufsichtsrat im Rahmen der Beratungen zur mittelfristigen Instandhaltungsplanung beschlossen, von 2011 bis 2015 die jährlichen Ausgabeansätze der Instandhaltung nochmals deutlich auf rd. 1,7 bis 1,75 Mio. Euro zu erhöhen. Das sind 400 T€ jährlich mehr als der Instandhaltungsaufwand 2010. Die Investitionen für die energetische Modernisierung werden im gleichen Zeitraum auf hohem Niveau fortgesetzt.

Im Rahmen der Erstellung eines Personalentwicklungskonzeptes der Heimbau ergab sich mit Blick auf die hohe Arbeitsbelastung der Technik das Erfordernis, die technische Abteilung der Heimbau ab Mitte 2011 durch die Einstellung eines neuen Hochbautechnikers personell zu ergänzen. Nur so können auch künftig die stetig steigenden technischen und rechtlichen Anforderungen an ein modernes Wohnungsunternehmen sachgerecht und nachhaltig erfüllt werden. Die Personalaufwendungen werden u. a. deshalb 2011 deutlicher steigen als in den Vorjahren, was allerdings auch auf tarifliche Erhöhungen zurückzuführen ist. Damit liegt die Heimbau im Wirtschaftsplan 2011 mit rd. 970 T€ (2010 rd. 895 T€) bei den Personalkosten in etwa auf dem Niveau von 2002.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen werden die Jahresergebnisse der Heimbau in 2011 bis 2015 im Interesse einer nachhaltigen Gebäudebewirtschaftung geplant und vertretbar geringer ausfallen, als in den letzten Jahren.

Der Zusammenschluss Europas, die wachsende Globalisierung und die Liberalisierung der Märkte haben im vergangenen Jahrzehnt zu großen Veränderungen, auch im Bereich des Wohnungsmarktes, geführt. Weitere wirtschaftliche, gesellschaftliche und rechtliche Veränderungen sind abzusehen. Die Gesetzgebung zum Klimaschutz wird, auch unter Berücksichtigung des zu erwartenden Ausstieges aus der Kernenergie, in Deutschland (Energieeinsparverordnung 2012), in Baden-Württemberg (Evaluierung des E-Wärme-Gesetzes unter Federführung der neuen Landesregierung) und in Europa weiter dazu führen, dass die Anforderungen an energetische Gebäudemodernisierungen und auch an künftige Neubauvorhaben (Passivhausstandard in Freiburg) technisch, energetisch und damit auch von den Baukosten her größer werden. Auf diese Herausforderungen stellt sich die Heimbau verantwortungsbewusst ein. Mit der Verschmelzung der zwei früher rechtlich selbständigen Wohnungsbaugenossenschaften Teningen und Waldkirch eG auf die Heimbau wurden hierfür die wirtschaftlichen Voraussetzungen durch eine Optimierung der Betriebsgröße geschaffen. Dennoch ist die Nähe zu den Mitgliedern und Mietern in unserer regional ausgerichteten Wohnungsbaugenossenschaft mittlerer Größe mit 1.255 Wohn- und Gewerbeeinheiten weiter gegeben.



Der demografische Wandel erfasst alle Regionen Deutschlands und beeinflusst somit langfristig auch die Entwicklung der Wohnungsmärkte in unserer Region. Für die Stadt Freiburg und die sie umgebenden Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen wird jedoch längerfristig mit einer, wenn auch moderaten, Zunahme der Bevölkerung und der Haushalte gerechnet. Vor diesem Hintergrund sind auch die längerfristigen Rahmenbedingungen für den regionalen Wohnungsmarkt im Einzugsgebiet der Heimbau grundsätzlich positiv. Wir stellen nach wie vor eine gute Nachfrage nach Wohnungen fest. Vermietungsschwierigkeiten bzw. Leerstände bestehen nicht. Unabhängig davon werden wir durch eine stetige Modernisierung unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes dafür Sorge tragen, dass die langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen der Heimbau auch unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und einer zunehmend älter werdenden Bevölkerung langfristig gegeben ist.

