



Heimbau Breisgau eG

Geschäftsbericht & Jahresabschluss

**2011**



Wir trauern um **19 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 a. D.	Vorsitzender
Fritz Karcher	Bankdirektor i. R.	1. Stellv. Vorsitzender (ausgeschieden am 22.10.2011)
Rüdiger Schirmeister	Rechtsanwalt	1. Stellv. Vorsitzender
Rolf Teske	Bank-Prokurist i. R.	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	
Karl-Heinz Tritschler	Großhandelskaufmann	

### Ausschüsse

Bau- und Wohnungsausschuss:	Kurt Armbruster, Hansjörg Hetzel und Karl-Heinz Tritschler
Personalausschuss:	Markus Geißler, Gerd Huber, Fritz Karcher (bis 22.10.2011), Rüdiger Schirmeister und Rolf Teske (seit 2.11.2011)
Prüfungsausschuss:	Gerd Huber und Rolf Teske



## II. Wir über uns – Statistik –

### 1. Genossenschaftseigene Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Gemeinschaftseinrichtungen am 31.12.2011

	Anzahl
Einzimmerwohnungen	131
Zweizimmerwohnungen	393
Dreizimmerwohnungen	489
Vierzimmerwohnungen	167
Einfamilienhäuser	49
Gewerblich genutzte Einheiten	23
	<hr/>
	1.252
Garagen	695
Vermietete Abstellplätze	270
Kinderspielplätze	22

### 2. WEG-Verwaltung

Wohnungen	147
Gewerbeeinheiten	10
Garagen	168

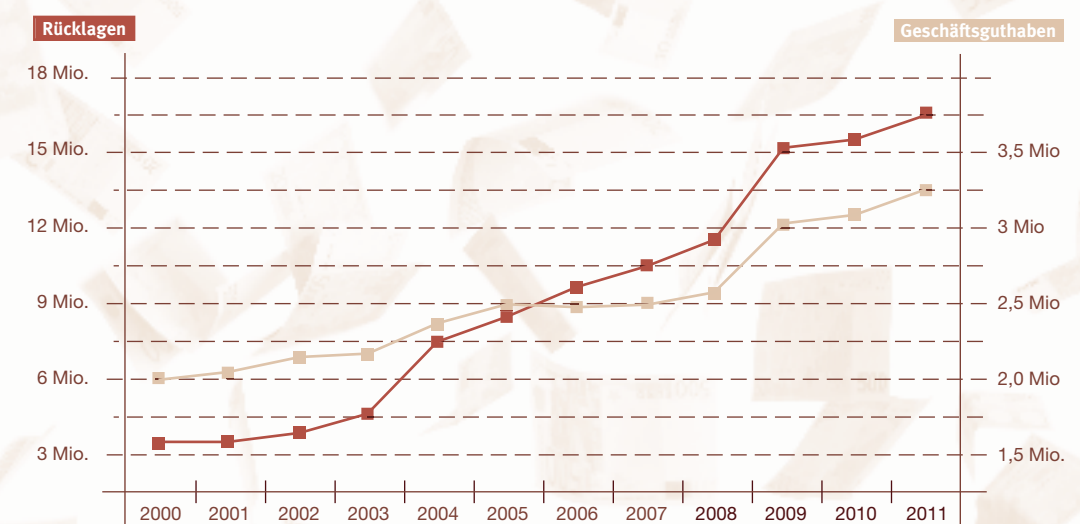
### 3. Entwicklung Mitglieder und Bilanzdaten

Jahr	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben	Rücklagen	Bilanzsumme
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	62.139.354,43
2011	2538	9633	3.249.563,62	17.262.005,21	62.150.034,49

## Entwicklung Mitglieder und Geschäftsanteile



## Entwicklung Rücklagen und Geschäftsguthaben





### III. Lagebericht des Vorstandes

#### Gesamtwirtschaftliche Lage

Das Jahr 2011 war von einer Verschärfung der bereits im letzten Jahr begonnenen Finanzmarktkrise geprägt. Ursache der Krise sind Zweifel an der Zahlungs- und Reformfähigkeit der Staaten an der Peripherie der Eurozone. Griechenland konnte sich 2011 überhaupt nicht mehr an den Kapitalmärkten finanzieren, während dies Italien und Spanien nur zu im Vergleich zu Deutschland deutlich höheren Zinsen gelungen ist. Die Vertrauenskrise sprang auch auf den Bankensektor über. Die Finanzmarktkrise führte Mitte des Jahres auch zu einem schweren Einbruch an den Aktienmärkten. Bisher hat die Schuldenkrise sich nicht auf die Realwirtschaft ausgewirkt. Sollten die Banken aber ihre Kreditvergabe einschränken (Kreditklemme), könnte sich die Schuldenkrise auch negativ auf die Realwirtschaft auswirken. Auch ist zu erwarten, dass die verstärkten Sparanstrengungen der Staaten der Eurozone sich negativ auf die Wirtschaftsleistungen auswirken werden.

Trotz dieser Turbulenzen befand sich die Wirtschaft Deutschlands und insbesondere Baden-Württembergs auch zum Jahreswechsel 2011 in glänzender Verfassung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) dürfte im Jahr 2011 in Baden-Württemberg um rd. 4% gewachsen sein. Damit befindet sich die Wirtschaftsleistung über dem Niveau des Jahres 2008, also vor Ausbruch der ersten Finanzmarktkrise. Für Gesamtdeutschland lag das Wirtschaftswachstum 2011 bei 3%. Es ist damit deutlich höher ausgefallen als noch zu Jahresanfang von den Wirtschaftsforschungsinstituten erwartet.

Hatten die Wirtschaftsforschungsinstitute im Sommer 2011 für 2012 noch ein Wirtschaftswachstum über 2% prognostiziert, haben sie Ende des Jahres 2011 ihre Erwartungen deutlich reduziert. Das Ifo-Institut rechnet für 2012 nur noch mit 0,4% und das Hamburgische Weltwirtschaftsinstitut mit 0,5% Wachstum. Die Bundesbank hat ihren Ausblick für 2012 auf 0,6% zurückgenommen, während die Bundesregierung nun von 1% Wachstum ausgeht. Auch für Baden-Württemberg wird erwartet, dass sich die gesamtwirtschaftliche Dynamik 2012 abschwächt, das Statistische Landesamt geht für 2012 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts in Baden-Württemberg um etwa 1,5% aus.

Die Lage in der Eurozone sieht dagegen eher düster aus. Das Ifo-Institut nimmt an, dass dort 2012 die Wirtschaft um 0,2% schrumpft. Motor der Weltwirtschaft werden einmal mehr Länder wie China, Indien und Brasilien sein. Aber auch dort gibt es Anzeichen dafür, dass sich der Boom der vergangenen Jahre abschwächt. Die meisten Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2012 liegen knapp über 3%.

Zum deutschen Aufschwung hat neben den Exporten und Investitionen auch der private Konsum beigetragen. Im Jahr 2011 werden die Exporte nach einer Branchenprognose erstmals mehr als eine Billion Euro betragen. Für 2012 wird mit einem Export Plus von mindestens 6% auf 1.139 Milliarden Euro gerechnet.

Im Jahresdurchschnitt 2011 fiel die Anzahl der Arbeitslosen in Deutschland auf unter drei Millionen. Die Arbeitslosenquote ging im Jahresdurchschnitt von 7,7% auf 7,1% zurück. Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um mehr als 500.000 auf 41 Millionen. Die Bundesbank erwartet für 2012 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 7%. Sie glaubt nicht, dass sich die Erwerbstätigkeit nennenswert abschwächt, vielmehr könne zum Jahresende 2012 die Beschäftigung sogar wieder leicht zunehmen.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2011 um durchschnittlich 2,3% gestiegen. Die Bauleistungspreise erhöhten sich stärker als die Verbraucherpreise. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen die Bauleistungspreise im 4. Quartal 2011 für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,3% an. Dabei haben die Preise für Rohbauarbeiten um 3,5%, für Klempnerarbeiten um 7%, für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 6,4% sowie für Gerüstarbeiten um 4,8% zugelegt.

Für 2012 rechnet die Deutsche Bundesbank mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,8%.

