



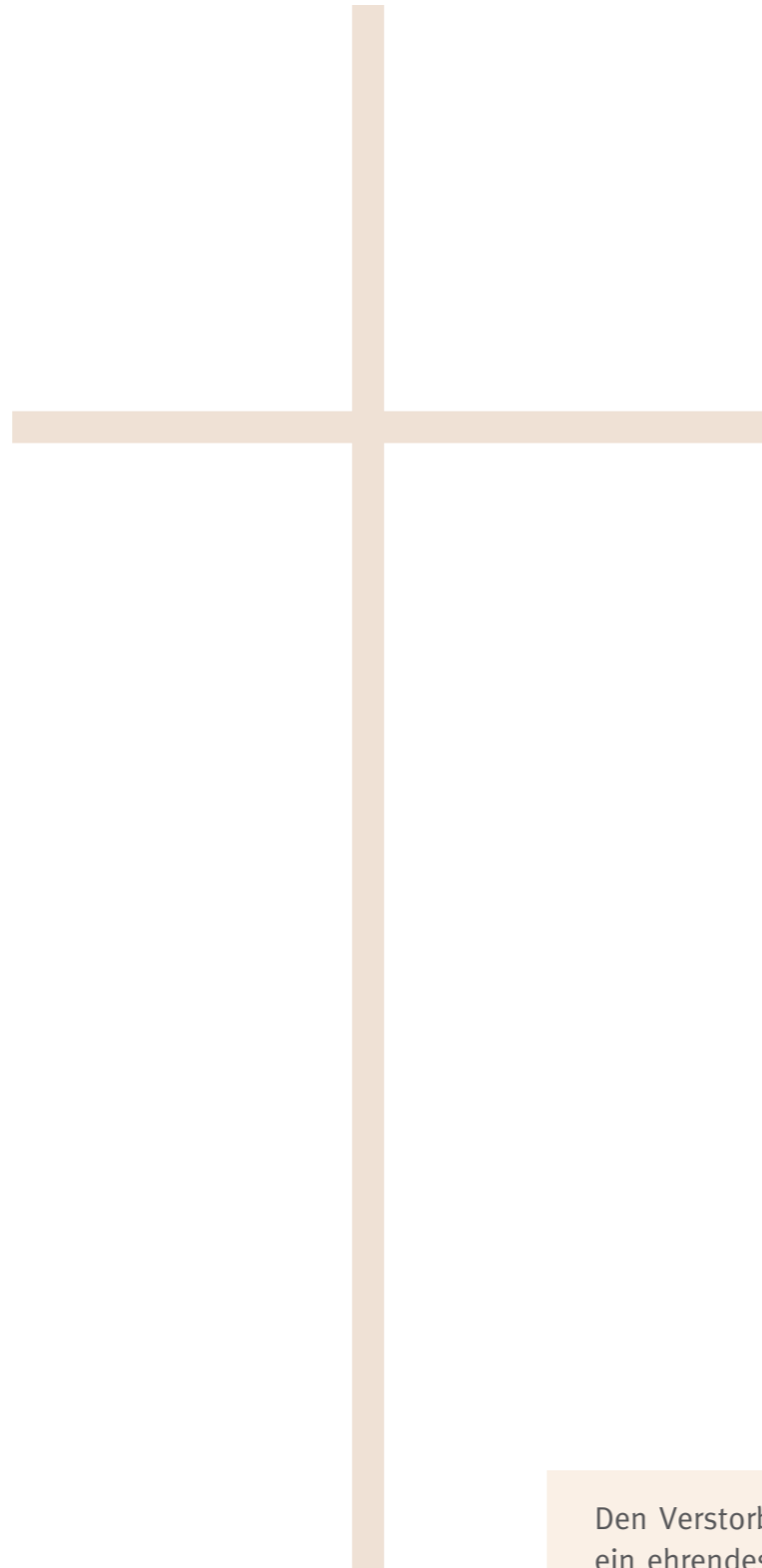
Heimbau Breisgau eG

Geschäftsbericht & Jahresabschluss

**2012**



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
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 des Aufsichtsrates

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



## II. Wir über uns – Statistik –

### 1. Genossenschaftseigene Wohnungen, Gewerbeeinheiten und Gemeinschaftseinrichtungen am 31.12.2012

	Anzahl
Einzimmerwohnungen	131
Zweizimmerwohnungen	393
Dreizimmerwohnungen	489
Vierzimmerwohnungen	167
Einfamilienhäuser	43
Gewerblich genutzte Einheiten	23
	<hr/> 1.246
Garagen	695
Vermietete Abstellplätze	270
Kinderspielplätze	22

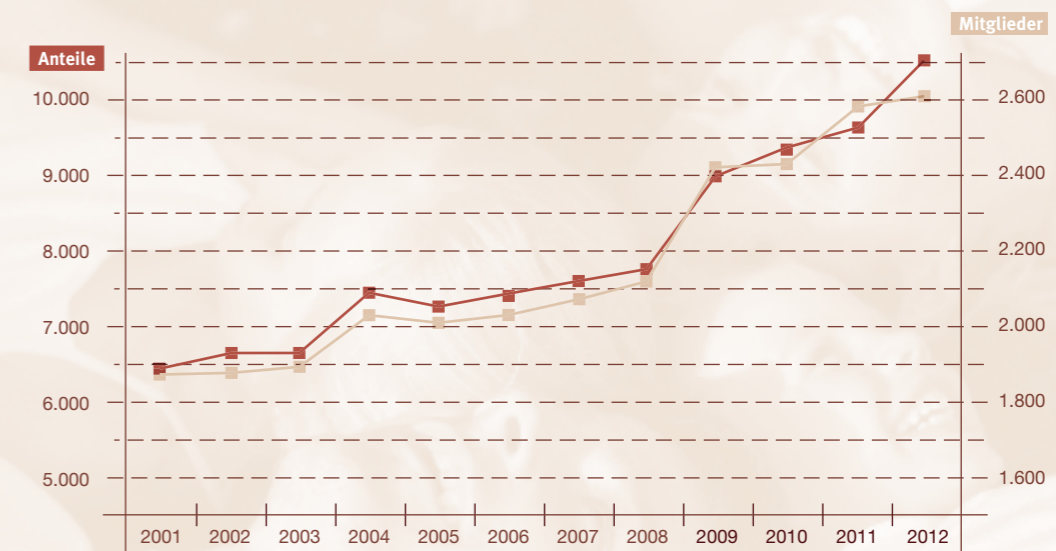
### 2. WEG-Verwaltung

Wohnungen	147
Gewerbeeinheiten	10
Garagen	168

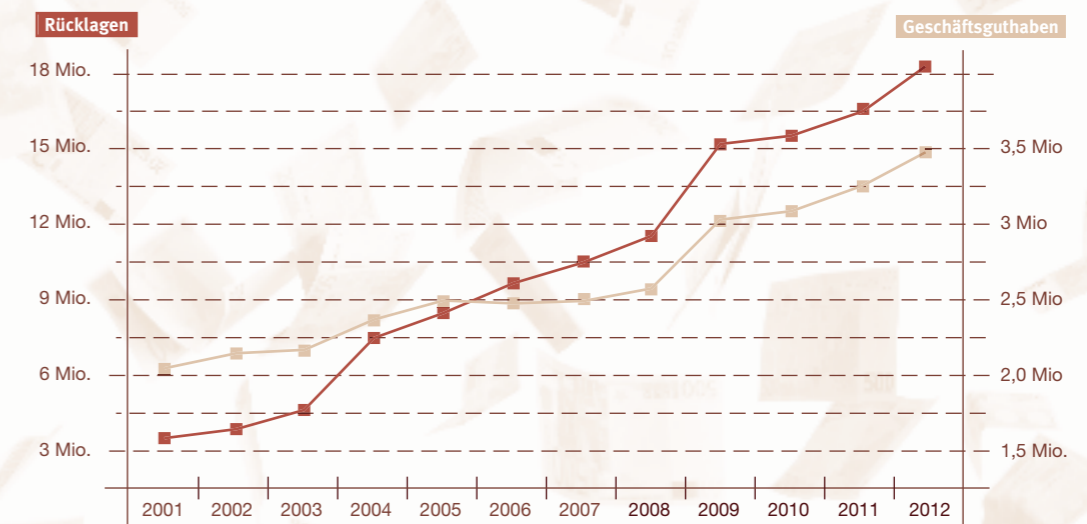
### 3. Entwicklung Mitglieder und Bilanzdaten

Jahr	Mitglieder	Anteile	Geschäftsguthaben	Rücklagen	Bilanzsumme
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	53.107.928,00
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
2011	2538	9633	3.249.563,62	17.262.005,21	62.150.034,49
2012	2603	10526	3.493.803,48	18.617.772,29	62.868.812,26

### Entwicklung Mitglieder und Geschäftsanteile



### Entwicklung Rücklagen und Geschäftsguthaben





### III. Lagebericht des Vorstandes

#### Gesamtwirtschaftliche Lage

Wie 2011 war auch das Jahr 2012 von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank auch für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone. Deutschland konnte sich aber Dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft war zu Beginn des Jahres 2012 gut gestartet, hatte aber im weiteren Jahresverlauf wegen der Eurokrise deutlich an Schwung verloren. Für das 4. Quartal 2012 rechnen die meisten Wirtschaftsforschungsinstitute mit einer Stagnation, viele sogar mit einem leichten Minus beim deutschen Wirtschaftswachstum. Dennoch erwartet die Bundesbank für 2013 ein Wirtschaftswachstum von 0,4%, während das reale Bruttoinlandsprodukt in Deutschland 2012 bei 0,7% lag. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg gab für Baden-Württemberg 2012 und 2013 ein gleichbleibendes Wirtschaftswachstum von jeweils 1,25 % an.