Die Heimbau kann auch weiterhin auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu Banken, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Unsere Genossenschaft ist im Übrigen auch bei Mietern, Mietinteressenten und Mitgliedern als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt.

Betriebliche Kennziffern

	2010	2009	2008
Eigenkapitalquote	31,2%	29,6%	28,0%
Gesamtkapitalrentabilität	4,3%	4,9%	4,8%
Eigenkapitalrentabilität	4,9%	7,1%	6,8%
Anlagendeckungsgrad	103,8%	102,0%	100,7%
Anlagenintensität	92,7%	93,6%	95,1%
Cashflow	2.691,3 T€	2.995,7 T€	2.891,3 T€
dynamischer Verschuldungsgrad	15,0	13,7	14,4
EBITDA	4.565,2 T€	4.947,9 T€	4.475,2 T€
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m ² p.a. (Euro/m ²)	25,83	26,51	26,62
Modernisierung/m ² p.a. (Euro/m ²)	11,70	13,76	13,17

Insgesamt liegen bei der Heimbau Breisgau eG zum Bilanzstichtag keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor. Die Genossenschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem als Bestandteil des Planungs-, Steuerungs- und Berichterstattungssystems. Damit ist gewährleistet, dass auftretende Risiken rechtzeitig aufgezeigt und evtl. notwendige Maßnahmen unverzüglich eingeleitet werden können.

Die Heimbau Breisgau eG ist auf Grund ihrer soliden wirtschaftlichen Basis und ihrer Erfahrung jederzeit in der Lage, ihren satzungsmäßigen Förderauftrag zu erfüllen.

Prognosebericht

Die Heimbau führt auch in den Jahren 2011/2012 ihre in den vergangenen Jahren erfolgreiche Unternehmenspolitik fort. Im Mittelpunkt steht weiterhin die konsequente Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes. Dazu stehen der Genossenschaft durch den Cash-Flow und die Aufnahme von zinsgünstigen Darlehen die erforderlichen Finanzmittel zur Verfügung.

Wir erwarten im Jahr 2011 erneut eine gute Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage. Im Interesse einer nachhaltigen und langfristigen Bestandsbewirtschaftung haben Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam beschlossen, den jährlichen Instandhaltungsetat von bisher 1,3 Mio. Euro ab 2011 bis 2015 auf jährlich rd. 1,7 Mio. Euro zu erhöhen. Dies wird ab 2011 bis 2015 im Interesse einer längerfristigen Bestands- und Unternehmensentwicklung zu geplant und vertretbar geringeren Betriebs- und Jahresergebnissen führen. Risiken, die bestandsgefährdend oder entwicklungsbeeinträchtigend sein könnten, sind nicht erkennbar.

Das Geschäftsjahr 2011 ist bei den Investitionen in den Gebäudebestand von der energetischen Gesamtmodernisierung mit dem erstmaligen Anbau von Balkonen bei den Wohngebäuden Scheffelstr. 11+13 und Hebelstr. 27 in Waldkirch geprägt. Insgesamt werden dafür rd. 600 T€ investiert, die durch die Inanspruchnahme von zinsgünstigen KfW-Darlehen und ergänzend aus eigenen Mitteln finanziert werden. Ferner wurden die bereits 2010 begonnenen Modernisierungsmaßnahmen der Hebelstr. 23, Hödlerstr. 24 und Scheffelstr. 14 in Waldkirch (Investitionen 2010/2011 rd. 837 T€) im laufenden Jahr abgeschlossen. Die für 2012 beschlossene Gesamtmodernisierung des Freiburger Mehrfamilienhauses Hugstetter Str. 15/17 (voraussichtliche Investitionen in 2012 rd. 1,2 Mio. Euro) wird 2011 vorbereitet.