#### Eckdaten zur Konjunktur in Deutschland

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Veränderungen in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							Prognose
<b>Reales Bruttoinlandsprodukt</b>	3,7	3,3	1,1	-5,1	3,7	3,0	<b>0,4</b>
Privater Konsum*	1,5	-0,2	0,6	-0,2	0,5	1,5	<b>1,2</b>
Öffentlicher Konsum	0,9	1,4	3,1	3,3	1,7	1,2	<b>1,2</b>
Bauinvestitionen	5,3	-0,3	-0,7	-3,0	2,2	5,4	<b>1,6</b>
Wohnungsbauinvestitionen	6,0	-1,8	-3,5	-2,4	3,5	5,9	<b>3,0</b>
Exporte	13,1	8,0	2,7	-13,6	13,7	8,2	<b>2,8</b>
<b>Arbeitsmarkt</b>							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	39.075	39.724	40.348	40.311	40.506	41.041	<b>41.220</b>
Veränderungen in % gegenüber Vorjahr	0,6	1,7	1,6	0,0	0,5	1,3	<b>0,4</b>
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	4.487	3.776	3.258	3.415	3.238	2.975	<b>2.835</b>
Arbeitslosenquote **	10,8	8,7	7,8	8,1	7,7	7,1	<b>6,9</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt; Fachserie 18, Reihe 1.1; 2011 erste vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2012 nach Instituten Ende 2011/ Anfang 2012

\* nur private Haushalte, ohne Konsumausgaben privater Organisationen ohne Erwerbszweck

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



Am Jahresende 2011 betrug der Leitzins der EZB 1,0% und hat damit wieder das Niveau zu Jahresanfang erreicht. Im April und Juli hatte die EZB den Leitzins um jeweils 0,25%-Punkte angehoben, um ihn wegen der Schuldenkrise und der sich abzeichnenden Wirtschaftsabkühlung im November und Dezember wieder um jeweils 0,25%-Punkte zu senken.

Die Leitzinssenkung wirkte sich positiv auf die für Immobiliendarlehen zu bezahlenden Zinsen aus. Baugeld für 10 Jahre fest war nach Angaben der FMH Finanzberatung noch nie so günstig wie Anfang November 2011. Der Indexwert lag bei 3,17% effektivem Jahreszins. Finanzierungen bis 50% und 10-jähriger Laufzeit wurden von regionalen Banken sogar schon für 2,8% angeboten.

Die Gesamtzahl aller Insolvenzen in Deutschland sank 2011 nach einer Veröffentlichung von Creditreform um 6% auf 160.000, davon betrafen Privatinsolvenzen 102.000 und Firmeninsolvenzen 58.000. Sollte der Gesetzgeber wie geplant, die Wohlverhaltensperiode bei Privatinsolvenzen von 6 auf 3 Jahre absenken, erwartet Creditreform für 2012 einen deutlichen Anstieg der Privatinsolvenzen, weil davon ausgegangen wird, dass viele Privatschuldner den Insolvenzantrag bis zur Herabsetzung der Wohlverhaltensperiode hinauszögern.

In Folge der Finanzmarktkrise stieg das Interesse an Immobilienanlagen. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes stieg in Deutschland 2011 die Zahl der Baugenehmigungen gegenüber 2010 auf insgesamt 226.000 Wohnungen an. Dabei betrug der Anstieg bei den Mehrfamilienhäusern 25,2% und bei den Einfamilienhäusern 18,7%. Seit Anfang der 90er-Jahre hat es keinen derartigen Anstieg der Bautätigkeit mehr gegeben. Bereits im Vorjahr wuchs die Zahl der Baugenehmigungen um 5,7%.

### Baugenehmigungen in Deutschland

	2010		2011*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gg. Vorjahreszeitraum	
<b>Anzahl der genehmigten Wohnungen</b>				
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	187.623	226.086	20,5 %	
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	94.693	110.400	16,6 %	
davon Einfamilienhäuser	78.557	93.247	18,7 %	
davon Zweifamilienhäuser	16.136	17.153	6,3 %	
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	66.912	83.779	25,2 %	
davon Eigentumswohnungen	34.527	48.338	40,0 %	
davon Mietwohnungen	32.385	35.462	9,5 %	

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; \* 2011 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 10/2011

### Wohnungsmarkt in Baden-Württemberg, Freiburg und der Region

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. Nach einer 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Millionen Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung ist aber unterschiedlich verteilt im Land. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden mehr als 6% steigen soll, wird in elf Landkreisen die Bevölkerung abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

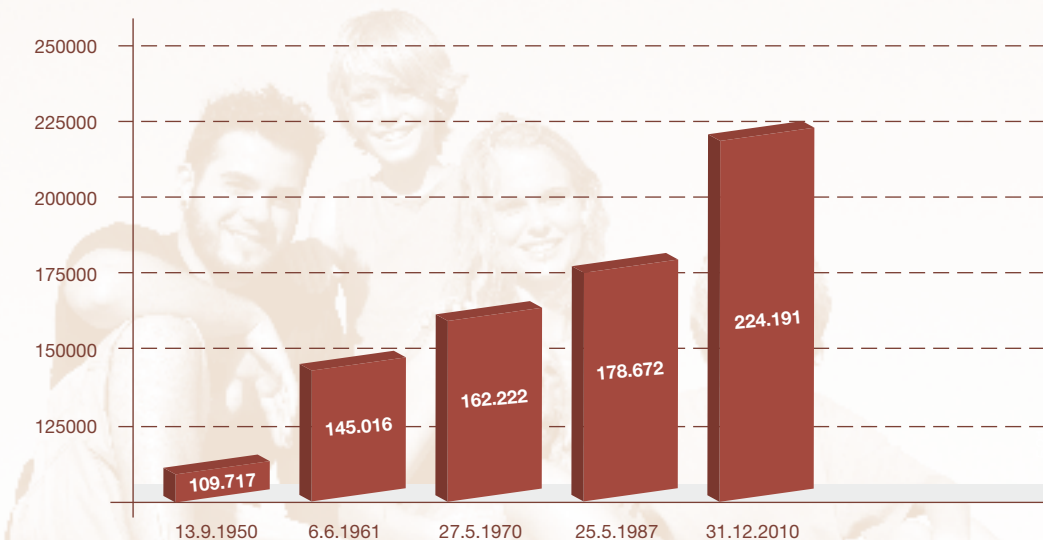
Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist vor allem auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Millionen im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Millionen im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird.

Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen regionalen Wohnungsbedarf an. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen Unterschieden zu rechnen.

Seit langem zeigt sich in Freiburg ein stetiger Anstieg der amtlichen Bevölkerungszahlen. Demnach hatte die Stadt Freiburg Ende 2010 bereits rd. 224.000 Einwohner.

Die Stadt Freiburg gehört weiter zu den am schnellsten wachsenden Großstädten Deutschlands. Experten gehen sogar davon aus, dass der Höchststand der Bevölkerung nicht im Jahr 2015 erreicht ist, sondern der Rückgang erst in 2040 einsetzen könnte. Nach einer Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung soll die Zahl der Einwohner Freiburgs bis 2025 sogar um 7% steigen.

### Entwicklung der amtlichen Bevölkerungszahl seit 1950 in Freiburg

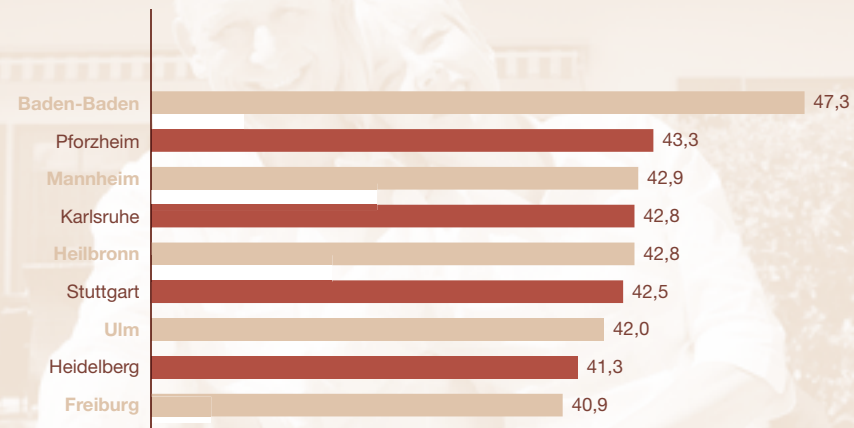


Quelle: 1950-1987 Volkszählungsergebnisse; 31.12.2010 Fortschreibung des Statistisches Landesamtes Baden-Württemberg; Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung Freiburg





## Durchschnittsalter der Bevölkerung in den Stadtkreisen Baden-Württembergs



Quelle: Fortschreibung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg  
Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung, Freiburg

Trotz positiver Bevölkerungsprognose kann sich auch Freiburg den Rahmenbedingungen des demografischen Wandels nicht grundsätzlich entziehen. Die Zahlen der 45- bis unter 65-Jährigen bzw. der über 65-Jährigen werden zunehmen. Ihr gemeinsamer Anteil an der Bevölkerung Freiburgs wird sich längerfristig von knapp 40% auf 44% erhöhen. Demgegenüber wird sich die Gruppe der 25- bis unter 45-Jährigen weiterhin rückläufig entwickeln.