Die etwas gedämpften wirtschaftlichen Perspektiven schlagen sich auch in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Mio. Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,8% entspricht. 2012 wurde dennoch mit durchschnittlich 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungs rekord erzielt. Auch die Arbeitnehmer profitierten von den guten Beschäftigungslage, die Reallöhne erhöhten sich 2012 um 1%. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Ende Juli 2012 bezogen z.B. in Baden-Württemberg nur noch rd. 426.000 Menschen Arbeitslosengeld II, während es 2006 noch 513.000 waren. Für 2013 wird von Experten – trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung – keine dramatische Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

#### Eckdaten zur Konjunktur in Deutschland

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Veränderungen in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							Prognose
<b>Reales Bruttoinlandsprodukt</b>	3,3	1,1	-5,1	4,2	3,0	0,7	<b>0,5</b>
Privater Konsum*	-0,2	0,8	0,0	0,9	1,7	0,8	<b>1,1</b>
Öffentlicher Konsum	1,4	3,2	3,0	1,7	1,0	1,0	<b>1,5</b>
Bauinvestitionen	-0,3	-0,7	-3,2	3,2	5,8	-1,1	<b>1,3</b>
Wohnungsbauinvestitionen	-1,8	-3,5	-2,6	4,6	6,3	1,5	<b>2,5</b>
Exporte	8,0	2,8	-12,8	13,7	7,8	4,2	<b>1,8</b>
<b>Arbeitsmarkt</b>							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	39.857	40.348	40.370	40.603	41.164	41.586	<b>41.596</b>
Veränderungen in % gegenüber Vorjahr	1,7	1,2	0,1	0,6	1,4	1,0	<b>0,0</b>
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	3.776	3.258	3.415	3.238	2.976	2.897	<b>2.957</b>
Arbeitslosenquote **	8,7	7,8	8,1	7,7	7,1	6,8	<b>6,9</b>

Quelle: Statistisches Bundesamt; Fachserie 18, Reihe 1.1; 2012 erste vorläufige Ergebnisse; Schätzung 2013 nach Instituten und Bundesregierung Ende 2012/ Anfang 2013

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

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

Die gute wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands führte auch dazu, dass nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums bei einer Gesamtbetrachtung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherung das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wurde. Die Schuldenstandsquote wurde im Verlauf des Jahres für 2012 auf 81,5% des Bruttoinlandsproduktes (BIP) geschätzt und soll bis 2016 auf 73% des BIP sinken.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2% gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2%. Die Preise rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten und Haushaltsenergie) machen mit ca. 30% den größten Posten im Verbraucherpreisindex aus. Die Kosten für das „Wohnen“ lagen in Baden-Württemberg von Januar bis November 2012 um durchschnittlich 1,8% über dem Vorjahresniveau. Die relativ hoch gewichteten Nettomieten stiegen nur um 0,9%. Die Preise für Haushaltsenergie waren dagegen im Durchschnitt um 5,6% höher als vor Jahresfrist, dabei waren die Preise für Heizöl um 9,4%, für Gas um 5,8% und für Strom um 2,3% höher als im Vorjahr.

Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im 4. Quartal 2012 die Preise für Bauleistungen beim Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3%. Seit Beginn des Jahres hat sich dabei der Preisanstieg merklich abgeschwächt, im 3. Quartal 2012 stabilisierte er sich auf dem gesteigerten Niveau. Bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude lag der Anstieg im 4. Quartal 2012 zum Vorjahresquartal bei 2,1%. Deutlich angezogen haben hier insbesondere Klempnerarbeiten (10,6%) und Dachdeckerarbeiten (3,9%). Bei den Ausbaugewerken zogen die Preise um 2,4% an.

Im Juli 2012 hat die EZB den Leitzins von 1,00% auf 0,75% gesenkt. Anfang Mai 2013 wurde der Leitzins sogar auf historisch niedrige 0,5% reduziert. Die Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank (EZB) beflügelt auch den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv. Hinzu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit einer Laufzeit von zehn Jahren lag Anfang Dezember 2012 bei 2,54%, ein Jahr zuvor noch bei 3,24% und vor fünf Jahren bei 4,92%. Weil die Notenbanken in den USA und Japan eine Niedrigzinspolitik praktizieren und wegen der wirtschaftlichen Probleme in den europäischen Krisenländern wird erwartet, dass die ausgeprägte Niedrigzinsphase in den kommenden Jahren anhält.

Nach Berechnungen des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken war selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im 3. Quartal 2012 im Schnitt 4,1% teurer als ein Jahr zuvor. Vor allem die große Nachfrage nach Immobilien in den Ballungszentren haben die Preise deutlich erhöht. Nach einer Veröffentlichung des Deutschen Mieterbundes fehlen in Deutschland – vor allem in den Großstädten – 250.000 Wohnungen. Diese Knappheit führe nach den Untersuchungen des Mieterbundes insbesondere in den Ballungsräumen zu steigenden Mietpreisen.

Der positive Konjunkturverlauf reduzierte in den ersten acht Monaten des Jahres 2012 die Insolvenzverfahren bei Unternehmen in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um ca. 5%. Bei rd. 1.480 Insolvenzverfahren bis Ende August 2012 waren dies 76 Konkursfälle weniger als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Die meisten Konkursverfahren entfielen dabei auf den Bereich des Handels, der damit gut ein Fünftel aller zahlungsunfähigen Firmen stellte.

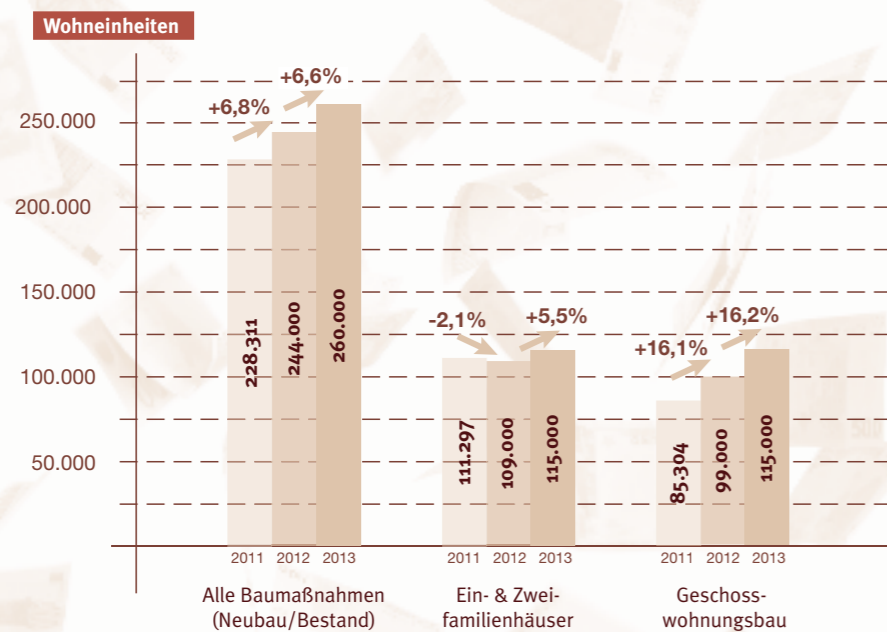
In den ersten acht Monaten 2012 wurden in Baden-Württemberg 8.300 Privatinsolvenzen beantragt, was einer Verminderung um 10% gegenüber dem Vorjahreszeitraum entsprach. Damit ging die Zahl der Privatinsolvenzen zum zweiten Mal infolge zurück.



Der Wohnungsneubau legte im Jahr 2012 weiter zu, wenn auch mit einem etwas geringeren Tempo als 2011 mit seinem damaligen Rekordzuwachs von fast 20%. Die Zahl der Baugenehmigungen lag in Deutschland 2012 noch einmal 16.000 Wohneinheiten über dem Ergebnis von 2011, was einem Zuwachs um 6,8% nach rd. 20% im Jahr davor entspricht. Somit wurden 2012 insgesamt rd. 244.000 Wohnungen genehmigt.

Seit 2010 steigt die Bautätigkeit in Deutschland nach einer langen Phase des Rückgangs, die Mitte der 90-er Jahre begann, wieder an. Besonders stark stiegen 2012 die Genehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Sie wuchsen gegenüber dem Vorjahr um 16%. Gefragt war vor allem der Neubau von Eigentumswohnungen, die um rd. 21% zulegten, während sich die Genehmigungen für neue Mietwohnungen 2012 lediglich um 9% erhöht haben. Insgesamt wurden im Geschosswohnungsbau damit 2012 ca. 99.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht.

### Wohnungsbaugenehmigung 2011, 2012 und 2013 (Prognose)



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 3: 2012 Hochrechnung aufgrund Monatswerten bis 12/2012; 2013 eigene

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

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs erreichte 2011 mit 10.786.200 Personen einen Höchststand. Baden-Württemberg verzeichnete 2011 mit 41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich. 2011 wurden in Baden-Württemberg rd. 88.800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Die dem Statistischen Landesamt für das 1. Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten daraufhin, dass sich der Bevölkerungsanstieg auf Grund verstärkten Zuzugs auch im Berichtsjahr fortgesetzt hat.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber insbesondere 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 unserem Bundesland ausgehend von annähernd 4,95 Millionen im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) 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 Wohnungsbedarf an. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Freiburger Bevölkerung hat seit 1989 beständig zugenommen, abgesehen von einer Phase der Stagnation Mitte bis Ende der 1990-er Jahre. Die amtliche Einwohnerzahl des Statistischen Landesamtes mit insgesamt 229.144 Personen hat für Freiburg Ende 2011 einen neuen Höchststand erreicht. Das sind 4.953 Einwohner mehr als ein Jahr zuvor. Damit gehört die Stadt Freiburg nach wie vor zu den am schnellsten wachsenden Großstädten Deutschlands. Auch statistische Untersuchungen der Stadt Freiburg ergaben, dass die Stadtbevölkerung nach einer mittleren Prognosevariante bis zum Jahr 2026 weiter ansteigen und erst danach stagnieren bzw. leicht abnehmen wird.