Bei der Instandhaltung wird das bereits im Jahr 2006 begonnene Programm zur Modernisierung von Bädern auch 2011 und darüber hinaus bis 2015 fortgeführt. Für die allgemeine Instandhaltung, auch bei Wohnungswechseln, sind im Instandhaltungsplan 2011 950 T€ vorgesehen. Ferner werden in der Hansjakobstr. 1-3a in Gundelfingen



vier neue Aufzüge für rd. 240 T€ eingebaut. 2012 folgen dann drei weitere neue Aufzüge in der Hansjakobstr. 5-5b in Gundelfingen. 2011 werden wir auch 100 T€ für neue Fenster und Hauseingangstüren in der Johannisbergstr. 2-36 sowie 80 T€ für die Außensanierung der Hansjakobstr. 13 in Freiburg-Littenweiler ausgeben. Für die Erneuerung von Spielplätzen (80 T€) und Abwasserleitungen (50 T€) sowie die Dämmung von obersten Geschossdecken (100 T€) sind im laufenden Jahr weitere Instandhaltungsausgaben eingeplant.

2011 werden nach den vorliegenden Plänen insgesamt Investitionen für die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes von rd. 2,6 Mio. Euro getätigt. Im Mai 2011 wurden zwei ältere, sanierungsbedürftige Einfamilienreihenhäuser in der Stefan-Meier-Straße veräußert. Demgegenüber steht 2011/2012 die Modernisierung der Einfamilienhäuser Dimmlerstr. 27 und Johannisbergstr. 26 in Freiburg an.

Der Wirtschaftsplan für 2011 sieht einen Jahresüberschuss von 769,91 T€ vor (voraussichtliches Betriebsergebnis 2011 rd. 507,8 T€ sowie übrige Rechnung, insbesondere Buchgewinne durch den Verkauf von zwei alten Einfamilienhäusern, rd. 328,1 T€).

Die Heimbau Breisgau eG wird auch künftig ihren Förderauftrag zum Wohl der Mitglieder und Mieter auf einer geordneten wirtschaftlichen Basis fortführen.



Wirtschaftsplan 2011

Erträge	EURO	EURO	EURO
Hausbewirtschaftung		8.724.235	
Betreuungstätigkeit		31.790	
Sonstige Erträge		333.180	
Zinserträge		<u>17.390</u>	
			9.106.595
Aufwendungen			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Betriebskosten	1.525.900		
Instandhaltung	1.755.350		
Sonstige Kosten	<u>95.110</u>		
		3.376.360	
Personalaufwand		970.790	
Abschreibungen		1.775.405	
Sächlicher Verwaltungsaufwand		239.600	
Kapitalkosten		1.680.090	
Steuern		<u>294.440</u>	
			8.336.685
Überschuss			<u>769.910</u>
<i>Modernisierungen (aktivierbar)</i>		850.000	

Dank

Allen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt der besondere Dank des Vorstandes und die Anerkennung für die erbrachten Leistungen und das persönliche Engagement in den vergangenen Jahren.

Wir bedanken uns auch bei den Mitgliedern des Aufsichtsrates für die sehr gute und konstruktive Zusammenarbeit bei der Verfolgung der Unternehmensziele.

Nicht zuletzt danken wir den Mitgliedern und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen im abgelaufenen Geschäftsjahr. Wir werden auch künftig alles daran setzen, um Ihre Erwartungen zu erfüllen.

Freiburg i. Br., im Juni 2011

Der Vorstand

Weiner

Meesen

Ruppenthal



IV. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2010 in sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Es fanden zudem ergänzende Sitzungen und Besprechungen des Aufsichtsrates statt. Am 06. Oktober 2010 konstituierte sich der aus elf Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat nach der Mitgliederversammlung neu.

Der Bauausschuss führte im Berichtsjahr Bau- und Wohnungsbegehungen durch. Er wirkte außerdem beratend bei Instandhaltungen und Modernisierungen mit und wurde über die Vergaben in diesen Bereichen unterrichtet.