Vergleicht man das Durchschnittsalter der Freiburger Bevölkerung mit dem der anderen Stadtkreise Baden-Württembergs, so zeigt sich, dass die hiesige Bevölkerung aktuell die jüngste ist. Nach Auswertung des Statistischen Landesamtes lag das Durchschnittsalter in unserer Stadt zum 01.01.2010 bei 40,9, in Baden-Baden bei 47,3 Jahren. Zurückzuführen ist dies zum einen auf den Status Freiburgs als Studentenstadt. So studieren in Freiburg rd. 1/10 der Bevölkerung, d.h. es findet ein regelmäßiger und kontinuierlicher Außenzug von jungen Menschen statt.

Bis zum Jahr 2020 wird auch die Bevölkerung in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen noch leicht ansteigen, die Rückgänge bis 2030 werden vergleichsweise moderat ausfallen. Auch die Zahl der Haushalte wird nach den Voraussagen in 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.

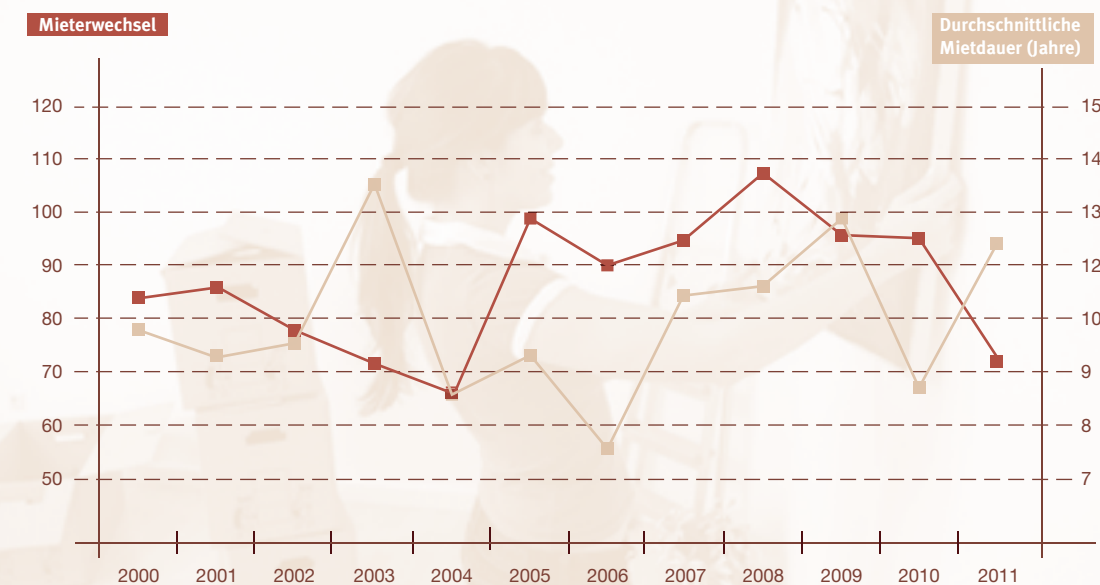
Immobilien Scout 24 hat im Frühjahr 2012 ein Ranking der durchschnittlichen Angebotsmieten der 50 größten Städte Deutschlands erstellt. Die durchschnittliche Miete aller 50 Städte lag demnach im 2. Halbjahr 2011 bei 6,96 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche bei der Neuvermietung. Freiburg liegt in diesem Ranking bei der Neuvermietung bundesweit mit einer Kaltmiete von 9,80 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf dem 5. Platz. Nach dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Freiburg, der seit Januar 2011 gilt, liegt die mittlere monatliche Nettomiete aller Wohnungen (unabhängig von Fläche, Baujahr und sonstigen Wohnmerkmalen) bei durchschnittlich 7,29 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Derzeit wird ein neuer Mietspiegel für die Stadt Freiburg erarbeitet, der ab 01.01.2013 gelten wird.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Mieten und einer statistisch ermittelten Zahl von 3.000 fehlenden Mietwohnungen fällt es gerade auch Haushalten mit geringerem

Einkommen und auch vielen Familien schwer, in Freiburg bezahlbare Wohnungen zu finden. Die am Markt tatsächlich bezahlte Miete weicht insbesondere bei Neuvermietungen tendenziell zunehmend vom Mietspiegel nach oben ab. Die Kaltmieten der Heimbau unterschreiten die Werte des Mietspiegels meist.

Die Heimbau hatte im Jahr 2011 72 Wohnungswechsel (2010: 95). Dies entspricht für 2011 einer Fluktuationsquote von nur noch 5,75%. Dieser im Vergleich zu 2010 deutliche Rückgang der Mieterwechsel bildet auch den enger werdenden regionalen Mietwohnungsmarkt ab. Im Zusammenhang mit Mieterwechseln erfolgten bedarfsgerecht Wohnungsmodernisierungen zur Verbesserung des Wohnungsstandards, so dass sich in diesem Zusammenhang die Mieten der neu vermieteten Wohnungen um rd. 30 T€ erhöht haben.

## Mieterwechsel bei der Heimbau Breisgau eG von 2000-2011





Eingangsbereich der Scheffelstr. 13 nach der Umbauphase ...

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Heimbau im Jahr 2011

### Modernisierung/Instandhaltung

Im Berichtsjahr 2011 wurden rd. 2,18 Millionen Euro in die Instandhaltung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestandes investiert. Ein Schwerpunkt lag wiederum im Bereich der energetischen Gebäudemodernisierung. Ziel ist es, dadurch einen Beitrag zur Umweltverträglichkeit und zur Reduzierung des Heizwärmebedarfes und damit der Betriebskosten der Mieter zu leisten.

Die bereits im Jahr 2010 begonnene Gesamtmodernisierung der drei Waldkircher Wohngebäude Scheffelstraße 14, Hebelstraße 23 und Hödlerstraße 24 wurde 2011 mit weiteren Ausgaben in Höhe von 252,1 T€ abgeschlossen. Insgesamt wurden 2010/2011 in diese Wohnanlage für die ganzheitliche energetische Modernisierung und den erstmaligen Anbau von zeitgemäßen Balkonen rd. 840 T€ investiert.

Ferner wurden im Berichtsjahr in die drei Mehrfamilienhäuser Scheffelstraße 11+13, sowie Hebelstraße 27 in Waldkirch rd. 325,7 T€ für die energetische Modernisierung und den erstmaligen Anbau von neuen Balkonen investiert. Diese Maßnahmen konnten zwischenzeitlich im Jahr 2012 abgeschlossen werden.

Die energetische Gesamtmodernisierung aller Waldkircher Mehrfamilienhäuser der Heimbau ist somit abgeschlossen. In den vergangenen zehn Jahren wurde der gesamte Gebäudebestand der Heimbau in Waldkirch energetisch auf den neuesten Stand gebracht.