### Einwohnerzahlen 1987 bis 2012 in den Stadtkreisen von Baden-Württemberg

	1987	1995	2000	2005	2011	2012	2000-12
Stuttgart	551.904	588.482	582.443	590.657	606.588	613.392	5,3%
Mannheim	295.191	316.223	307.730	307.499	313.174	314.931	2,3%
Karlsruhe	260.591	277.011	277.204	284.163	294.761	297.488	7,3%
<b>Freiburg</b>	<b>178.672</b>	<b>198.496</b>	<b>202.455</b>	<b>213.998</b>	<b>224.191</b>	<b>229.144</b>	<b>13,2%</b>
Heidelberg	127.768	138.964	139.672	143.123	147.312	149.633	7,1%
Heilbronn	110.970	122.253	119.526	121.320	122.879	124.257	4,0%
Ulm	106.530	115.123	116.103	120.107	122.801	123.672	6,5%
Pforzheim	103.494	117.960	117.227	118.847	119.781	120.709	3,0%
Baden-Baden	50.127	52.570	52.627	54.301	54.445	54.461	3,5%

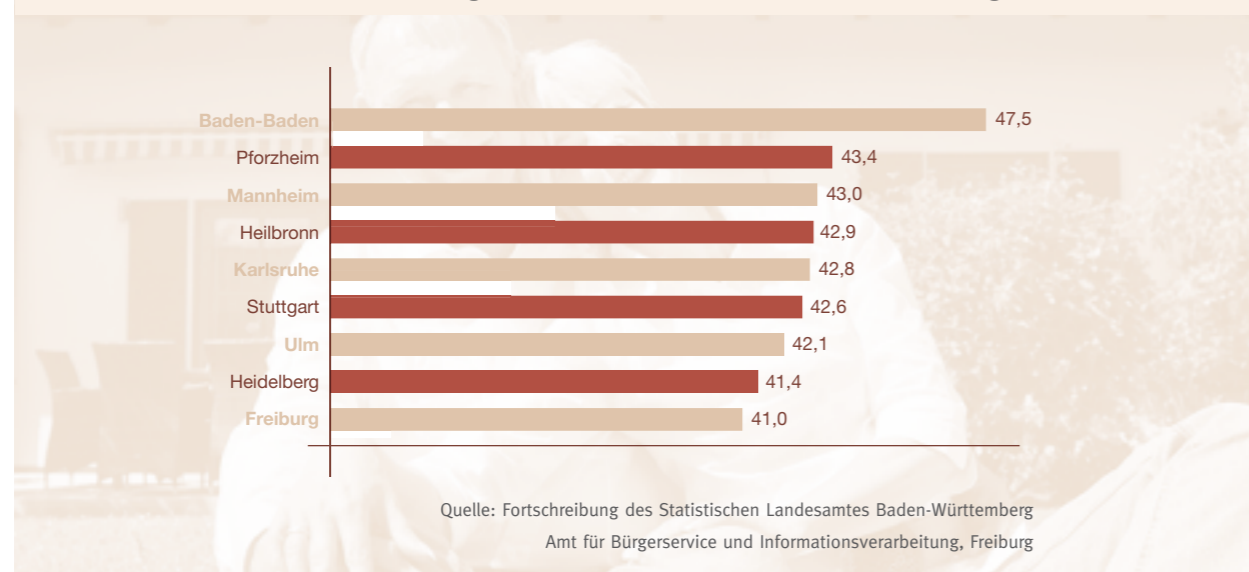
Quelle: 1987 Volkszählungsergebnis, ab 1995 Fortschreibung des Statistischen Landesamtes zum 1.1. des Jahres





Vergleicht man das Durchschnittsalter der Freiburger Bevölkerung mit dem der anderen Stadtkreise Baden-Württembergs, so zeigt sich, dass die hiesige Bevölkerung die jüngste ist. Nach Auswertung des Statistischen Landesamtes lag das Durchschnittsalter in unserer Stadt bei 41,0 Jahren, in Baden-Baden bei 47,5 Jahren. Zurückzuführen ist dies u.a. auf den Status Freiburgs als Studentenstadt. So studieren in Freiburg 13,5% der Bevölkerung, d.h. es findet ein regelmäßiger und kontinuierlicher Außenzuzug von jungen Menschen statt.

### Durchschnittsalter der Bevölkerung in den Stadtkreisen Baden-Württembergs



Trotz positiver Bevölkerungsprognose kann sich auch Freiburg den Rahmenbedingungen des demografischen Wandels nicht grundsätzlich entziehen. Die Altersstruktur wird sich auch in Freiburg in der Weise verändern, dass es im Jahr 2030 prozentual weniger Studierende und Neugeborene und dafür prozentual mehr Schulkinder und insbesondere Senioren und Seniorinnen geben wird. Unabhängig davon geht eine statistische Prognose der Stadt davon aus, dass das Durchschnittsalter in Freiburg 2020 bei 39,9 Jahren und bis zum Jahr 2030 bei 41,2 Jahren liegen wird.

Eine Untersuchung des Leibniz-Institutes für ökologische Raumentwicklung hat bei einer Bevölkerungsvorausrechnung durch das Statistische Landesamt Baden-Württemberg ergeben, dass die Bevölkerung in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen bis zum Jahr 2020 konstant bleiben oder leicht zunehmen wird. Die Zahl der Haushalte wird nach den Voraussagen in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen bis 2020 um 3% bzw. 3,7% zunehmen. Im Stadtkreis Freiburg erwartet man 2020 um 3,7% höhere Haushaltszahlen als 2011.

Freiburg sowie die Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen werden als Einzugsgebiet der Heimbau auch längerfristig beliebte Wohnorte bleiben. Unabhängig davon stellt sich auch die Heimbau auf den demografischen Wandel und auf die Tendenz einer älter werdenden Bevölkerung ein.

Sowohl das wirtschaftswissenschaftliche Beratungsunternehmen empirica als auch das Internetportal Immobilien Scout 24 sind für das Jahr 2012 bei entsprechenden Untersuchungen zu dem Ergebnis gelangt, dass die Preise für Wohnimmobilien auch im Berichtsjahr in 74 von 78 untersuchten Städten weiter gestiegen sind. Mit den Kaufpreisen sind auch die Mietpreise angestiegen. In mittleren bis guten Lagen zahlten Neumieter dem Bericht von empirica zufolge für Neubauwohnungen mit einer Größe von 60 bis 80 m<sup>2</sup> Fläche und gehobener Ausstattung in München durchschnittlich über 13 €/m<sup>2</sup>, in Frankfurt knapp 12 €/m<sup>2</sup> und in Freiburg gut 10 €/m<sup>2</sup> netto Kaltmiete. Damit liegt die Stadt Freiburg im aktuellen Mietpreisranking von empirica bundesweit auf Platz 6, bei den Kaufpreisen für Wohnungen sogar auf Platz 2 hinter München. Altbauwohnungen (Baujahr vor 1950) mit gutem Wohnwert liegen in Freiburg im Durchschnitt bei Mieten von 8,20 €/m<sup>2</sup> und Wohnungen, die nach 1950 gebaut wurden, bei 9,20 €/m<sup>2</sup>, jeweils netto kalt.

Im Jahr 2012 wurde in Freiburg auch ein neuer qualifizierter Mietspiegel erstellt, der zwischenzeitlich seit dem 01.01.2013 gilt. Dieser neue Mietspiegel 2013 ergab eine durchschnittliche Mietpreissteigerung von 3,3%. Die durchschnittliche Nettokaltmiete erhöhte sich damit von bisher 7,29 €/m<sup>2</sup> auf jetzt 7,53 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### Entwicklung der mittleren Nettomiete/m<sup>2</sup> im Freiburger Mietspiegel



Das Amt für Wohnraumversorgung der Stadt Freiburg hat zum Thema „Wohnen in Freiburg“ die Entwicklung der Zahl der wohnungssuchenden Freiburger Haushalte von 2004 bis 2011 ermittelt. Demnach haben sich die Zahlen der wohnungssuchenden Haushalte im Vergleich der Jahre 2004 zu 2011 nahezu verdoppelt. Unter Berücksichtigung der dargestellten Mieten und einer statistisch ermittelten Zahl von 3.000 fehlenden Mietwohnungen fällt es in Freiburg gerade

auch Haushalten mit geringerem Einkommen und auch vielen Familien schwer, bezahlbare Wohnungen zu finden. Die am Markt tatsächlich bezahlte Miete weicht insbesondere bei Neuvermietungen tendenziell vom Mietspiegel nach oben ab. Die Kaltmieten der Heimbau unterschreiten die Werte des Mietspiegels hingegen meist und liegen bei Mehrfamilienhäusern im Durchschnitt bei 6,21 €/m<sup>2</sup>.

### Wohnungssuchende Haushalte in Freiburg

	2004	2005	2006	2007	2008 <sup>1)</sup>	2009	2010	2011
Wohnungssuchende Haushalte*	619	767	965	796	1008	1115	1130	1184
nach Haushaltsgröße								
1-Personen-Haushalte	321	420	569	457	517	653	588	580
2-Personen-Haushalte	107	134	159	110	189	165	200	218
3-Personen-Haushalte	79	88	109	84	120	124	126	152
4-Personen-Haushalte	55	75	54	53	91	81	97	107
5-Personen-Haushalte	29	24	30	45	47	53	69	75
6-Personen-Haushalte und mehr	28	27	44	47	44	39	50	52

Quelle: Amt für Wohnraumversorgung · \* Stand jeweils Ende der Berichtszeit; <sup>1)</sup> Ab 2008 Einführung eines neuen Erfassungsprogramms

Die Heimbau hatte im Jahr 2012 77 Wohnungswechsel (2011: 72). Dies entspricht für 2012 einer Fluktuationsquote von 6,1% (2011: 5,75%). Dieser im Vergleich zu 2010 (95 Mieter-

wechsel) deutliche Rückgang der Fluktuation im Wohnungsbestand der Heimbau bildet auch den enger gewordenen regionalen Mietwohnungsmarkt ab.