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr vier Kassen- und Buchführungsprüfungen durch, darunter auch eine Prüfung der Bilanz und eine Vergabeprüfung der größeren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Im Jahr 2011 erfolgten bisher drei Kassen- und Buchführungsprüfungen, eine davon bezog sich auf das Risikomanagementsystem und das Interne Kontrollsystem des Vorstandes sowie auf Ausschreibungsergebnisse von größeren Modernisierungen und Instandhaltungen. Es gab keine Beanstandungen. 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 Vorstandes ist ordnungsgemäß.

Zur Vorberatung von Personalangelegenheiten besteht ein Personalausschuss als vorberatendes Gremium des Aufsichtsrates. Diesem gehören Herr Geißler als Vorsitzender des Aufsichtsrates, die Herren Karcher und Schirmeister als dessen Stellvertreter und Herr Huber als Schriftführer des Aufsichtsrates an.

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 2009 führte der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 08. bis 26. November 2010 durch. Diese Prüfung ergab keinerlei Beanstandungen.

Aus dem Aufsichtsrat scheidet im laufenden Jahr satzungsgemäß altersbedingt der 1. Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Karcher aus. Eine Wiederwahl ist folglich nach der Satzung nicht möglich. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, die Zahl der Aufsichtsräte künftig auf zehn Mitglieder festzulegen. Ferner endet in diesem Jahr die laufende Amtszeit der Herren Kurt Armbruster, Hans-Peter Bechtel und Rolf Teske im Aufsichtsrat der Heimbau. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Der Aufsichtsrat erklärte sich mit dem Jahresabschluss 2010 und den Ausführungen des Vorstandes im Geschäftsbericht einverstanden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 festzustellen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 zu erteilen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung beschlossen, der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 115.767,17 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 4% zu verwenden.

Freiburg i. Br., im Juni 2011

Der Aufsichtsrat
G e i ß l e r
- Vorsitzender -

Jahresabschluss
zum 31. Dezember 2010



Bilanz der Heimbau Breisgau eG zum 31. Dezember 2010

Aktiva

	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software		6.225,50		<u>5.366,50</u>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.213.155,45			55.850.354,97
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.257.154,77			2.257.585,77
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.475,00			113.110,50
4. Bauvorbereitungskosten	<u>0,00</u>			<u>32.602,91</u>
		57.565.785,22		<u>58.253.654,15</u>
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		<u>600,00</u>		<u>600,00</u>
Summe Anlagevermögen			57.572.610,72	<u>58.259.620,65</u>
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	8.656,36			31.129,93
2. Unfertige Leistungen	<u>1.790.331,26</u>			<u>1.805.598,01</u>
		1.798.987,62		<u>1.836.727,94</u>
II. Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	33.185,37			33.684,83
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	63.718,92			71.054,79
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	3.315,10			226,39
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.114,78			4.478,63
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>191.173,25</u>			<u>197.005,22</u>
		295.507,42		<u>306.449,86</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.695.666,34			1.463.135,25
2. Bausparguthaben	<u>744.208,87</u>			<u>268.333,28</u>
		<u>2.439.875,21</u>		<u>1.731.468,53</u>
Summe Umlaufvermögen			4.534.370,25	<u>3.874.646,33</u>
C. Rechnungsabgrenzungsposten				
1. Geldbeschaffungskosten		7.721,20		10.189,70
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>24.652,26</u>		<u>74.433,54</u>
Summe Rechnungsabgrenzungsposten			<u>32.373,46</u>	<u>84.623,24</u>
Bilanzsumme			<u>62.139.354,43</u>	<u>62.218.890,22</u>