Scheffelstraße 11 & 13 ...



und Hebelstraße 27 in Waldkirch nach der Modernisierung



Hödler-/Scheffelstraße in Waldkirch vor und nach dem Umbau

Im Berichtsjahr 2011 wurden für den Zeitraum 2011/2012 anstehende größere Modernisierungsmaßnahmen vorbereitet bzw. begonnen. In diesem Zusammenhang ergaben sich Investitionen in Höhe von 138,8 T€ für die begonnenen Modernisierungen der Einfamilienhäuser Dimmlerstraße 27 und Johannisbergstraße 26 in Freiburg-Littenweiler und für die Vorbereitung der zwischenzeitlich im Jahr 2012 begonnenen energetischen Gesamtmodernisierung des 1972 errichteten Mehrfamilienhauses Hugstetter Straße 15/17 in Freiburg. Für diese Maßnahme werden 2012 rd. 1,2 Mio. Euro investiert. Neben der energetischen Optimierung zum KfW-70-Haus erhält das Gebäude mit seinen bisher 22 Mietwohnungen ein Blockheizkraftwerk und neue zeitgemäße Balkone. Im Dachgeschoss wird im Zuge der Baumaßnahmen eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen.



Hugstetter Straße 15/17, Freiburg. Modernisierung des in die Jahre gekommenen Gebäudes ...





Das Sechsfamilienhaus Hansjakobstraße 13 in Freiburg vor ...

Die Ausgaben für die Instandhaltung von Gebäuden, Wohnungen und Garagen einschließlich der erforderlichen Erneuerung von Wohnungen bei Mieterwechsel und der Beseitigung von Schäden lagen im Jahr 2011 bei rd. 1,464 Mio. Euro (2009 rd. 1,134 Mio. Euro sowie 2010 rd. 1,3 Mio. Euro). Beispielhaft werden in der Folge die größeren Ausgaben der Instandhaltung 2011 aufgeführt: 2011 wurden in den Gundelfinger Mehrfamilienhäusern Hansjakobstraße 1-3a vier neue Aufzüge eingebaut. Dies führte zu Instandhaltungsausgaben in Höhe von rd. 170 T€. Ferner wurden im Areal Johannisbergstraße 2-36 in Freiburg-Littenweiler neue Hauseingangstüren und neue Fenster für rd. 90 T€ eingebaut.

Das Sechsfamilienhaus Hansjakobstraße 13 in Freiburg-Littenweiler wurde für rd. 75 T€ saniert.



... und nach der Sanierung



Die Heimbau hat im Berichtsjahr auch in die Sicherheit/Unterhaltung der Spielplätze und in neue Spielgeräte in der Boelckestraße 3-7 und im Areal Breisacherstraße/Hugstetter Straße/Gärtnerweg in Freiburg investiert. Dafür wurden rd. 50 T€ ausgegeben.

Für rd. 40 T€ wurden bei verschiedenen Mehrfamilienhäusern die obersten/untersten Geschossdecken gedämmt. Schließlich wurden im Berichtsjahr für rd. 64 T€ die Stapelparker der Tiefgaragen in der Offenburger Straße 63-69, der Zähringer Straße 299/301 und der Zähringer Straße 371/Bernlappstraße 2, allesamt im Stadtteil Freiburg-Zähringen, erneuert.



Boelckestraße 3-7, Freiburg  
Modernisierung des Spielplatzes



Das neue Spielgerät  
im Areal Breisacherstraße

#### Neubauplanungen in Waldkirch

Im Sommer 2011 begannen erste konkrete Überlegungen der Heimbau, ein ca. 800 m<sup>2</sup> großes Grundstück in der Stadtmitte der großen Kreisstadt Waldkirch im Bereich Lange Straße 75/Bismarckstraße für eine Neubaumaßnahme zu erwerben.



Die auf dem zwischenzeitlich von der Heimbau gekauften Grundstück befindlichen kleineren Altgebäude sollen noch 2012 abgerissen und danach durch einen dreigeschossigen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 18 Mietwohnungen und vier Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss sowie einer Tiefgarage ersetzt werden. Die Wohnfläche wird bei insgesamt rd. 1.717 m<sup>2</sup> und die gewerbliche Nutzfläche bei rd. 515 m<sup>2</sup> liegen. Die geschätzte Investitionssumme wird geschätzt rd. 4,5 Mio. Euro betragen. Der Bauantrag wird Mitte 2012 bei der Baurechtsbehörde der Stadt Waldkirch gestellt. Die Fertigstellung des Wohn- und Geschäftsgebäudes ist nach derzeitigem Stand für Mai/Juni 2014 vorgesehen.





## Wohnungseigentumsverwaltung

Die Heimbau bietet als fachkundige Dienstleistung sowohl die kaufmännische als auch die technische Betreuung im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung an. Im Berichtsjahr wurden sechs Eigentümergemeinschaften mit 147 Wohnungen, 10 Gewerbeeinheiten und 168 Garagen verwaltet.

Bei fünf Eigentümergemeinschaften läuft die Bestellung der Heimbau zum Verwalter zunächst bis zum 31.12.2015. Bei der WEG Ferdinand-Kopf-Straße 14/16 steht die Wiederbestellung im Jahr 2013 an. Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit betragen 2011 insgesamt rd. 34.300 Euro.

Die sechs Eigentümergemeinschaften werden wie bisher vom Abteilungsleiter der Hausbewirtschaftung, Herrn Weingärtner, inhaltlich und rechtlich betreut. Für technische Fragen steht die Bauabteilung der Heimbau zur Verfügung. Für die Buchhaltung und den Zahlungsverkehr ist Frau Steger als Mitarbeiterin der Finanzabteilung der Heimbau zuständig.

## Personelles

Die Heimbau hatte im Geschäftsjahr 2011 elf vollbeschäftigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon fünf im kaufmännischen Bereich, vier technische Mitarbeiter und zwei Handwerker im Regiebetrieb. Teilzeitbeschäftigt waren im Berichtsjahr sieben Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon vier im kaufmännischen Bereich, eine Reinigungskraft und zwei Hauswarte als geringfügig Beschäftigte.

Mit Blick auf das Ende Januar 2012 anstehende Ausscheiden der langjährigen Sachbearbeiterin für Mitgliederverwaltung und Mietbuchhaltung, Frau Schmidt, wurde das bisherige Teilzeitdeputat ihrer Nachfolgerin Frau Steger in eine unbefristete Vollzeitbeschäftigung umgewandelt. Frau Steger hat zwischenzeitlich, ergänzend zu ihren bisherigen Zuständigkeiten im Bereich WEG-Verwaltung und Rechnungswesen, die Sachbearbeitung für Mietbuchhaltung und Mitgliederverwaltung übernommen.



Elisabeth Schmidt

Ferner hat die Heimbau auf Grund ihres hohen Engagements im Bereich Instandhaltung und Modernisierung und mit Blick auf ständig zunehmende, haftungsrechtlich relevante Kontroll-/Wartungspflichten (Betriebssicherheit von Aufzügen, Brandschutz, Sicherheit der Spielplätze, Trinkwasserverordnung, Prüfung/Sanierung von Abwasserleitungen etc.) Mitte 2011 mit Herrn Wehrle einen qualifizierten, beruferfahrenen Hochbautechniker zur personellen Ergänzung der technischen Abteilung eingestellt.



Engelbert Wehrle

Der Personalaufwand betrug 2011 rd. 965 T€ (Vorjahr: rd. 895 T€). Dem Vorstand ist es sehr wichtig, auch im Rahmen des diesjährigen Geschäftsberichtes zu betonen, dass die Belegschaft der Heimbau die anstehenden Aufgaben fachlich sehr kompetent, äußerst leistungsbereit und auch höchstleistungsorientiert erfüllt hat. Dies war auch im Berichtsjahr die Basis dafür, dass der Vorstand seinen Aufgaben sachgerecht nachkommen konnte.

## Organe

### Vorstand

Der Vorstand bestand 2011 unverändert 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 nahm regelmäßig an den Vorstandssitzungen teil. Soweit erforderlich wirkten auch die Abteilungsleiter Hausbewirtschaftung und Technik beratend mit. Für die Sitzungsvorbereitungen und Protokollführung zeichnete Frau Booz verantwortlich.

### Aufsichtsrat

Der langjährige 1. stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates und frühere Vorsitzende des Aufsichtsrates der Baugenossenschaft Teningen eG ist bei der Mitgliederversammlung am 19. Oktober 2011 nach Ablauf seiner Amtszeit satzungsgemäß altersbedingt aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates, Herr Geißler, dankte Herrn Karcher für sein langjähriges Wirken zum Wohle der Genossenschaft von 1984 bis 2011.