Bilder: Hugstetter Straße 15/17 vor, während und nach dem Umbau

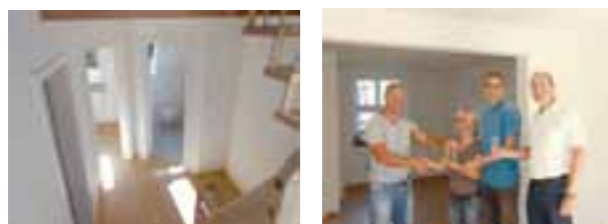
## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit der Heimbau im Jahr 2012

### Modernisierung/Instandhaltung

Im Geschäftsjahr 2012 wurden rd. 3,153 Mio. 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 im Jahr 2011 vorbereitete/begonnene Gesamtmodernisierung des 1972 errichteten Mehrfamilienhauses Hugstetter Straße 15/17 in Freiburg mit 22 Wohneinheiten wurde im Wesentlichen 2012 durchgeführt. Neben der energetischen Optimierung zum KfW-70-Haus mit Dämmung der obersten und untersten Geschossdecken sowie der Fassade, erhielt das Gebäude ein Blockheizkraftwerk, neue Fenster, ein neues Dach, einen Aufzug und neue zeitgemäße Balkone. Im Dachgeschoss wurde im Zuge der Baumaßnahme eine zusätzliche 23. Wohneinheit geschaffen. Die Heimbau investierte in die Hugstetter Straße 15/17 insgesamt rd. 1,3 Mio. Euro, davon entfielen rd. 1,1 Mio. Euro auf das Berichtsjahr. Zwischenzeitlich wurde die Maßnahme im Frühjahr 2013 vollständig abgeschlossen.

Das Einfamilienreihenhaus Dimmlerstraße 27 in Freiburg wurde 2011/2012 für rd. 150 T€ vollständig modernisiert. Nachdem das Haus entkernt und in den Rohbauzustand versetzt war, wurde der Grundriss der einzelnen Wohngeschosse vollständig verändert, das Dachgeschoss wurde durch eine Galerie erstmalig ausgebaut. Ferner erfolgte die Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallationen, der Einbau eines neuen Bades und einer neuen Heizung. Das Einfamilienhaus erhielt zudem neue Fenster, die obersten und untersten Geschossdecken wurden gedämmt. Vollständig neu gestaltete Außenanlagen rundeten die Gesamtmodernisierung des Hauses ab. Mitte 2012 wurde das Reihenhaus an eine Mitgliedsfamilie vermietet.



Dimmlerstraße 27 – Innenmodernisierung, Zustand vor, während und nach der Modernisierung einschl. Außenanlagen



Dimmlerstraße 11-29, vor und nach der Sanierung

Die Gesamtmodernisierung der Dimmlerstraße 27 war Anlass zur Überprüfung der Instandhaltungssituation der gesamten Häuserzeile Dimmlerstraße 11-29 mit zehn Einfamilienreihenhäusern, die in zwei Gebäudegruppen insgesamt im Eigentum der Heimbau stehen. Vorstand und Aufsichtsrat entschieden sich für eine vollständige Außensanierung der Gebäude in der Dimmlerstraße 11-29 mit neuen Dächern, neuen Hauseingangstreppen, neuen Haustüren, einer Fassadenanierung und einer Neugestaltung der Außenanlagen. Mit einbezogen wurde auch das auf einem städtischen Erbbaugrundstück stehende benachbarte Mehrfamilienhaus der Heimbau in der Hansjakobstraße 51/53. Für die komplette Außensanierung mit neuen Dächern wurden 2012 rd. 400 T€ ausgegeben. Dies war der bei weitem größte Ausgabeposten der Instandhaltung im Berichtsjahr. Nun erstrahlen die zehn Einfamilienreihenhäuser im attraktiven östlichen Freiburger Stadtteil Oberwiehre wieder in neuem Glanz.



Hansjakobstraße 51/53, vor und nach der Sanierung

Ferner begann 2012 die Gesamtmodernisierung des Einfamilienreihenhauses Johannesbergstr. 26 in Freiburg mit ersten Investitionen in Höhe von rd. 21,55 T€. Die bauliche Maßnahme wurde dann in 2013 fortgeführt (voraussichtliche Investitionen in 2012/2013 rd. 170 T€).

2012/2013 wird auch die Gesamtmodernisierung des 1969 errichteten Teninger Mehrfamilienhauses Ludwig-Jahn-Straße 11/13 mit 16 Wohneinheiten durchgeführt. Die Gesamtinvestitionen in den Bereichen Wärmedämmung, Solarkollektoren/Warmwasseraufbereitung/Heizung, dezentrale Lüftungsanlagen, Elektroarbeiten einschl. Wärmedämmverbundsystem, neuem Dach, Fenster/Rollläden sowie neuen zeitgemäßen Balkonen und der vollständigen Erneuerung der Außenanlage und der Abwasserleitungen wurden einschl. Planung und Bauleitung mit rd. 700 T€ geschätzt. Die tatsächlichen Ausgaben für die Modernisierung werden aber diesen Be-



Bautenstand Ludwig-Jahn-Straße 11/13 zum Jahreswechsel 2012/2013 sowie im April/Mai 2013





trag nicht ganz erreichen. 2012 haben wir mit der Modernisierungsmaßnahme begonnen. Die auf das Berichtsjahr entfallenden Investitionen (schwerpunktmäßig Dämmung und Erneuerung des Daches mit Gauben) schlugen mit rd. 220 T€ zu Buche. Mit dem Stellen der neuen Balkone und der Überarbeitung der Außenanlagen wird diese Modernisierungsmaßnahme voraussichtlich im August 2013 abgeschlossen werden.

Die Ausgaben für die Instandhaltung von Gebäuden, Wohnungen und Garagen einschl. der erforderlichen Erneuerung von Wohnungen bei Mieterwechsel und der Beseitigung von Schäden lagen im Jahr 2012 bei rd. 1,69 Mio. Euro (2009: rd. 1,13 Mio. Euro, 2010: rd. 1,3 Mio. Euro und 2011: rd. 1,46 Mio. Euro). Beispielhaft sind in der Folge die größeren Ausgaben der Instandhaltung 2012 aufgeführt:

Im Berichtsjahr wurden insgesamt vier neue Aufzüge in Gundelfinger und Freiburger Mehrfamilienhäusern der Heimbau eingebaut. Dies führte zu Instandhaltungsausgaben in Höhe von rd. 180 T€. Es erfolgte die vollständige Außensanierung der zehn Einfamilienreihenhäuser Dimmlerstraße 11-29 einschl. Dacherneuerung und Fassadenanstrich der Hansjakobstraße 51/53, alle in Freiburg, für rd. 400 T€. Im Zusammenhang mit Wohnungswechseln wurden vollständige Wohnungssanierungen, teilweise mit Einbau von neuen Bädern, für rd. 270 T€ durchgeführt.

Im Rahmen der laufenden Bauunterhaltung wurde das Holzwerk an den Gebäuden Raiffeisenstr. 13-19 in Freiburg-Opfingen für rd. 15 T€ gestrichen. Die sicherheitstechnische Erneuerung der Spielplätze wurde planmäßig fortgesetzt, so wurde z.B. der Spielbereich beim Heimbau-Block für rd. 10 T€ überarbeitet und in verschiedenen Tiefgaragen wurden Stapparker für rd. 13 T€ saniert.



Spielplatzgelände Heimbau-Block



#### Neubauplanungen

Nachdem bereits im Sommer 2011 erste Überlegungen der Heimbau begannen, ein größeres Grundstück in der Stadtmitte von Waldkirch in der Lange Straße 75/ Ecke Bismarckstraße für eine Neubaumaßnahme zu erwerben, wurde der entsprechende notarielle Kaufvertrag für das Grundstück am 24. Januar 2012 abgeschlossen. Zur Abrundung hat die Heimbau auch ein kleineres Nachbargrundstück mit 62 m<sup>2</sup> Fläche hinzu gekauft. Einschließlich eines 2013 getätigten kleinen Zuerwerbs von 13 m<sup>2</sup> Gehwegfläche an der Bismarckstraße hat das Gesamtgrundstück nunmehr eine Größe von 843 m<sup>2</sup>.

Mit der Planung und Bauleitung des Neubaus wurde das Waldkircher Architekturbüro Wolters beauftragt. Der Bauantrag wurde Ende Juni 2012 eingereicht. Die Baugenehmigung für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses mit

18 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen und vier gewerblichen Einheiten sowie einer Tiefgarage wurde Mitte November 2012 erteilt. Insgesamt beträgt die Wohnfläche ca. 1.710 m<sup>2</sup>, die gewerblichen Einheiten haben zusammen eine Nutzfläche von ca. 520 m<sup>2</sup>. Es wird ein energetisch hochwertiges KfW-70-Haus entstehen, das auch städtebaulich und architektonisch attraktiv ist und eine Aufwertung der Innenstadt Waldkirchs im Bereich Lange Straße/Bismarckstraße darstellt.

Bis zum Jahresende 2012 betragen die anteiligen Ausgaben der Heimbau für das Grundstück einschließlich Bauvorbereitungskosten/geleistete Anzahlungen rd. 732 T€, die aus eigener Liquidität aufgebracht wurden. Die Gesamtkosten für Neubau und Grundstück werden voraussichtlich bei rd. 5,1 Mio. Euro liegen. Der Finanzierungsplan sieht vor, dass hiervon ein großer Teil aus eigenen finanziellen Mitteln erbracht wird. 1,8 Mio. Euro werden durch zinsgünstige Darlehen finanziert. Die Durchschnittsmiete der frei finanzierten Wohnungen wird voraussichtlich bei 8,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen, im gewerblichen Bereich ca. 10 – 11,50 € zzgl. Mehrwertsteuer, je nach Lage, Ausstattung und Größe. Das Gebäude erhält eine Tiefgarage, dort sind auch die Keller geplant. Die Beheizung des KfW-70-Hauses wird über eine Pelletsanlage erfolgen. Mit dem Aufzug erreicht man von der Tiefgarage aus die einzelnen Geschosse, die Wohnungen werden teilweise seniorengerecht und behindertenfreundlich ausgestattet.



Der Abriss der Altgebäude erfolgte im Oktober 2012, zwischenzeitlich wurde noch vor Ostern 2013 mit dem Neubau begonnen.

Im Geschäftsjahr 2012 hat die Heimbau damit für Instandhaltung, Modernisierung und Neubau insgesamt Ausgaben/Investitionen in Höhe von 3,885 Mio. Euro getätigt. Das ist für unsere Wohnungsbaugenossenschaft unter Berücksichtigung ihrer Größe und Wirtschaftskraft ein hoher Betrag.