Passiva

	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Eigenkapital				
I. Gezeichnetes Kapital				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	152.055,169			166.374,29
der verbleibenden Mitglieder	3.010.769,83			2.894.179,18
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>5.850,00</u>			<u>14.225,06</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	23.820,63 € (Vorjahr: 29.180,95 €)	3.168.674,99		<u>3.074.778,53</u>
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	2.412.473,22 95.701,22 € (Vorjahr: 131.110,23 €)			2.316.772,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	4.538.475,00 258.500,00 € (Vorjahr: 371.000,00 €)			4.279.975,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	9.118.739,00 479.999,86 € (Vorjahr: 691.500,00 €)			8.638.739,14
		16.069.687,22		<u>15.235.486,14</u>
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	949.968,25			1.308.136,84
2. Einstellung in Rücklagen	<u>834.201,08</u>			<u>1.193.610,23</u>
		<u>115.767,17</u>		<u>114.526,61</u>
Summe Eigenkapital			19.354.129,38	<u>18.424.791,28</u>
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		0,00		9.044,00
2. Sonstige Rückstellungen		<u>74.837,00</u>		<u>137.572,00</u>
Summe Rückstellungen			74.837,00	<u>146.616,00</u>
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.161.215,14			40.839.720,80
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	260.696,22			278.682,38
3. Erhaltene Anzahlungen	1.974.311,30			1.953.796,52
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.763,09			14.919,37
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	189.376,57			163.467,97
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>80.577,62</u>			<u>376.256,97</u>
- davon aus Steuern:				
23.479,00 € (Vorj.: 324.239,94 €)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
1.510,46 € (Vorj.: 1.488,46 €)				
Summe Verbindlichkeiten			42.678.939,94	<u>43.626.844,01</u>
D. Rechnungsabgrenzungsposten			31.448,11	<u>20.638,93</u>
Bilanzsumme			<u>62.139.354,43</u>	<u>62.218.890,22</u>



Gewinn- und Verlustrechnung der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

			V O R J A H R	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.618.786,95		8.484.964,01	
b) aus der Betreuungstätigkeit	31.798,87		70.949,93	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.458,32		18.219,24	
		8.667.044,14		8.574.133,18
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-15.266,75		31.619,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		40.530,00		42.428,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		130.406,13		541.540,53
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.879.416,51		2.741.018,41	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		31.001,31	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	38.909,86		23.892,87	
		2.918.326,37		2.795.912,59
6. Rohergebnis		5.904.387,15		6.393.809,08
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	722.154,65		728.956,68	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen davon für Altersversorgung: 27.690,24 € (Vorjahr: 26.853,95 €)	172.739,41		166.961,18	
		894.894,06		895.917,86
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.772.214,24		1.724.897,62
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		235.130,05		352.910,77
10. Betriebsergebnis		3.002.148,80		3.420.082,83
11. Erträge aus sonstigen Ausleihungen	36,00		36,00	
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	19.805,76		27.125,60	
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.737.363,14		1.766.657,28	
		-1.717.521,38		-1.739.495,68
14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.284.627,42		1.680.587,15
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		105.991,06		148.693,47
16. Sonstige Steuern		228.668,11		223.756,84
17. Jahresüberschuss		949.968,25		1.308.136,84
18. Einstellung in Ergebnisrücklagen		834.201,08		1.193.610,23
19. Bilanzgewinn		<u>115.767,17</u>		<u>114.526,61</u>

Anhang für das Geschäftsjahr 2010

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010 wurde erstmals nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) aufgestellt. Die Vorjahresbeträge wurden in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst. Deshalb ist die Vorjahreszahl der Bilanzposition „Sonstige Rückstellungen“ nicht vergleichbar. Außerdem wurden die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie der aktuellen Satzung der Genossenschaft beachtet.

In der Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung, die sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“ in der Fassung vom 6. März 1987 richtet, ergaben sich zum Vorjahr keine Änderungen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten; es wurde linear 33 1/3 v.H. abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Eigenleistungen und Fremdkapitalzinsen zusammen. Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen wurden 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. Bei ab dem Jahre 1992 bis 1996 neu erstellten Wohnanlagen wurde die degressive Afa nach § 7 (5) EStG gewählt;
- Garagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20-33 Jahre;
- bei Erbbaurechten entsprechend der Nutzungsdauer der Laufzeit der Nutzungsrechte;
- Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibung mit einem Abschreibungssatz zwischen 5 und 25 v.H. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150 EURO (netto) wurden im Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter über 150 EURO (netto) und bis 1.000 EURO (netto) werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear mit 20 v.H. abgeschrieben.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke und die unfertigen Leistungen wurden zu den Herstellungskosten bewertet, die sowohl Fremdkosten als auch Eigenleistungen beinhalten.