Markus Geißler, Fritz Karcher und Martin Weiner

Die Mitgliederversammlung beschloss die Festlegung auf künftig zehn Aufsichtsratsmitglieder. Im Jahr 2011 liefen auch die Bestellungen der Aufsichtsratsmitglieder Herren Kurt Armbruster, Hans-Peter Bechtel und Rolf Teske wegen Auslaufens der Wahlperiode aus. Alle drei Aufsichtsräte waren bereit, für eine weitere Wahlperiode zu kandidieren und wurden in der 89. ordentlichen Mitgliederversammlung am 19.10.2011 wiedergewählt.

Im Jahr 2011 führten Aufsichtsrat und Vorstand sieben 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 wurde am 02. November 2011 durchgeführt. Dabei wurden Herr Geißler als Vorsitzender des Aufsichtsrates, Herr Schirmeister als 1. stellv. Vorsitzender und Herr Teske als 2. stellv. Vorsitzender gewählt. Zum Schriftführer wählte der Aufsichtsrat Herrn Gerd Huber, zu dessen Stellvertreter Hansjörg Hetzel. Ferner wurden in der konstituierenden Sitzung die Mitglieder der Ausschüsse des Aufsichtsrates (Bauausschuss, Prüfungsausschuss und beratender Personalausschuss) in ihren Ämtern bestätigt.

### Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung der Heimbau fand am 19. Oktober 2011 im Bürgerhaus Freiburg-Zähringen statt. Der Besuch mit 113 Stimmberechtigten und zahlreichen Gästen war wiederum gut.

Die Versammlung genehmigte einstimmig den Jahresabschluss 2010 und erteilte den Mitgliedern von Vorstand und Aufsichtsrat die Entlastung.

Die gesetzliche Prüfung der Heimbau für das Geschäftsjahr 2010 führte der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 08. bis 25. November 2011 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 2011		31. Dezember 2010	
	in EURO	in % der Bilanz- summe	in EURO	in % der Bilanz- summe
<b>A K T I V A</b>				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	10.110	0,02	6.226	0,01
Grundstücke mit Wohnbauten	54.330.676	87,41	55.213.155	88,85
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.135.589	3,44	2.257.155	3,63
Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.885	0,13	95.475	0,15
Finanzanlagen	600	0,00	600	0,00
	<b>56.557.860</b>	<b>91,00</b>	<b>57.572.611</b>	<b>92,64</b>
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	1.803.143	2,90	1.798.988	2,90
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	262.687	0,42	295.507	0,48
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.478.331	5,60	2.439.875	3,93
Rechnungsabgrenzungsposten	48.013	0,08	32.373	0,05
	<b>5.592.174</b>	<b>9,00</b>	<b>4.566.743</b>	<b>7,36</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>62.150.034</b>	<b>100,00</b>	<b>62.139.354</b>	<b>100,00</b>
<b>P A S S I V A</b>				
Fremdkapital				
Rückstellungen	102.659	0,17	74.837	0,12
Dauerfinanzierungsmittel	39.001.054	62,75	40.421.912	65,05
Erhaltene Anzahlungen	2.025.395	3,26	1.974.311	3,18
Übrige Verbindlichkeiten	359.289	0,58	282.717	0,45
Rechnungsabgrenzungsposten	29.637	0,05	31.448	0,05
	<b>41.518.034</b>	<b>66,81</b>	<b>42.785.225</b>	<b>68,85</b>
Eigenkapital				
<b>Aufgliederung</b>				
Geschäftsguthaben	3.249.564	5,23	3.168.675	5,10
Ergebnisrücklagen	17.262.005	27,77	16.069.687	25,86
Bilanzgewinn	120.431	0,19	115.767	0,19
	<b>20.632.000</b>	<b>33,19</b>	<b>19.354.129</b>	<b>31,15</b>
<b>Gesamt</b>	<b>62.150.034</b>	<b>100,00</b>	<b>62.139.354</b>	<b>100,00</b>



## 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.

	2011 T€	2010 T€	Veränderungen T€
Miethausbewirtschaftung	1.995,4	1.965,1	30,3
Betreuungstätigkeit	34,3	31,8	2,5
Kapitalwirtschaft	42,3	19,5	22,8
<b>Summe Deckungsbeiträge</b>	<b>2.072,0</b>	<b>2.016,4</b>	<b>55,6</b>
Verwaltungsaufwand	-1.154,9	-1.089,5	-65,4
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>917,1</b>	<b>926,9</b>	<b>-9,8</b>
Übrige Rechnung	537,8	129,1	408,7
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.454,9</b>	<b>1.056,0</b>	<b>398,9</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-142,2	-106,0	-36,2
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.312,7</b>	<b>950,0</b>	<b>362,7</b>

Der Jahresüberschuss über 1.312,7 T€ hat sich gegenüber 2010 um 362,7 T€ erhöht. Dies ist ausschließlich auf den Deckungsbeitrag aus ‚Übrige Rechnung‘ zurückzuführen, der um 408,7 T€ zugenommen hat. Ausschlaggebend war hier der Verkauf von drei älteren sanierungsbedürftigen Einfamilienhäusern mit sehr geringen Restbuchwerten.

Das Betriebsergebnis fällt gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 9,8 T€ niedriger aus, obwohl die Deckungsbeiträge im Bereich ‚Miethausbewirtschaftung‘ um 30,3 T€ und Kapitalwirtschaft um 22,8 T€ gestiegen sind. Umfängliche

Investitionen in Modernisierung und Instandhaltung der Wohnanlagen, die im Vergleich zu 2010 zu Mehrausgaben in Höhe von 166,5 T€ führten, konnten mit maßvoll gestiegenen Sollmieten sowie durch einen um 81,2 T€ niedrigeren Zinsaufwand gegenfinanziert werden.

Der höhere Kostenanteil des Verwaltungsaufwandes beruht einerseits auf den Personalkostenzuwachs durch die erforderliche Einstellung eines weiteren technischen Angestellten im 2. Halbjahr sowie durch Tarifsteigerungen.

## 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**

2011 T€	2010 T€
1.312,7	950,0
1.775,0	1.772,2
-35,4	-40,5
6,0	7,2
2,4	2,5
<b>3.060,7</b>	<b>2.691,4</b>

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 1.038,4 T€.





## Nachtragsbericht

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

### Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungs- und Gebäudebestandes wird auch künftig ein wesentlicher Unternehmensschwerpunkt der Heimbau Breisgau eG bleiben. Grundlage ist die mittel- bzw. längerfristige Modernisierungsplanung, die von Vorstand und Aufsichtsrat 2011/2012 bis zum Jahr 2016 fortgeschrieben und aktualisiert wurde. Ziel es ist nach wie vor, als Wohnungsbaugenossenschaft den Mitgliedern und Mietern langfristig eine angemessene und zeitgemäße Wohnraumversorgung und eine gute, dienstleistungsorientierte Betreuung zu fairen Mietpreisen anzubieten.

Bereits im Geschäftsbericht für 2010 hatte der Vorstand angekündigt, auch die Möglichkeiten der Heimbau zu prüfen, wieder in den Neubau von Mietwohnungen zu investieren. Dieser Ankündigung folgend wurde zwischenzeitlich ein rd. 800 m<sup>2</sup> großes und zentral in der Waldkircher Innenstadt im Bereich Lange Straße 75/Ecke Bismarckstraße gelegenes Grundstück gekauft. Nach derzeitigem Planungsstand wird auf diesem Grundstück der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt 18 Mietwohnungen (zwei bis vier Zimmer) sowie vier zu vermietenden gewerbliche Einheiten und einer Tiefgarage entstehen. Das Investitionsvolumen wird bei einer Wohnfläche von insgesamt rd. 1.717 m<sup>2</sup> und gewerblichen Flächen von rd. 515 m<sup>2</sup> bei geschätzt rd. 4,5 Mio. Euro liegen. Mit dem Abriss der bestehenden Altgebäude soll im Herbst 2012 begonnen werden. Die Neubaumaßnahme selbst ist dann unmittelbar im Anschluss bis zur voraussichtlichen Fertigstellung im Frühjahr/Frühsummer 2014 geplant.