## 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. Die Erlöse aus der Betreuungstätigkeit betragen im Berichtsjahr 2012 insgesamt rd. 34,3 T€.

## Personelles

Die Heimbau hatte im Geschäftsjahr 2012 zehn vollbeschäftigte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon vier im kaufmännischen Bereich, vier technische Mitarbeiter und zwei Handwerker im Regiebetrieb. Teilzeitbeschäftigt waren im Berichtsjahr neun Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Vier davon waren geringfügig Beschäftigte als Bürohilfe, Hauswart oder Reinigungskraft.

Im Jahr 2012 übernahm Frau Steger ergänzend zu ihren bisherigen Zuständigkeiten auch die Sachbearbeitung für Mitgliederwesen und Mietbuchhaltung. Sie ersetzte dadurch die im Januar 2012 altersbedingt ausgeschiedene langjährige Mitarbeiterin Frau Schmidt, die uns als geringfügig Beschäftigte weiter unterstützt und der wir für ihre langjährige berufliche Tätigkeit bei der Heimbau sehr herzlich danken.



Regina Steger

Sehr bewährt hat sich im Jahr 2012, dass wir bereits 2011 mit Herrn Wehrle einen qualifizierten und berufserfahrenen Hochbautechniker als personelle Ergänzung der technischen Abteilung gewinnen konnten. Er ist in allen Bereichen der Instandhaltung und bei größeren Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen tätig. Relevante Kontroll-/Wartungspflichten (z.B. Betriebssicherheit von Aufzügen, Brandschutz, Sicherheit von Spielplätzen und Wohnanlagen, Trinkwasserverordnung, Prüfung/Sanierung von Abwasserleitungen etc.) wurden Herrn Kern übertragen, während Herr Dombrowski in der Technik schwerpunktmäßig Mieterwechsel betreut. Abteilungsleiter der Technik ist schon seit 10 Jahren Herr Dipl.-Ing. (FH) Oliver Geiges.



Das Team der Heimbau Breisgau eG

Mit Blick auf das Ende September 2013 anstehende altersbedingte Ausscheiden des Leiters des Finanz- und Rechnungswesens und Prokuristen der Heimbau, Herrn Diplom-Betriebswirt (FH) Ullrich Hackebeil, wurde im Wege der vorausschauenden Personalplanung bereits im Herbst 2012 entschieden, den 35 Jahre alten bisherigen Verbandsprüfer unseres gesetzlichen Prüfungsverbandes, Herrn Diplom-Volkswirt Daniel Neumann, als Nachfolger einzustellen. Herr Neumann wird ab 01. Juli 2013 bei der Heimbau beginnen, um nach seiner Einarbeitung mit dem Ausscheiden von Herrn Prokurist Hackebeil ab 01. Oktober 2013 die Leitung des Finanz- und Rechnungswesens unserer Genossenschaft zu übernehmen.

Der Personalaufwand betrug 2012 rd. 985 T€ (Vorjahr: rd. 965 T€). Die Tarifvertragsparteien der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft haben sich im Dezember 2012 auf ein Tarifergebnis mit einer Laufzeit vom 01.01.2013 bis 30.06.2015 verständigt. Demnach sind die Löhne und Gehälter seit Januar 2013 um 3,3% angehoben worden. Im Januar 2014 folgt eine weitere Erhöhung um 2,4%. Das Tarifergebnis entspricht über die Laufzeit von 30 Monaten einer Vergütungserhöhung von ca. 2,1% jährlich und wird auch von der Heimbau als moderat angesehen.

Die Heimbau kann sich nach wie vor sehr glücklich schätzen, fachlich sehr kompetente und höchst leistungsbereite Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu haben. Das war auch im Jahr 2012 die Basis dafür, dass der Vorstand seinen Aufgaben sachgerecht nachkommen konnte.

## Organe

### Vorstand

Der Vorstand bestand 2012 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 ein Prokurist bestellt. Mit Blick auf das im Herbst 2013 anstehende altersbedingte Ausscheiden von Herrn Hackebeil haben Vorstand und Aufsichtsrat im Berichtsjahr beschlossen, mittelfristig sowohl dem künftigen Leiter des Finanz- und Rechnungswesens als auch dem langjährigen Abteilungsleiter der Hausbewirtschaftung der Heimbau, Herrn Weingärtner, Prokura zu erteilen. Letzterer ist nach entsprechender Beschlussfassung der zuständigen Organe mit Blick auf das baldige Ausscheiden von Herrn Hackebeil seit 01. Mai 2013 zum Prokuristen bestellt.

Auch wenn sein altersbedingtes Ausscheiden erst Ende September des laufenden Jahres ansteht, ist es dem Vorstand schon heute ein Anliegen, Herrn Hackebeil sehr herzlich für die jederzeit sehr gute Zusammenarbeit und für seinen großen Einsatz für die Heimbau als Leiter des Finanz- und Rechnungswesens und darüber hinaus auch als Prokurist danke zu sagen. Wir wünschen ihm für die Zukunft alles Gute.



Prokurist Ullrich Hackebeil

Die anfallenden Aufgaben erledigte der Vorstand auch im Jahr 2012 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 nach wie vor Frau Booz verantwortlich.

### Aufsichtsrat

Im Jahr 2012 führten Aufsichtsrat und Vorstand sieben gemeinsame Sitzungen durch. Zudem fanden im Berichtsjahr weitere Sitzungen des Aufsichtsrates, Kassenprüfungen, Baubehörungen und Sitzungen des Personalausschusses statt.

2012 liefen die Bestellungen der Aufsichtsratsmitglieder Herren Markus Geißler, Hansjörg Hetzel und Karl-Heinz Tritschler wegen Auslaufens der Wahlperiode aus. Alle drei Aufsichtsräte waren bereit, für eine weitere Wahlperiode zu kandidieren und wurden in der 90. ordentlichen Mitgliederversammlung am 23. Oktober 2012 wiedergewählt.

Die konstituierende Sitzung des Aufsichtsrates nach der Mitgliederversammlung fand am 31. Oktober 2012 statt. Dabei wurden Herr Geißler als Vorsitzender des Aufsichtsrates sowie Herr Schirmeister als 1. stellv. Vorsitzender und Herr Teske als 2. stellv. Vorsitzender wiedergewählt. Als Schriftführer wurde Herr Huber ebenso wiedergewählt wie dessen Stellvertreter Herr Hetzel. Ferner wurden in der konstituierenden Sitzung die Mitglieder der Ausschüsse des Aufsichtsrates (Bauausschuss, Prüfungsausschuss und beratender Personalausschuss) bestellt.



Der Aufsichtsrat der Heimbau Breisgau eG bei der Besprechung mit den Verbandsprüfern

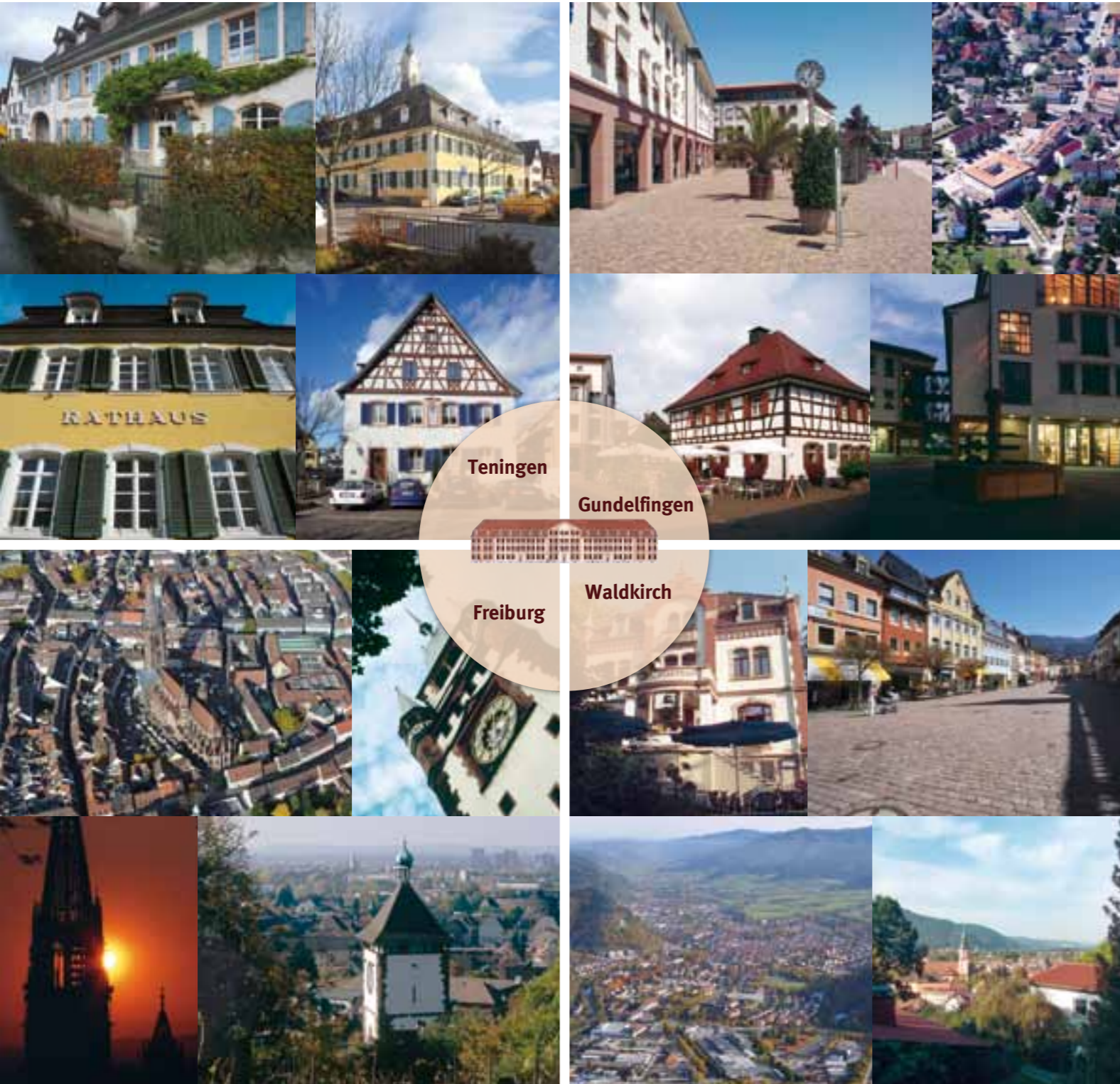
### Mitgliederversammlung

Die jährliche Mitgliederversammlung der Heimbau fand am 23. Oktober 2012 im Bürgerhaus Freiburg-Zähringen statt. Der Besuch mit 127 Stimmberechtigten und zahlreichen Gästen war wiederum gut.