Bei den Forderungen aus Vermietung und Verwaltungsbetreuung sowie bei den unfertigen Leistungen erfolgte die Bewertung zu Einstandspreisen.

Im Geschäftsjahr wurden bei den Forderungen aus Vermietung Einzelwertberichtigungen gebildet.

Ein Bilanzierungswahrecht bestand für Geldbeschaffungskosten. Eine Aktivierung wurde im Geschäftsjahr nicht vorgenommen. Die Abschreibung auf in Vorjahren aktivierte Geldbeschaffungskosten entspricht der Laufzeit der Zinsbindungsfristen.

Rückstellungen wurden nach vernünftiger, kaufmännischer Beurteilung bemessen. Die Verbindlichkeiten sind mit Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind grundsätzlich, soweit handelsrechtlich zulässig, an den steuerrechtlichen Bestimmungen orientiert.

C. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Anlagevermögen

Die ausgewiesenen Zugänge bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten betreffen im wesentlichen Baukosten, die bei der umfassenden Modernisierung des Areals Scheffelstraße 14/Hebelstraße 23/Hödlerstraße 24 in Waldkirch (588,7 T€) sowie Restarbeiten aus den in 2009 in Freiburg begonnenen Modernisierungsmaßnahmen Sautierstraße 46+48 (157,3 T€) und Münchhofstraße 11+13 (175,4 T€). Für die in Waldkirch im nächsten Jahr geplanten aktivierbaren Investitionen in den Wohnanlagen Scheffelstraße 11+13 und Hebelstraße 27 wurden vorbereitende Architektenleistungen bisher in einer Gesamthöhe von 38,1 T€ (2009: 15,2 T€; 2010: 22,9 T€) erbracht.

Durch die in den Jahren 1992 – 1996 bei neuen Wohnanlagen gewählte degressive Afa wurde in 2010 im Vergleich zur linearen Afa in 2011 bis 2012 eine um rd. 55,4 T€ höhere Abschreibung vorgenommen.

Die in 2006 im Umlaufvermögen erfassten Vermessungskosten für die Bauhöferstraße 130-160 (22,5 T€) sind nach erfolgter Umbuchung ins Anlagevermögen im Geschäftsjahr als Grundstückskosten ausgewiesen.

Die einzelnen Positionen des Anlagevermögens und ihre Entwicklungen im Geschäftsjahr sind im weiteren aus dem Anlagengitter (nächstes Blatt) ersichtlich.



Anlagegitter 2010

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen						Restbuchwerte		
	Stand 31.12.2009 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuch- ungen €	Stand 31.12.2010 €	Stand 31.12.2009 €	Jahresab- schreibung €	Abgänge €	Zuschrei- bungen €	Umbuch- ungen €	Stand 31.12.2010 €	Stand 31.12.2010 €	Vorjahr €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
Gewerbliche Schutzrechte und andere Rechte	99.937,28	3.270,72	0,00	0,00	103.208,00	94.570,78	2.411,72	0,00	0,00	0,00	96.982,50	6.225,50	5.366,50
II. Sachanlagen													
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	90.921.618,07	949.223,91	0,00	32.602,91	91.903.444,89	35.071.263,10	1.619.026,34	0,00	0,00	0,00	36.690.289,44	55.213.155,45	55.850.354,97
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.221.258,79	121.135,06	0,00	0,00	3.342.393,85	963.673,02	121.566,06	0,00	0,00	0,00	1.085.239,08	2.257.154,77	2.257.585,77
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	398.200,76	12.003,37	7.923,07	0,00	402.281,06	285.090,26	29.210,12	7.494,32	0,00	0,00	306.806,06	95.475,00	113.110,50
Bauvorbereitungskosten	32.602,91	0,00	0,00	-32.602,91	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32.602,91
Summe Sachanlagen	94.573.680,53	1.082.362,34	7.923,07	0,00	95.648.119,80	36.320.026,38	1.769.802,52	7.494,32	0,00	0,00	38.082.334,58	57.565.785,22	58.253.654,15
III. Finanzanlagen													
Andere Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
Summe Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	600,00	600,00
Anlagevermögen insgesamt	94.674.217,81	1.085.633,06	7.923,07	0,00	95.751.927,80	36.414.597,16	1.772.214,24	7.494,32	0,00	0,00	38.179.317,08	57.572.610,72	58.259.620,65



Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Die „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten“ beinhalten Herstellungskosten für einen noch nicht verkauften Garagenstellplatz im Objekt „Waldstraße 6+8, Gundelfingen“ (8,7 T€).

Die unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten einschließlich anteiliger Gemeinkosten in Höhe von 1.790,3 T€.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	(Vorjahr) €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
			Jahr €	(Vorjahr) €
Forderungen aus Vermietung	33.185,37	(33.684,83)	0,00	(0,00)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	63.718,92	(71.054,79)	63.718,92	(69.378,65)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	3.315,10	(226,39)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.114,78	(4.478,63)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	191.173,25	(197.005,22)	64.155,84	(7.846,19)
	295.507,42	(306.449,86)	127.874,76	(77.224,84)

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken betreffen die Restforderungen aus dem Verkauf von einer Eigentumswohnung in Gundelfingen und einem Einfamilienhaus in der Bauhöfer Straße (63,7 T€). Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit enthalten Forderungen an zwei Eigentümergemeinschaften (3,3 T€).

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind vor allem Forderungen aus Tilgungszuschüssen für KfW-Darlehen (51,6 T€), Steuerrückforderungen an das Finanzamt Freiburg (8,4 T€) und an die Stadt Freiburg (Gewerbesteuer über 42,5 T€) sowie Forderungen aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (64,2 T€) erfasst.

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (3.010,8 T€) haben sich um rd. 116,6 T€ erhöht.

Durch die Einstellung in die Gewinnrücklagen (834,2 T€) stiegen die Ergebnissrücklagen auf insgesamt 16.069,7 T€.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden für rückständigen Urlaub (18,1 T€), für Abrechnungsverpflichtungen (10,0 T€), für Abschluss- und Prüfungskosten (41,9 T€), für Gewährleistungsverpflichtungen (58,7 T€) sowie erstmalig für Aufbewahrungspflichten (4,9 T€) gebildet.

Verbindlichkeiten

Die Angaben nach § 285 Nr. 1 und 2 HGB zu den Verbindlichkeiten ergeben sich aus folgender Übersicht:

	Insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.161.215,14 (40.839.720,80)	1.515.374,17 (1.415.723,65)	6.441.196,01 (6.031.132,43)	32.204.644,96 (33.392.864,72)	40.092.963,58 (40.618.828,85)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	260.696,22 (278.682,38)	11.505,02 (11.790,28)	49.605,05 (50.623,33)	199.586,15 (216.268,77)	260.696,22 (278.682,38)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.974.311,30 (1.953.796,52)	1.974.311,30 (1.953.796,52)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.763,09 (14.919,37)	12.763,09 (14.919,37)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	189.376,57 (163.467,97)	162.270,86 (94.950,79)	27.105,71 (68.517,18)			
Sonstige Verbindlichkeiten	80.577,62 (376.256,97)	66.523,66 (363.196,69)	14.053,96 (13.060,28)			
Gesamtbetrag	42.678.939,94 (43.626.844,01)	3.742.748,10 (3.854.377,30)	6.531.960,73 (6.163.333,22)	32.404.231,11 (33.609.133,49)	40.353.659,80 (40.897.511,23)	GPR

In () Vorjahreszahlen

Rechnungsabgrenzungsposten

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausbezahlte Mieten (19,9 T€) und abgegrenzte Betriebskosten (11,5 T€) enthalten.



II. Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung (8.618.786,95 €) setzen sich zusammen aus den Mieten für Wohnungen, Gewerbeeinheiten, Garagen und Parkplätzen sowie Gebühren und Umlagen. Die darin enthaltenen Erlösschmälerungen (78.391,91 €) entstanden überwiegend durch Mietausfälle wegen Mieterwechsel und Modernisierungsmaßnahmen.

Bei den Umsatzerlösen aus Betreuungstätigkeit (31.798,87€) handelt es sich um Erlöse aus der Verwaltung von sechs Eigentümergemeinschaften und der Verwaltung einer Tiefgarage.

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (16.458,32 €) umfassen an die Mieter weiterberechnete Instandhaltungskostenanteile und andere Kostenerstattungen sowie Erlöse aus Stromlieferungen eines Blockheizkraftwerkes an die BADENOVA.

Bestandsveränderungen an unfertigen Leistungen

Die Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (15.266,75 €) betrifft noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind u.a. Erträge aus Versicherungsentschädigungen (10.686,99 €), Erträge aus Auflösung von Rückstellungen (43.237,68 €) sowie Erträge aus Tilgungszuschüssen für KfW-Darlehen (51.057,33 €) enthalten.

Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

Die Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung beinhalten Betriebskosten (1.518.200,16 €), Instandhaltungskosten (1.297.847,15 €) und sonstige Kosten wie Erbbauzinsen, Vermietungsanzeigen und Miet- und Räumungsklagen (63.369,20 €).

D. Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	5
Technische Mitarbeiter	3	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
Reinigungskraft, Hauswarte	-	3
	9	8

Am 13.06.2008 wurde Antrag auf Weiteranwendung des § 38 KStG i.d.F. vor der Änderung durch das Jahressteuergesetz 2008 gestellt. Aufgrund der Weiteranwendung des § 38 KStG in der bisherigen Fassung wird das EK 02 fortgeführt und jährlich zum Schluss des Wirtschaftsjahres festgestellt.

Der Mitgliederbestand entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Mitgliederbestand zum 01. Januar 2010	2.423 Mitglieder	mit	8.987 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	180 Mitglieder	mit	625 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile	-- Mitglieder	mit	230 Anteilen
zusammen	2.603 Mitglieder	mit	9.842 Anteilen
Abgang an Mitgliedern, und zwar durch			
a) Kündigung	88 Mitglieder	mit	365 Anteilen
b) Tod	18 Mitglieder	mit	76 Anteilen
c) Übertragung	5 Mitglieder	mit	18 Anteilen
d) Ausschluss	9 Mitglieder	mit	47 Anteilen
	120 Mitglieder	mit	506 Anteilen
	2.483 Mitglieder	mit	9.336 Anteilen

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 116.590,65 € erhöht.

Derivative Finanzinstrumente wurden im Geschäftsjahr von der Genossenschaft nicht eingesetzt.

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

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Geschäftsstelle Karlsruhe
Schwarzwaldstraße 39
76137 Karlsruhe

Die Organe der Baugenossenschaft sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Mitgliederversammlung.

Dem Vorstand gehören folgende Mitglieder an:

Martin Weiner	hauptamtlich
Helmut Meesen	nebenamtlich
Hugo Ruppenthal	nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:

Markus Geißler	Vorsitzender
Fritz Karcher	1. Stellvertr. Vorsitzender
Rüdiger Schirmeister	2. Stellvertr. Vorsitzender
Gerd Huber	Schriftführer
Hansjörg Hetzel	Stellvertr. Schriftführer
Kurt Armbruster	
Hans-Peter Bechtel	
Richard Leibinger	
Hanna Paul-Bergmann	
Rolf Teske	
Karl-Heinz Tritschler	

Freiburg, im Juni 2011

Der Vorstand

Weiner Meesen Ruppenthal

Heimbau Breisgau eG

Stefan-Meier-Straße 157
79104 Freiburg

Telefon 0761 - 385 58 - 0

Telefax 0761 - 385 58 - 11

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