Die für den Neubau und die Modernisierung benötigten Finanzmittel können durch den Cash-Flow, Liquiditätsreserven, Bausparverträge und durch die Aufnahme von KfW-Förderdarlehen bzw. ergänzenden Hypothekendarlehen aufgebracht werden.

Der Vorstand hält auch an seinem Ziel einer Rückführung bzw. Begrenzung der Verschuldung als einem weiteren Schwerpunkt fest. Die Dauerfinanzierungsmittel sind 2011 gegenüber dem Vorjahr absolut um 1,42 Mio. Euro gesunken. Darlehenszugängen über 505 T€ (sämtlich KfW-Darlehen) standen planmäßige (rd. 1,423 Mio. Euro) und außerplanmäßige (495 T€) Tilgungen gegenüber.

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. So wurden bis Ende 2011 auslaufende Zinsbindungen mit größerer Restvaluta bereits 2009 über Forward-Vereinbarungen abgesichert. 2012 laufen keine Zinsbindungen bei größeren Darlehen aus. Die verbleibenden kleineren Restdarlehen, deren Zinsbindungen 2012 auslaufen, werden mit rd. 313 T€ aus eigenen Mitteln getilgt. Für 2013/2014 wurden auf Grund der derzeit sehr günstigen Zinssituation bereits Forward-Vereinbarungen mit Laufzeiten von zumeist 15 Jahren für verschiedene Darlehen mit einem Restkapital von insgesamt rd. 3,651 Mio. Euro abgeschlossen. Ende 2012/Anfang 2013 wird der Vorstand entscheiden, ob für drei weitere Darlehen, deren Zinsbindungen Ende Juli bzw. Ende Oktober 2014 mit einem Restkapital in Höhe von 1,867 Mio. Euro auslaufen, weitere Forward-Vereinbarungen zur Zinssicherung abgeschlossen werden. Ferner hat der Vorstand im Rahmen seiner Entscheidungen zum Zinsmanagement beschlossen, zwei Darlehen mit insgesamt rd. 193 T€ Restkapital zum Auslauf der Zinsbindung in 2013 und vier weitere mit einem Restkapital von rd. 238 T€ in 2014 zu tilgen.

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 so 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 erhöhten Instandhaltungsaufwendungen von rd. 1,465 Mio. Euro hat sich die Ertragslage der Heimbau im Berichtsjahr auf hohem Niveau stabilisiert. Das Betriebsergebnis lag 2011 bei 917,1 T€ (gegenüber 927 T€ 2010). 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. Der Jahresüberschuss war mit 1,312 Mio. Euro der zweithöchste seit Gründung der Genossenschaft im Jahr 1919.

Die Heimbau ist zurzeit nicht im Bauträgergeschäft tätig. Mittelfristig ist auch künftig kein entsprechendes Engagement vorgesehen.

Vorstand und Aufsichtsrat haben im Rahmen der Beratungen zur mittelfristigen Instandhaltungsplanung beschlossen, den Instandhaltungsetat für das Jahr 2012 nochmals auf 2,034 Mio. Euro zu erhöhen. Das sind rd. 600 T€ mehr als 2011, was 2012 zu einem geplanten Rückgang des Betriebsergebnisses auf rd. 480,3 T€ führen wird. Die zusätzlichen Instandhaltungsmittel werden 2012 u.a. für die Außensanierung (Dächer, Fassade, Außenanlagen) der zehn Einfamilienreihenhäuser in der Dimmlerstraße 11-29 verwendet. Ab 2013 bis 2016 wird in der Instandhaltungs- und Wirtschaftsplanung von einem Instandhaltungsetat in Höhe von jährlich rd. 1,74 Mio. Euro ausgegangen. Die Investitionen für die energetische Modernisierung werden im gleichen Zeitraum auf hohem Niveau fortgesetzt. Das Neubauprojekt in Waldkirch wird realisiert werden.

Im Rahmen der Erstellung eines Personalentwicklungskonzeptes der Heimbau haben wir im Jahr 2011 die Notwendigkeit, die Technik personell aufzustocken, festgestellt. Deshalb wurde Mitte 2011 ein beruferfahrener Hochbautechniker eingestellt. Ferner wurde Anfang 2012 die Sachbearbeitung in der Mietenbuchhaltung und im Mitgliederwesen nach dem Ausscheiden der langjährigen Mitarbeiterin qualifiziert neu besetzt. Aktuell wird das Ausschreibungsverfahren für die Nachfolge des Ende September 2013 altersbedingt ausscheidenden Leiters des Finanz- und Rechnungswesens der Heimbau, Herrn Prokurist Hackebeil, vorbereitet. Über die Stellenneubesetzung soll bis Ende des Jahres 2012 entschieden werden.

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 beschlossenen 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 Neubauprojekte (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 bereits vor einiger Zeit 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 1.252 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 in den Landkreisen eher 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 hohe Nachfrage nach Wohnungen fest. Vermietungsschwierigkeiten bzw. Leerstände bestehen nicht. Unabhängig davon werden wir durch eine stetige Modernisierung unseres Gebäude- und Wohnungsbestandes und durch Neubaumaßnahmen dafür Sorge tragen, dass die 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

	2011	2010	2009
Eigenkapitalquote	33,2%	31,2%	29,6%
Gesamtkapitalrentabilität	4,8%	4,3%	4,9%
Eigenkapitalrentabilität	6,4%	4,9%	7,1%
Anlagendeckungsgrad	105,4%	103,8%	102,0%
Anlagenintensität	91,0%	92,7%	93,6%
Cashflow	3.060,7 T€	2.691,3 T€	2.995,7 T€
dynamischer Verschuldungsgrad	12,8	15,0	13,7
EBITDA	4.885,8 T€	4.565,2 T€	4.947,9 T€
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m <sup>2</sup> p.a. (Euro/m <sup>2</sup> )	25,41	25,83	26,51
Modernisierung/m <sup>2</sup> p.a. (Euro/m <sup>2</sup> )	9,11	11,70	13,76

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 Berichterstattungswesens. 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 2012/2013 ihre in der Vergangenheit erfolgreiche Unternehmenspolitik fort. Im Mittelpunkt steht weiterhin die konsequente Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, ergänzt durch den vorgesehenen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Stadtmitte von Waldkirch. Für diese Investitionen stehen der Heimbau durch den Cash-Flow, die Liquiditätsreserve und durch die Aufnahme von zinsgünstigen Darlehen die erforderlichen Finanzmittel zur Verfügung.

Wir erwarten im Jahr 2012 erneut eine gute Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage. Im Interesse einer nachhaltigen und langfristigen Bestandsbewirtschaftung haben Vorstand und Aufsichtsrat mit Blick auf die in 2012 bereits realisierten Bestandsverkäufe von älteren Einfamilienreihenhäusern beschlossen, den Instandhaltungsetat für das laufende Jahr auf über 2 Mio. Euro zu erhöhen. Dies wird 2012 zu einem geplanten Rückgang des Betriebsergebnisses auf voraussichtlich 480,3 T€ führen, wobei der voraussichtliche Jahresüberschuss lt. Wirtschaftsplan 2012 wegen der schon realisierten Buchgewinne aus Bestandsverkäufen dennoch bei voraussichtlich 965,2 T€ liegen wird. Von 2013 bis 2016 plant der Vorstand mit einem Instandhaltungsetat von jährlich rd. 1,74 Mio. Euro, so dass sich die Betriebsergebnisse von 2013 bis 2016 wieder auf einem höheren Niveau als 2012 bewegen werden.

Das Geschäftsjahr 2012 ist bei den Investitionen in den Gebäudebestand von der energetischen Gesamtmodernisierung mit Anbau von neuen Balkonen beim Mehrfamilienhaus Hugstetter Straße 15/17 sowie von der Modernisierung der Einfamilienreihenhäuser Dimmlerstraße 27 und Johannisbergstraße 26 in Freiburg und der im September beginnenden energetischen Gesamtmodernisierung des Mehrfamilienhauses Ludwig-Jahn-Straße 11+13 in Teningen gekennzeichnet. Insgesamt handelt es sich um ein Investitionsvolumen im Bereich der Modernisierung in Höhe von nahezu 2 Mio. €.