Die Versammlung genehmigte einstimmig den Jahresabschluss 2011 und erteilte den Mitgliedern von Vorstand und Aufsichtsrat die Entlastung.

Die gesetzliche Prüfung der Heimbau für das Geschäftsjahr 2011 führte der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 12. bis 23. November 2012 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 2012		31. Dezember 2011	
	in EURO	in % der Bilanz- summe	in EURO	in % der Bilanz- summe
<b>A K T I V A</b>				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	12.638	0,02	10.110	0,02
Grundstücke mit Wohnbauten	54.082.123	86,02	54.330.676	87,41
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.014.023	3,20	2.135.589	3,44
Grundstücke ohne Bauten	458.170	0,73	0	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.903	0,10	80.885	0,13
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	273.792	0,44	0	0,00
Finanzanlagen	600	0,00	600	0,00
	<b>56.907.249</b>	<b>90,51</b>	<b>56.557.860</b>	<b>91,00</b>
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte	1.852.710	2,95	1.803.143	2,90
Forderungen u. sonstige Vermögensgegenstände	195.388	0,31	262.687	0,42
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.877.084	6,17	3.478.331	5,60
Rechnungsabgrenzungsposten	36.381	0,06	48.013	0,08
	<b>5.961.563</b>	<b>9,49</b>	<b>5.592.174</b>	<b>9,00</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>62.868.812</b>	<b>100,00</b>	<b>62.150.034</b>	<b>100,00</b>
<b>P A S S I V A</b>				
Fremdkapital				
Rückstellungen	119.510	0,19	102.659	0,17
Dauerfinanzierungsmittel	37.787.135	60,10	39.001.054	62,75
Erhaltene Anzahlungen	2.048.085	3,26	2.025.395	3,26
Übrige Verbindlichkeiten	578.438	0,92	359.289	0,58
Rechnungsabgrenzungsposten	99.539	0,16	29.637	0,05
	<b>40.632.707</b>	<b>64,63</b>	<b>41.518.034</b>	<b>66,81</b>
Eigenkapital				
Aufgliederung				
Geschäftsguthaben	3.493.803	5,56	3.249.564	5,23
Ergebnisrücklagen	18.617.772	29,61	17.262.005	27,77
Bilanzgewinn	124.530	0,20	120.431	0,19
	<b>22.236.105</b>	<b>35,37</b>	<b>20.632.000</b>	<b>33,19</b>
<b>Gesamt</b>	<b>62.868.812</b>	<b>100,00</b>	<b>62.150.034</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.

	2012 T€	2011 T€	Veränderungen T€
Miethausbewirtschaftung	2.003,0	1.995,4	7,6
Betreuungstätigkeit	34,3	34,3	0,0
Kapitalwirtschaft	46,8	42,3	4,5
<b>Summe Deckungsbeiträge</b>	<b>2.084,1</b>	<b>2.072,0</b>	<b>12,1</b>
Verwaltungsaufwand	-1.199,9	-1.154,9	-45,0
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>884,2</b>	<b>917,1</b>	<b>-32,9</b>
Übrige Rechnung	742,6	537,8	204,8
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1.626,8</b>	<b>1.454,9</b>	<b>171,9</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-146,5	-142,2	-4,3
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.480,3</b>	<b>1.312,7</b>	<b>167,6</b>

Der Jahresüberschuss über 1.480,3 T€ hat sich gegenüber 2011 um 167,6 T€ erhöht. Dies ist im Vergleich zum Vorjahr auf den höheren Deckungsbeitrag aus ‚Übrige Rechnung‘ zurückzuführen, der um 204,8 T€ zugenommen hat. Ausschlaggebend war hier der Verkauf von sechs älteren sanierungsbedürftigen Einfamilienhäusern mit sehr geringen Restbuchwerten. Das Betriebsergebnis fällt gegenüber dem Vorjahr um 32,9 T€ niedriger aus, obwohl die Deckungsbeiträge im Bereich ‚Miethausbewirtschaftung‘ um 7,6 T€ und Kapitalwirtschaft um 4,5 T€ gestiegen sind. Umfängliche Investitionen in

Modernisierung und Instandhaltung der Wohnanlagen, die im Vergleich zu 2011 zu Mehrausgaben in Höhe von 228,0 T€ führten, konnten mit maßvoll gestiegenen Sollmieten sowie durch einen um 88,8 T€ niedrigeren Zinsaufwand gegenfinanziert werden.

Der höhere Kostenanteil des Verwaltungsaufwandes ist durch Personalkostenzuwachs infolge Tarifveränderungen und moderat gestiegene sonstige betriebliche Aufwendungen entstanden.

## 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	1.480,3	1.312,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.741,1	1.775,0
aktivierte Eigenleistungen	-43,6	-35,4
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5,5	6,0
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	1,9	2,4
KfW-Teilschulderlasse	-18,0	-75,1
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>3.167,2</b>	<b>2.985,7</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 im Vergleich zum Vorjahr um 398,8 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 bis zum Jahr 2017 fortgeschrieben wurde. 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.

Die Heimbau investiert erstmals seit einiger Zeit auch wieder in den Neubau von Mietwohnungen. Im Berichtsjahr wurde ein größeres Grundstück in der Waldkircher Innenstadt in der Lange Str. 75/Ecke Bismarckstraße zur Realisierung eines Neubaufvorhabens erworben. Die bestehenden Altgebäude wurden im Spätherbst 2012 abgerissen. Mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 18 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen und vier gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss wurde auf der Basis der Mitte November 2012 erteilten Baugenehmigung Ende März 2013 begonnen. Die Gesamtkosten für Neubau und Grundstück werden voraussichtlich bei rd. 5,1 Mio. liegen. Rd. 732 T€ sind davon für das Grundstück einschließlich Bauvorbereitungskosten und geleisteten Anzahlungen bereits in 2012 entstanden. Der Finanzierungsplan sieht vor, dass ein großer Teil aus eigenen Mitteln erbracht wird. 1,8 Mio. Euro werden durch zinsgünstige Darlehen finanziert. Die Durchschnittsmiete der frei finanzierten Wohnungen wird bei 8,50/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegen, im gewerblichen Bereich zwischen 10 und 11,50 € zzgl. Mehrwertsteuer, je nach Lage, Ausstattung und Größe. Die Heimbau leistet mit diesem Neubaufvorhaben einen Beitrag zur Schaffung von Mietwohnungen zu fairen Mietpreisen und trägt damit auch zur Entlastung des regionalen Mietwohnungsmarktes bei.

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

Sofern es für die Heimbau künftig die Möglichkeit gibt, erneut ein geeignetes Grundstück in entsprechend guter Lage zu darstellbaren Preisen zu erwerben, werden Vorstand und Aufsichtsrat auch für die mittel- bis langfristige Zukunft die Möglichkeiten der Genossenschaft prüfen, weiter in den Neubau von Mietwohnungen zu investieren.

Der Vorstand hält auch an seinem Ziel einer Rückführung bzw. Begrenzung der Verschuldung als einem weiteren Schwerpunkt fest. Die Dauerfinanzierungsmittel sind 2012 gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,2 Mio. Euro zurückgegangen. Darlehenszugängen über 1,059 Mio. Euro (sämtlich KfW-Darlehen) standen planmäßige (1,502 Mio. Euro) und außerplanmäßige Tilgungen (783 T€) gegenüber. Die Dauerschuldenquote sank zum 31.12.2012 auf 60,1% der Bilanzsumme (31.12.2011: 62,75%; zum weiteren Vergleich: 31.12.2000 Dauerschuldenquote 86,47%).

Der Vorstand hat auch nach wie vor ein aktives Finanz- und Zinsmanagement installiert. Die Entwicklungen an den Finanzmärkten werden ständig beobachtet bzw. ausgewertet und finden Berücksichtigung bei den Entscheidungen zur Unternehmensentwicklung. 2012 sind bei größeren Darlehen keine Zinsbindungen ausgelaufen. Im Geschäftsjahr wurden von der Heimbau im Rahmen des Zinsmanagements insgesamt elf Forward-Darlehen mit einem Gesamtvolumen von 3,651 Mio. Euro über einen Zeitraum zwischen 7 Jahren 9 Monaten und 15 Jahren abgeschlossen.

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 mittelfristig erwartbare höhere Zinskonditionen allgemein ungünstiger 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 2012 erneut einen wesentlichen Deckungsbeitrag, der in Verbindung mit der nach wie vor guten Liquidität zur Erfüllung der Aufgaben zur Verfügung stand. Trotz zielgerichtet wiederum deutlich erhöhten Instandhaltungsaufwendungen von rd. 1,69 Mio. Euro (Vorjahr rd. 1,46 Mio. Euro) hat sich die Ertragslage der Heimbau im Berichtsjahr auf hohem Niveau stabilisiert. Das Betriebsergebnis lag 2012 bei 884,2 T€ (2011: 917,1 T€).

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% an den jährlichen Sollmieten.

Der Jahresüberschuss 2012 betrug 1,48 Mio. Euro und hat sich gegenüber 2011 um 167,6 T€ erhöht. Neben dem Betriebsergebnis haben dazu insbesondere auch die Buchgewinne in Höhe von rd. 675,4 T€ aus der Veräußerung von sechs älteren sanierungsbedürftigen Einfamilienreihenhäusern mit sehr geringen Restbuchwerten beigetragen.

Die Eigenkapitalquote erhöhte sich zum 31.12.2012 wiederum deutlich auf 35,37% der Bilanzsumme (31.12.2011: 33,19%; als weiterer Vergleich: zum 31.12.2000 betrug das Eigenkapital der Heimbau 10,66% der Bilanzsumme).

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

Vorstand und Aufsichtsrat gehen im Rahmen der mittelfristigen Instandhaltungsplanung bis 2017 von einem jährlichen Instandhaltungsbudget von 1,7 Mio. Euro aus. Die Investitionen für die energetische Modernisierung werden im gleichen Zeitraum auf hohem Niveau fortgesetzt. Das Neubaufvorhaben in Waldkirch wird 2014 fertiggestellt sein. Für drei der vier gewerblichen Einheiten wurden bereits Mietverträge abgeschlossen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen in der Waldkircher Kernstadt ist grundsätzlich hoch, so dass wir davon ausgehen, im Laufe des Jahres 2014 bis zur Bezugsfertigkeit alle Wohnungen zu vermieten.

Die Maßnahmen der Heimbau zur Personalentwicklung, mit der bereits 2011 vorgenommenen Aufstockung der Technik durch die Einstellung eines berufserfahrenen Hochbautechnikers, haben sich ebenso bewährt wie die zu Beginn des Berichtsjahres 2012 altersbedingt vorgenommene Stellenneubesetzung der Mietenbuchhaltung und des Mitgliederwesens. Mit Blick auf die Nachfolge des Ende September 2013 altersbedingt ausscheidenden Leiters des Finanz- und Rechnungswesens und Prokuristen der Heimbau, Herrn Diplom-Betriebswirt (FH) Hackebeil, wurde Ende des Jahres 2012 entschieden, diese Stelle Mitte 2013 mit dem Verbandsprüfer unseres gesetzlichen Prüfungsverbandes vbw, Herrn Diplom-Volkswirt Neumann, zu besetzen.

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 (neue Energieeinsparverordnung), 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 (z.B. 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 eG 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 1.246 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 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

	2012	2011	2010
Eigenkapitalquote	35,4%	33,2%	31,2%
Gesamtkapitalrentabilität	4,9%	4,8%	4,3%
Eigenkapitalrentabilität	6,7%	6,4%	4,9%
Anlagendeckungsgrad	105,3%	105,4%	103,8%
Anlagenintensität	90,5%	91,0%	92,7%
Cashflow nach DVFA/FG	3.167,2 T€	2.985,7 T€	2.691,3 T€
dynamischer Verschuldungsgrad	11,9	12,8	15,0
EBITDA	4.932,5 T€	4.885,8 T€	4.565,2 T€
Gebäudeerhaltungskoeffizient/m <sup>2</sup> p.a. (Euro/m <sup>2</sup> )	35,58	25,54	26,10
Modernisierung/m <sup>2</sup> p.a. (Euro/m <sup>2</sup> )	16,49	9,14	11,63

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 wird auch in den Jahren 2013/2014 und darüber hinaus ihre in der Vergangenheit erfolgreiche Unternehmenspolitik fortführen. Im Mittelpunkt steht weiterhin die konsequente Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, ergänzt durch den begonnenen Neubau des 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 2013 und darüber hinaus weiterhin eine gute Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage unserer Genossenschaft. Im Interesse einer nachhaltigen und langfristigen Bestandsentwicklung planen Vorstand und Aufsichtsrat mittelfristig bis ins Jahr 2017 mit einem jährlichen Instandhaltungsetat von 1,7 Mio. Euro. 2013 führen wir zudem die bereits im Vorjahr begonnene energetische Gesamtmodernisierung des Teningen Mehrfamilienhauses Ludwig-Jahn-Straße 11-13 fort. Hier gehen wir insgesamt von voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von bis zu 700 T€ aus, davon werden rd. 450 T€ auf das laufende Jahr 2013 entfallen. Ferner wird 2013 die Modernisierung des Einfamilienreihenhauses Johannisbergstraße 26 fortgesetzt (Investitionen in 2013 rd. 150 T€). Mit einer Planungsrate von 50 T€, die auf 2013 entfällt, bereiten wir die für 2014 bis 2016 vorgesehene Gesamtmodernisierung des 80 Wohneinheiten umfassenden Areals Breisacherstraße 28-32, Gärtnerweg 1+3 sowie Hugstetter Straße 38/40 vor.

Die Arbeiten beim Neubau der Heimbau in Waldkirch werden 2013/2014 durchgeführt. Die Investitionen liegen hier bei rd. 5,1 Mio. Euro. Die Finanzierung aus eigenen Mitteln und über zinsgünstige Darlehen in Höhe von 1,8 Mio. Euro ist gesichert.

Die Personalkosten werden 2013 insbesondere durch die zur Einarbeitung nötige partielle Doppelbesetzung der Stelle des Leiters des Finanz- und Rechnungswesen und durch den Tarifabschluss spürbar ansteigen.

Im laufenden Geschäftsjahr 2013 haben wir bereits drei ältere, sanierungsbedürftige Einfamilienreihenhäuser veräußert. Daraus resultieren 2013 Buchgewinne in Höhe von rd. 260 T€ bei Liquiditätszuflüssen aus den Verkäufen in Höhe von rd. 360 T€. Die Buchgewinne werden ergänzend zum Betriebsergebnis erneut zu einem guten Jahresergebnis im laufenden Jahr führen, das im Wirtschaftsplan 2013 mit voraussichtlich 1.004,4 T€ prognostiziert wurde.

Da die Heimbau im zurückliegenden Jahrzehnt bis heute bereits die Mehrzahl der zur Veräußerung vorgesehenen älteren Einfamilienhäuser verkauft hat, werden die Buchgewinne aus Bestandsverkäufen ab 2014 in der bisherigen Form weitgehend entfallen. In der Folge werden sich die künftigen Jahresergebnisse der Genossenschaft auf die jährlichen Betriebsergebnisse beschränken.

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



## Wirtschaftsplan 2013

Erträge	<u>EURO</u>	<u>EURO</u>
Hausbewirtschaftung	8.963.830,00	
Betreuungstätigkeit	34.300,00	
Sonstige Erträge	308.835,00	
Zinserträge	<u>13.520,00</u>	
		9.320.485,00
<b>Aufwendungen</b>		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	1.888.920,00	
Instandhaltung	1.763.200,00	
Personalaufwand	1.048.440,00	
Abschreibungen	1.755.375,00	
Sächlicher Verwaltungsaufwand	256.050,00	
Kapitalkosten	1.506.010,00	
Steuern	<u>98.125,00</u>	
		<u>8.316.120,00</u>
<b>Überschuss</b>		<b><u>1.004.365,00</u></b>
<i>Modernisierungen (aktivierbar)</i>	<i>650.000,00</i>	
<i>Neubau</i>	<i>2.500.000,00</i>	

## 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 2013

Der Vorstand

Weiner

Meesen

Ruppenthal





## IV. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2012 in sieben gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Es fanden zudem ergänzende Sitzungen und Besprechungen des Aufsichtsrates statt.

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

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr vier Kassen- und Buchführungsprüfungen durch, darunter auch eine Prüfung der Bilanz und eine Vergabepfung der größeren Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Es gab dabei keine Beanstandungen.

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.

Mit Blick auf das Ende September 2013 anstehende altersbedingte Ausscheiden des Leiters des Finanz- und Rechnungswesens und Prokuristen der Heimbau, Herrn Diplom-Betriebswirt (FH) Hackebeil, war der Aufsichtsrat im Berichtsjahr frühzeitig in das Ausschreibungsverfahren zur Wiederbesetzung der Stelle einbezogen. Gemeinsam mit dem Vorstand befürwortet er die Entscheidung, dem bisherigen Verbandsprüfer des gesetzlichen Prüfungsverbandes der Heimbau, Herrn Diplom-Volkswirt Neumann, mit dem Ausscheiden von Herrn Hackebeil die Leitung des Finanz- und Rechnungswesens der Genossenschaft zu übertragen.

Der Aufsichtsrat war von Anfang an in die Projektierung des zwischenzeitlich begonnenen Neubauvorhabens in der Stadtmitte von Waldkirch einbezogen. Er unterstützt die Entscheidung, dieses innerstädtische Grundstück 2013/2014 mit 18 Mietwohnungen, vier Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage 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 2011 führte der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 12. bis 23. November 2012 durch. Diese Prüfung ergab keinerlei Beanstandungen.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden im laufenden Jahr Frau Hanna Paul-Bergmann sowie die Herren Gerd Huber, Oberbürgermeister Richard Leibinger und Rüdiger Schirmeister aus. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2012 und den Ausführungen des Vorstandes im Geschäftsbericht einverstanden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 festzustellen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2012 zu erteilen.

Aufsichtsrat und Vorstand haben in gemeinsamer Sitzung beschlossen, der Mitgliederversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn in Höhe von 124.529,54 Euro zur Ausschüttung einer Dividende von 4% zu verwenden.