Für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses in Waldkirch Lange Straße 75/Ecke Bismarckstraße gehen wir für 2012 von einem Investitionsvolumen von geschätzt ca. 700 T€ aus. Dies wird den Grunderwerb, den Abriss der bestehenden Altgebäude und die beginnenden Arbeiten am Neubau betreffen.

Im Rahmen des Instandhaltungsplanes 2012 mit voraussichtlichen Ausgaben von rd. 2,034 Mio. Euro sind neben der allgemeinen Instandhaltung (Reparaturen, Mieterwechsel, Wohnungsmodernisierungen etc. mit 1,0 Mio. Euro) z. B. 250 T€ für Maßnahmen im Bereich der Abwasser-/Wasserleitungen, 180 T€ für die Modernisierung von vier Aufzügen sowie 400 T€ für die Sanierung der Dimmlerstraße 11-29 (Dachsanierung, neue Hauseingangstüren, Verbesserung Hauseingänge/Vorgarten, Neuanstrich) geplant.

Insgesamt wird die Heimbau im laufenden Jahr 2012 voraussichtlich rd. 4 Mio. Euro in die Instandhaltung und Modernisierung ihrer Gebäude- und Wohnungsbestände investieren. Hinzukommen rd. 700 T€ für den beginnenden Neubau in Waldkirch.

Für das Jahr 2013 gehen wir von Investitionen in Höhe von rd. 3 Mio. Euro für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses in Waldkirch aus. Ferner wird die im Jahr 2012 beginnende energetische Gesamtmodernisierung der Ludwig-Jahn-Straße 11+13 in Teningen mit Ausgaben in Höhe von rd. 300 T€ in 2013 abgeschlossen werden. Für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau werden 2013 also voraussichtlich insgesamt rd. 5 Mio. Euro ausgegeben.

Der Wirtschaftsplan für 2012 sieht einen Jahresüberschuss von 965,2 T€ vor. 2013 wird sich nach der mittelfristigen Wirtschaftsplanung ein Jahresüberschuss von rd. 845,1 T€ ergeben.

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



## Wirtschaftsplan 2012

Erträge	EURO	EURO	EURO
Hausbewirtschaftung		8.839.865	
Betreuungstätigkeit		34.300	
Sonstige Erträge		548.850	
Zinserträge		<u>33.390</u>	
			9.456.405
<b>Aufwendungen</b>			
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Betriebskosten	1.523.640		
Instandhaltung	2.034.500		
Sonstige Kosten	<u>92.480</u>		
		3.650.620	
Personalaufwand		996.843	
Abschreibungen		1.753.382	
Sächlicher Verwaltungsaufwand		263.650	
Kapitalkosten		1.540.807	
Steuern		<u>285.870</u>	
			8.491.172
<b>Überschuss</b>			<b><u>965.233</u></b>
<i>Modernisierungen (aktivierbar)</i>		1.960.000	

## 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 Mai 2012

Der Vorstand

Weiner

Meesen

Ruppenthal





## IV. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2011 in sieben gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Es fanden zudem ergänzende Sitzungen und Besprechungen des Aufsichtsrates statt.

Der langjährige 1. stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates der Heimbau und frühere Vorsitzende des Aufsichtsrates der Baugenossenschaft Teningen eG ist bei der Mitgliederversammlung am 19. Oktober 2011 nach Ablauf seiner Amtszeit satzungsgemäß altersbedingt aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Am 02. November 2011 konstituierte sich der aus zehn Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat nach der Mitgliederversammlung neu.

Der Bauausschuss führte im Berichtsjahr Bau- und Wohnungsbegehungen durch. Er wirkte außerdem beratend bei Instandhaltungen, Modernisierungen sowie bei den Überlegungen zum Kauf und zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Waldkircher Stadtmitte mit.

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr vier Kassen- und Buchführungsprüfungen durch, darunter auch eine Prüfung der Bilanz und eine Vergabeproofung der größeren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Ferner erfolgte im Jahr 2011 durch den Prüfungsausschuss eine Prüfung des Risikomanagementsystems und des Internen Kontrollsystems des Vorstandes. Es gab dabei 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 Schirmeister und Teske als dessen Stellvertreter und Herr Huber als Schriftführer des Aufsichtsrates an.

Der Aufsichtsrat war von Anfang an in den Entscheidungsprozess und in die Projektierung zum Kauf und zur Bebauung des Grundstücks Lange Straße 75/Ecke Bismarckstraße in der Stadtmitte von Waldkirch einbezogen. Er unterstützt den Vorstand bei der Entscheidung, dieses innerstädtische Grundstück zu kaufen und mit einem Wohn- und Geschäftshaus zu bebauen.

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 2010 führte der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 08. bis 25. November 2011 durch. Diese Prüfung ergab keinerlei Beanstandungen.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden im laufenden Jahr die Herren Markus Geißler, Hansjörg Hetzel und Karl-Heinz Tritschler aus. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2011 und den Ausführungen des Vorstandes im Geschäftsbericht einverstanden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 festzustellen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2011 zu erteilen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung beschlossen, der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 120.430,80 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 4% zu verwenden.

Freiburg i. Br., im Mai 2012

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

# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011



## Bilanz der Heimbau Breisgau eG zum 31. Dezember 2011

### Aktiva

	€	€	€	€ (Vorjahr)
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software		10.109,50		<u>6.225,50</u>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.330.676,18			55.213.155,45
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.135.588,77			2.257.154,77
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.885,00			<u>95.475,00</u>
		56.547.149,95		<u>57.565.785,22</u>
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		<u>600,00</u>		<u>600,00</u>
<b>Summe Anlagevermögen</b>			56.557.859,45	<u>57.572.610,72</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit fertigen Bauten	8.656,36			8.656,36
2. Unfertige Leistungen	<u>1.794.486,74</u>			<u>1.790.331,26</u>
		1.803.143,10		<u>1.798.987,62</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	19.475,83			33.185,37
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	61.974,49			63.718,92
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	440,12			3.315,10
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.940,24			4.114,78
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>177.856,79</u>			<u>191.173,25</u>
		262.687,47		<u>295.507,42</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.652.809,63			1.695.666,34
2. Bausparguthaben	<u>825.521,58</u>			<u>744.208,87</u>
		3.478.331,21		<u>2.439.875,21</u>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>			5.544.161,78	<u>4.534.370,25</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten		5.295,00		7.721,20
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>42.718,26</u>		<u>24.652,26</u>
<b>Summe Rechnungsabgrenzungsposten</b>			48.013,26	<u>32.373,46</u>
<b>Bilanzsumme</b>			<u>62.150.034,49</u>	<u>62.139.354,43</u>

### Passiva

	€	€	€	€ (Vorjahr)
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	133.400,16			152.055,16
der verbleibenden Mitglieder	3.113.238,46			3.010.769,83
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>2.925,00</u>			<u>5.850,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	18.139,53 € (Vorjahr: 23.820,63 €)	3.249.563,62		<u>3.168.674,99</u>
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	2.545.791,21			2.412.473,22
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	133.317,99 € (Vorjahr: 95.701,22 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	4.909.475,00			4.538.475,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	371.000,00 € (Vorjahr: 258.500,00 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	9.806.739,00			9.118.739,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	688.000,00 € (Vorjahr: 479.999,86 €)			
		17.262.005,21		<u>16.069.687,22</u>
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	1.312.748,79			949.968,25
2. Einstellung in Rücklagen	<u>1.192.317,99</u>			<u>834.201,08</u>
		120.430,80		<u>115.767,17</u>
<b>Summe Eigenkapital</b>			20.631.999,63	<u>19.354.129,38</u>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		30.648,00		0,00
2. Sonstige Rückstellungen		<u>72.011,00</u>		<u>74.837,00</u>
<b>Summe Rückstellungen</b>			102.659,00	<u>74.837,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		38.751.862,76		40.161.215,14
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		249.191,20		260.696,22
3. Erhaltene Anzahlungen		2.025.395,51		1.974.311,30
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		12.897,45		12.763,09
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		243.757,10		189.376,57
6. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>102.634,26</u>		<u>80.577,62</u>
- davon aus Steuern:				
31.802,00 € (Vorj.: 23.479,00 €)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
1.553,47 € (Vorj.: 1.510,46 €)				
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>			41.385.738,28	<u>42.678.939,94</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			29.637,58	<u>31.448,11</u>
<b>Bilanzsumme</b>			<u>62.150.034,49</u>	<u>62.139.354,43</u>



## Gewinn- und Verlustrechnung der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

			V O R J A H R	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.703.293,94		8.618.786,95	
b) aus der Betreuungstätigkeit	34.304,40		31.798,87	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.230,22		16.458,32	
		8.763.828,56		8.667.044,14
2. Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		4.155,48		-15.266,75
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		35.415,50		40.530,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		551.915,99		130.406,13
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.037.847,89		2.879.416,51	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	30.781,26		38.909,86	
		3.068.629,15		2.918.326,37
<b>6. Rohergebnis</b>		6.286.686,38		5.904.387,15
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	780.146,02		722.154,65	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen davon für Altersversorgung: 29.380,52 € (Vorjahr: 27.690,24 €)	185.536,51		172.739,41	
		965.682,53		894.894,06
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.775.059,88		1.772.214,24
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		248.991,12		235.130,05
<b>10. Betriebsergebnis</b>		3.296.952,85		3.002.148,80
11. Erträge aus sonstigen Ausleihungen	36,00		36,00	
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	42.820,24		19.805,76	
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.656.325,08		1.737.363,14	
		-1.613.468,84		-1.717.521,38
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.683.484,01		1.284.627,42
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		142.171,25		105.991,06
16. Sonstige Steuern		228.563,97		228.668,11
<b>17. Jahresüberschuss</b>		1.312.748,79		949.968,25
18. Einstellung in Ergebnismrücklagen		1.192.317,99		834.201,08
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<u>120.430,80</u>		<u>115.767,17</u>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2011 der Heimbau Breisgau eG

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 wurde nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) aufgestellt. Weiterhin wurden die Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes (GenG) sowie die aktuelle 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 Bilanzierungswahlrecht 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 der Mehrfamilienhäuser Scheffelstraße 11+13, Hebelstraße 27 (325,7 T€) und des Areals Scheffelstraße 14/ Hebelstraße 23/ Hödlerstraße 24 in Waldkirch (Restarbeiten: 252,1 T€) entstanden. Für die 2011 begonnenen aktivierbaren Modernisierungen bei den Einfamilienhäusern Dimmerstraße 27 und Johannisbergstraße 26 sowie beim Mehrfamilienhaus Hugstetter Straße 15+17 in Freiburg wurden bisher Investitionen in Höhe von insgesamt 138,8 T€ getätigt.

Abgänge in dieser Bilanzposition sind auf den Verkauf von drei Einfamilienhäusern in der Stefan-Meier-Straße und Bauhöferstraße in Freiburg zurückzuführen (Restbuchwerte: 76,9 T€).

Durch die in den Jahren 1992-1996 bei neuen Wohnanlagen gewählte degressive AfA wurde in 2011 im Vergleich zur linearen AfA in 2012 eine um rd. 36,9 T€ höhere Abschreibung vorgenommen.

Die einzelnen Positionen des Anlagevermögens und ihre Entwicklungen im Geschäftsjahr sind im weiteren aus dem Anlagenregister (nächste Seite) ersichtlich.





## Anlagegitter 2011

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen						Restbuchwerte		
	Stand 31.12.2010 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuch- ungen €	Stand 31.12.2011 €	Stand 31.12.2010 €	Jahresab- schreibung €	Abgänge €	Zuschrei- bungen €	Umbuch- ungen €	Stand 31.12.2011 €	<b>Stand 31.12.2011 €</b>	Vorjahr €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Gewerbliche Schutzrechte und andere Rechte	103.208,00	8.550,75	6.850,35	0,00	104.908,40	96.982,50	4.665,75	6.849,35	0,00	0,00	94.798,90	<b>10.109,50</b>	6.225,50
<b>II. Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	91.903.444,89	816.590,87	154.178,92	0,00	92.565.856,84	36.690.289,44	1.622.198,53	77.307,31	0,00	0,00	38.235.180,66	<b>54.330.676,18</b>	55.213.155,45
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.342.393,85	0,00	0,00	0,00	3.342.393,85	1.085.239,08	121.566,00	0,00	0,00	0,00	1.206.805,08	<b>2.135.588,77</b>	2.257.154,77
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	402.281,06	12.509,60	5.558,42	0,00	409.232,24	306.806,06	26.629,60	5.088,42	0,00	0,00	328.347,24	<b>80.885,00</b>	95.475,00
Summe Sachanlagen	95.648.119,80	829.100,47	159.737,34	0,00	96.317.482,93	38.082.334,58	1.770.394,13	82.395,73	0,00	0,00	39.770.332,98	<b>56.547.149,95</b>	57.565.785,22
<b>III. Finanzanlagen</b>													
Andere Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>600,00</b>	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	<b>600,00</b>	600,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>95.751.927,80</b>	<b>837.651,22</b>	<b>166.587,69</b>	<b>0,00</b>	<b>96.422.991,33</b>	<b>38.179.317,08</b>	<b>1.775.059,88</b>	<b>89.245,08</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>39.865.131,88</b>	<b>56.557.859,45</b>	<b>57.572.610,72</b>



## 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 1.794,5 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	19.475,83	(33.185,37)	0,00	(0,00)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	61.974,49	(63.718,92)	0,00	(63.718,92)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	440,12	(3.315,10)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.940,24	(4.114,78)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	177.856,79	(191.173,25)	68.550,03	(64.155,84)
	<b>262.687,47</b>	<b>(295.507,42)</b>	<b>68.550,03</b>	<b>(127.874,76)</b>

Die Forderungen aus Verkauf von Grundstücken sind Restforderungen aus dem Verkauf von einer Eigentumswohnung in Gundelfingen sowie einem Einfamilienhaus in der Bauhöfer Straße (rd. 62,0 T€). Die Forderungen aus Betreuungstätigkeit enthalten im Wesentlichen Forderungen an eine Eigentümergemeinschaften (2,0 T€) und an verschiedene Mieter wegen Instandhaltungsrechnungen (0,8 T€).

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind vor allem Forderungen aus Tilgungszuschüssen für KfW-Darlehen (51,6 T€), Forderungen aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (68,6 T€), Forderungen an die Stadtwerke Waldkirch aus Betriebskostenabrechnungen (12,1 T€), Forderungen aus Zinsabgrenzungen bei Festgeldern (13,5 T€) und Steuerrückforderungen an das Finanzamt Freiburg (10,1 T€) erfasst.

## Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (3.113,2 T€) haben sich um rd. 102,5 T€ erhöht.

Durch die Einstellung in die Gewinnrücklagen (1.192,3 T€) stiegen die Ergebnissrücklagen auf insgesamt 17.262,0 T€.

## Rückstellungen

Rückstellungen wurden für Gewerbesteuer (30,6 T€), rückständigen Urlaub (15,6 T€), für Abrechnungsverpflichtungen (10,3 T€), für Abschluss- und Prüfungskosten (41,3 T€) und 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	38.751.862,76 (40.161.215,14)	1.927.354,60 (1.515.374,17)	7.067.998,95 (6.441.196,01)	29.756.509,21 (32.204.644,96)	38.751.862,76 (40.092.963,58)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	249.191,20 (260.696,22)	11.852,55 (11.505,02)	51.106,61 (49.605,05)	186.232,04 (199.586,15)	249.191,20 (260.696,22)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.025.395,51 (1.974.311,30)	2.025.395,51 (1.974.311,30)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.897,45 (12.763,09)	12.897,45 (12.763,09)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	243.757,10 (189.376,57)	194.080,99 (162.270,86)	49.676,11 (27.105,71)			
Sonstige Verbindlichkeiten	102.634,26 (80.577,62)	91.090,20 (66.523,66)	11.544,06 (14.053,96)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>41.385.738,28</b> <b>(42.678.939,94)</b>	<b>4.262.671,30</b> <b>(3.742.748,10)</b>	<b>7.180.325,73</b> <b>(6.531.960,73)</b>	<b>29.942.741,25</b> <b>(32.404.231,11)</b>	<b>39.001.053,96</b> <b>(40.353.659,80)</b>	GPR

In ( ) Vorjahreszahlen

## Rechnungsabgrenzungsposten

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausbezahlte Mieten (14,4 T€) und abgegrenzte Betriebskosten (15,2 T€) enthalten.





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