Freiburg i. Br., im Juni 2013

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

# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012



## Bilanz der Heimbau Breisgau eG zum 31. Dezember 2012

### Aktiva

	€	€	€	€ (Vorjahr)
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software		12.637,50		<u>10.109,50</u>
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	54.082.123,42			54.330.676,18
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.014.022,77			2.135.588,77
3. Grundstücke ohne Bauten	458.169,77			0,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	65.903,00			80.885,00
5. Bauvorbereitungskosten	32.169,33			0,00
6. Geleistete Anzahlungen	<u>241.623,03</u>			<u>0,00</u>
		56.894.011,32		<u>56.547.149,95</u>
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		<u>600,00</u>		<u>600,00</u>
<b>Summe Anlagevermögen</b>			56.907.248,82	<u>56.557.859,45</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	1.843.012,66			1.794.486,74
3. Andere Vorräte	<u>1.041,22</u>			<u>0,00</u>
		1.852.710,24		<u>1.803.143,10</u>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	23.289,89			19.475,83
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00			61.974,49
3. Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	190,06			440,12
4. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.586,29			2.940,24
5. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>169.321,30</u>			<u>177.856,79</u>
		195.387,54		<u>262.687,47</u>
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.972.175,15			2.652.809,63
2. Bausparguthaben	<u>904.909,09</u>			<u>825.521,58</u>
		<u>3.877.084,24</u>		<u>3.478.331,21</u>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>			5.925.182,02	<u>5.544.161,78</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
1. Geldbeschaffungskosten		3.431,00		5.295,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		<u>32.950,42</u>		<u>42.718,26</u>
<b>Summe Rechnungsabgrenzungsposten</b>			36.381,42	<u>48.013,26</u>
<b>Bilanzsumme</b>			<u>62.868.812,26</u>	<u>62.150.034,49</u>

### Passiva

	€	€	€	€ (Vorjahr)
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Gezeichnetes Kapital				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	131.366,67			133.400,16
der verbleibenden Mitglieder	3.356.911,81			3.113.238,46
aus gekündigten Geschäftsanteilen	<u>5.525,00</u>			<u>2.925,00</u>
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	64.038,18 €	3.493.803,48		<u>3.249.563,62</u>
	(Vorjahr: 18.139,53 €)			
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	2.694.558,29			2.545.791,21
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	148.767,08 €			
	(Vorjahr: 133.317,99 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	5.330.475,00			4.909.475,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	421.000,00 €			
	(Vorjahr: 371.000,00 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	10.592.739,00			9.806.739,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	786.000,00 €			
	(Vorjahr: 688.000,00 €)			
		18.617.772,29		<u>17.262.005,21</u>
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	1.480.296,62			1.312.748,79
2. Einstellung in Rücklagen	<u>1.355.767,08</u>			<u>1.192.317,99</u>
		124.529,54		<u>120.430,80</u>
<b>Summe Eigenkapital</b>			22.236.105,31	<u>20.631.999,63</u>
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen		40.460,00		30.648,00
2. Sonstige Rückstellungen		<u>79.050,00</u>		<u>72.011,00</u>
<b>Summe Rückstellungen</b>			119.510,00	<u>102.659,00</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		37.787.134,93		38.751.862,76
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		0,00		249.191,20
3. Erhaltene Anzahlungen		2.048.085,08		2.025.395,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung		11.957,80		12.897,45
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		436.658,04		243.757,10
6. Sonstige Verbindlichkeiten		<u>129.822,17</u>		<u>102.634,26</u>
- davon aus Steuern:				
56.476,92 € (Vorj.: 31.801,82 €)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
1.568,69 € (Vorj.: 1.553,47 €)				
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>			40.413.658,02	<u>41.385.738,28</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			99.538,93	<u>29.637,58</u>
<b>Bilanzsumme</b>			<u>62.868.812,26</u>	<u>62.150.034,49</u>



## Gewinn- und Verlustrechnung der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

			V O R J A H R	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.818.721,79		8.703.293,94	
b) aus der Betreuungstätigkeit	34.304,40		34.304,40	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.686,87		26.230,22	
		8.869.713,06		8.763.828,56
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		48.525,92		4.155,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		43.636,00		35.415,50
4. Sonstige betriebliche Erträge		744.176,25		551.915,99
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.544.142,50		3.260.511,31	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	27.916,88		30.781,26	
		3.572.059,38		3.291.292,57
<b>6. Rohergebnis</b>		6.133.991,85		6.064.022,96
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	794.378,34		780.146,02	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen davon für Altersversorgung: 30.057,61 € (Vorjahr: 29.380,52 €)	190.848,92		185.536,51	
		985.227,26		965.682,53
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.741.069,27		1.775.059,88
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		256.305,31		248.991,12
<b>10. Betriebsergebnis</b>		3.151.390,01		3.074.289,43
11. Erträge aus sonstigen Ausleihungen	36,00		36,00	
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	46.886,42		42.820,24	
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.566.572,51		1.656.325,08	
		-1.519.650,09		-1.613.468,84
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		1.631.739,92		1.460.820,59
15. Steuern vom Einkommen und Ertrag		146.479,43		142.171,25
16. Sonstige Steuern		4.963,87		5.900,55
<b>17. Jahresüberschuss</b>		1.480.296,62		1.312.748,79
18. Einstellung in ErgebnISRücklagen		1.355.767,08		1.192.317,99
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<u>124.529,54</u>		<u>120.430,80</u>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2012 der Heimbau Breisgau eG

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 wurde auf der Grundlage der Gliederungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Weiterhin wurden die Bestimmungen 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 Veränderungen.

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;
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten linear mit 4 v.H.;
- 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 von mehreren Wohnanlagen entstanden sind und Grundstücks- und Bauvorbereitungskosten sowie geleistete Anzahlungen für den in 2013 beginnenden Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in Waldkirch.

Abgänge in dieser Bilanzposition sind auf den Verkauf von sechs Einfamilienhäusern in der Stefan-Meier-Straße und Bauhöferstraße in Freiburg zurückzuführen.

Die einzelnen Positionen des Anlagevermögens und ihre Entwicklungen im Geschäftsjahr sind im Weiteren aus dem Anlagen-gitter (nächste Seite) ersichtlich.





## Anlagegitter 2012

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen						Restbuchwerte		
	Stand 31.12.2011 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuch- ungen €	Stand 31.12.2012 €	Stand 31.12.2011 €	Jahresab- schreibung €	Abgänge €	Zuschrei- bungen €	Umbuch- ungen €	Stand 31.12.2012 €	<b>Stand 31.12.2012</b> €	Vorjahr €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>													
Gewerbliche Schutzrechte und andere Rechte	104.908,40	8.705,86	3.417,79	0,00	110.196,47	94.798,90	6.176,86	3.416,79	0,00	0,00	97.558,97	<b>12.637,50</b>	10.109,50
<b>II. Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.565.856,84	1.461.371,59	341.211,12	0,00	93.686.017,31	38.235.180,66	1.585.322,87	216.609,64	0,00	0,00	39.603.893,89	<b>54.082.123,42</b>	<b>54.330.676,18</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.342.393,85	0,00	0,00	0,00	3.342.393,85	1.206.805,08	121.566,00	0,00	0,00	0,00	1.328.371,08	<b>2.014.022,77</b>	<b>2.135.588,77</b>
Grundstücke ohne Bauten	0,00	458.169,77	0,00	0,00	458.169,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>458.169,77</b>	<b>0,00</b>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	409.232,24	13.067,47	11.695,28	0,00	410.604,43	328.347,24	28.003,54	11.649,35	0,00	0,00	344.701,43	<b>65.903,00</b>	<b>80.885,00</b>
Bauvorbereitungskosten	0,00	32.169,33	0,00	0,00	32.169,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>32.169,33</b>	<b>0,00</b>
Geleistete Anzahlungen	0,00	241.623,03	0,00	0,00	241.623,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>241.623,03</b>	<b>0,00</b>
<b>, Summe Sachanlagen</b>	<b>96.317.482,93</b>	<b>2.206.401,19</b>	<b>352.906,40</b>	<b>0,00</b>	<b>98.170.977,72</b>	<b>39.770.332,98</b>	<b>1.734.892,41</b>	<b>228.258,99</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41.276.966,40</b>	<b>56.894.011,32</b>	<b>56.547.149,95</b>
<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
<b>Summe Finanzanlagen</b>	<b>600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>600,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>600,00</b>	<b>600,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>96.422.991,33</b>	<b>2.215.107,05</b>	<b>356.324,19</b>	<b>0,00</b>	<b>98.281.774,19</b>	<b>39.865.131,88</b>	<b>1.741.069,27</b>	<b>231.675,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>41.374.525,37</b>	<b>56.907.248,82</b>	<b>56.557.859,45</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 1.843,0 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	23.289,89	(19.475,83)	0,00	(0,00)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00	(61.974,49)	0,00	(63.718,92)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	190,06	(440,12)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.586,29	(2.940,24)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	169.321,30	(177.856,79)	72.237,25	(68.550,03)
	<b>195.387,54</b>	<b>(262.687,47)</b>	<b>72.237,25</b>	<b>(132.268,95)</b>

## Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder (3.356,9 T€) haben sich um rd. 243,7 T€ erhöht.

Durch die Einstellung in die Gewinnrücklagen (1.355,8 T€) stiegen die Ergebnissrücklagen insgesamt auf 18.617,8 T€.

Unter der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind vor allem Forderungen aus Versicherungsentschädigungen (24,6 T€), Steuerforderungen gegenüber dem Finanzamt Freiburg-Stadt (27,1 T€) und Forderungen aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (72,2 T€) erfasst.

## Rückstellungen

Rückstellungen wurden für Gewerbesteuer (40,5 T€), rückständigen Urlaub (19,8 T€), für Abrechnungsverpflichtungen (10,6 T€), für Abschluss- und Prüfungskosten (43,8 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	37.787.134,93 (38.751.862,76)	1.896.290,22 (1.927.354,60)	7.200.258,19 (7.067.998,95)	28.690.586,52 (29.756.509,21)	37.787.134,93 (38.751.862,76)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 (249.191,20)	0,00 (11.852,55)	0,00 (51.106,61)	0,00 (186.232,04)	0,00 (249.191,20)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.048.085,08 (2.025.395,51)	2.048.085,08 (2.025.395,51)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.957,80 (12.897,45)	11.957,80 (12.897,45)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	436.658,04 (243.757,10)	355.821,84 (194.080,99)	80.836,20 (49.676,11)			
Sonstige Verbindlichkeiten	129.822,17 (102.634,26)	118.382,02 (91.090,20)	11.440,15 (11.544,06)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>40.413.658,02</b> <b>(41.385.738,28)</b>	<b>4.430.536,96</b> <b>(4.262.671,30)</b>	<b>7.292.534,54</b> <b>(7.180.325,73)</b>	<b>28.690.586,52</b> <b>(29.942.741,25)</b>	<b>37.787.134,93</b> <b>(39.001.053,96)</b>	GPR

In ( ) Vorjahreszahlen

## Rechnungsabgrenzungsposten

In dem passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausbezahlte Mieten (12,8 T€), der Verkaufserlös für ein im Folgejahr verkauftes Einfamilienhaus (75,0 T€) und abgegrenzte Betriebskosten (11,8 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)