

# VERANTWORTUNG FÜR MENSCH UND UMWELT

GESCHÄFTSBERICHT  
2017



Heimbau Breisgau eG



**WIR TRAUERN UM**

19 Mitglieder unserer Genossenschaft,  
die im Berichtsjahr verstorben sind.

**DEN VERSTORBENEN WIDMEN WIR**

ein ehrendes Gedenken.



## INHALT

<b>Vorwort</b>	7
<b>Verwaltungsorgane</b>	8
<b>Informationen auf einen Blick</b>	10
<b>Rechtliche Grundlagen</b>	11
<b>Lagebericht des Vorstands</b>	
<b>Grundlagen der Genossenschaft</b>	
Geschäftsmodell	13
Ziele und Strategien	13
<b>Wirtschaftsbericht</b>	
Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	14
Geschäftsverlauf der Heimbau Breisgau eG	
- Geschäftsverlauf	19
- Betriebliche Kennzahlen	20
Wirtschaftliche Lage	
- Ertragslage	21
- Vermögenslage	22
- Investitionen	24
- Finanzlage	25
<b>Prognosebericht</b>	27
Wirtschaftsplan 2018	28
<b>Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten</b>	31
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	33
<b>Bilanz</b>	36
<b>Gewinn- und Verlustrechnung</b>	38
<b>Anhang</b>	39



## VORWORT

*Sehr geehrte Geschäftspartner, liebe Mitglieder und Mieter,*

mit dem Geschäftsbericht 2017 blicken wir auf das 98. Gründungsjahr der Heimbau zurück. Das Thema Wohnen stand wie im vergangenen Jahr erneut im Fokus der politischen Diskussionen. Auf den Wohnungsmärkten führte die anhaltende Nachfrage nach Immobilien vor allem in dynamischen Wachstumsregionen wie Freiburg wiederum zu weiter steigenden Neubaupreisen und Mieten.

Auch in 2017 zeigte sich der Arbeitsmarkt in Baden-Württemberg äußerst stabil. Sichere Arbeitsplätze und Einkommen bildeten wie in den Vorjahren positive Impulse für Investitionen in Wohnimmobilien. Gefördert wurde dies auch durch nach wie vor günstige Finanzierungsbedingungen und die weiter zunehmende Kaufkraft der Haushalte.

Eine Herausforderung stellt mittelfristig die Altersentwicklung der Gesellschaft dar. Durch den demografischen Wandel ändert sich auch die Qualität der Wohnungsnachfrage.

Die Ausstattung der Wohnungen und die Wohnumfeldbedingungen müssen nach und nach den Bedürfnissen älterer Menschen angepasst werden.

Auch wenn die immer höher werdenden Anforderungen an den Wohnungsbau seitens des Gesetzgebers den Bau und die Modernisierung von Wohnungen verteuern und schwieriger machen, werden wir unser Neubauprogramm aktuell und in den kommenden Jahren sukzessive umsetzen. Als Genossenschaft bieten wir auf nachhaltiger wirtschaftlicher Grundlage gutes Wohnen zu fairen Mietpreisen. Dafür stehen wir auch im Jahr 2018, dem 99. Gründungsjahr der Heimbau.

Herzlichen Dank für Ihre Verbundenheit und Ihr Vertrauen.

Martin Weiner  
geschäftsführender  
Vorstand

Hugo Ruppenthal  
Vorstand



## Die VERWALTUNGSORGANE der Heimbau Breisgau eG

Vorstand	hauptamtlich	Martin Weiner, Geschäftsführer, Diplom-Verwaltungswirt (FH)	Stellv. Schriftführer	Hansjörg Hetzel, Bankkaufmann
	nebenamtlich	Hugo Ruppenthal, Sparkassen-Betriebswirt		Markus Birmele, Sparkassen-Betriebswirt (ab 26.07.2017)
Aufsichtsrat	Vorsitzender	Markus Geißler, Stadtrechtsdirektor a. D.	Ausschüsse	Dr. Sandra Ehmann, Dipl.-Volkswirtin
	1. Stellv. Vorsitzender	Rüdiger Schirmeister, Rechtsanwalt		Richard Leibinger, Oberbürgermeister a. D.
	2. Stellv. Vorsitzender	Rolf Teske, Bank-Prokurist i. R. (bis 25.07.2017) Kurt Armbruster, Lehrer für Pflegeberufe i. R. (ab 27.09.2017)		Hanna Paul-Bergmann, Dipl.-Pädagogin
	Schriftführer	Gerd Huber, Oberamtsrat a. D.		Karl-Heinz Tritschler, Großhandelskaufmann i. R.
			Bauausschuss	Kurt Armbruster, Hansjörg Hetzel und Karl-Heinz Tritschler
			Personalausschuss (vorberatend)	Markus Geißler, Gerd Huber, Rüdiger Schirmeister, Rolf Teske bis 25.07.2017 und Kurt Armbruster ab 27.09.2017
			Prüfungsausschuss	Dr. Sandra Ehmann, Gerd Huber und Rolf Teske (bis 25.07.2017)

## INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK

Gründung	12. Mai 1919
Eintragung im Genossenschaftsregister von Freiburg	22. Mai 1919
Register Nr.	GnR 11
Gesetzlicher Prüfungsverband	Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart
Satzung	Die Mitgliederversammlung hat am 22. Oktober 2008 die Neufassung der Satzung beschlossen. Diese wurde am 12. November 2008 in das Genossenschaftsregister eingetragen. Die Mitgliederversammlung beschloss ferner am 17. Juni 2009 die Änderung der Satzung in § 1 (Firma, Sitz). Die Änderung der Firma in Heimbau Breisgau eG mit unverändertem Sitz in Freiburg im Breisgau wurde am 5. August 2009 in das Genossenschaftsregister eingetragen.
Geschäftsanteil	325,00 Euro

	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Mitgliederstand	3 612	3 309	3 075
Gezeichnete Geschäftsanteile	18 225	16 914	15 946
Bilanzsumme	70.903.771,43 €	69.952.087,38 €	67.789.810,46 €
Anlagevermögen	63.293.360,70 €	60.338.878,11 €	58.631.903,94 €
Geschäftsguthaben	6.034.257,28 €	5.600.278,06 €	5.268.224,65 €
Rücklagen	26.008.018,57 €	24.792.013,23 €	22.967.630,09 €
Rückstellungen	184.009,70 €	87.406,80 €	201.572,74 €
Erlöse aus Hausbewirtschaftung (ohne Betriebskosten)	7.761.924,29 €	7.600.295,03 €	7.544.995,55 €
Jahresüberschuss	1.434.680,82 €	2.030.001,43 €	1.715.782,81 €
Bilanzgewinn	218.675,48 €	205.618,29 €	169.080,72 €

## RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen bei den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat den Geschäftsbetrieb und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in 19 Sitzungen kontinuierlich beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen.

In acht gemeinsamen Sitzungen haben Vorstand und Aufsichtsrat die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Sachverhalte umfassend behandelt und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die Vorstände, Herren Martin Weiner und Hugo Ruppenthal, sind vom Aufsichtsrat bis ins Jahr 2020 bestellt.

In der 95. Ordentlichen Mitgliederversammlung am 26. Juli 2017 wurde auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand das Jahresergebnis 2016 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinns 2016 für die Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben wurde einstimmig genehmigt.

Den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates wurde durch die Mitgliederversammlung einstimmig Entlastung erteilt.

In der Mitgliederversammlung am 26. Juli 2017 wurden Frau Dr. Ehmann und Herr Armbruster nach Ablauf ihrer Amtszeit als Aufsichtsrat wiedergewählt. Herr Birmele wurde mit Blick auf das altersbedingt satzungsgemäße Ausscheiden von Herrn Teske einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.



Markus Geißler (links), Rolf Teske (Mitte) und Martin Weiner



Markus Birmele

# LAGEBERICHT DES VORSTANDS der Heimbau Breisgau eG

## GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

### GESCHÄFTSMODELL

Die Heimbau Breisgau eG (im Folgenden Heimbau oder Genossenschaft) ist ein Wohnungsunternehmen in der Rechtsform einer eingetragenen Genossenschaft. Die Heimbau hat ihren Sitz in Freiburg im Breisgau. Das Kerngeschäftsfeld der Genossenschaft ist die Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes, der sich derzeit auf den Einzugsbereich der Stadt Freiburg sowie auf die Wohnungsbestände in Gundelfingen, Teningen und Waldkirch verteilt. Die Heimbau betreibt als weiteres Geschäftsfeld die kaufmännische und technische Betreuung von drei Eigentümergemeinschaften im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung.

### ZIELE UND STRATEGIEN

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

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE, BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Im fünften Jahr hat sich die Wirtschaft in Baden-Württemberg im Aufschwung befunden und es ist nicht absehbar, dass diese Aufwärtsentwicklung nachlässt. Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen, hoher Beschäftigung und überdurchschnittlichem Wirtschaftswachstum stimuliert das Wachstum. Das Statistische Landesamt geht für 2017 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 2,5 % aus und rechnet für 2018 mit einem Anstieg um 2,2 %.

Mit der guten Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg abermals fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2017 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg um 1,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitpunkt zu (bundesweit +1,5 %). Nach vorläufigen Zahlen wird sich die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahresdurchschnitt 2017 auf ein Rekordniveau von knapp 6,3 Millionen belaufen (2016: 6,2 Millionen). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2017 im Schnitt auf rd. 214.400 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rd. 5,7 % vermindert. Im November 2017 betrug damit die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,2 % (Gesamt-Deutschland 5,3 %).

In den ersten acht Monaten des Jahres 2017 haben in Baden-Württemberg rd. 4.200 Verbraucher Privatinsolvenz angemeldet, ihre Verbindlichkeiten betragen 228 Mio. €. Rd. 1.300 Unternehmen meldeten in Baden-Württemberg in den ersten acht Monaten 2017 Insolvenz an.

Nachdem die Verbraucherpreise 2015 und 2016 (Anstieg um 0,2 %) nahezu konstant blieben, waren 2017 wieder erhebliche Preissteigerungen zu verzeichnen. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2017 stieg die Inflationsrate in Baden-Württemberg auf 1,8 %. Damit wurde das Inflationsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) erstmals seit fünf Jahren wieder erreicht. Wesentliche Ursache des Preisanstiegs waren die Preiserhöhungen bei Mineralölprodukten, ohne diesen Preisanstieg hätte die Teuerungsrate bei 1,4 % gelegen.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2017 in Baden-Württemberg gute konjunkturelle Bedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Der Wohnungsbau erreichte 2017 ein Umsatzplus von rd. 20 % (Vorjahr: 10,8 %). Ob diese Dynamik anhält, bleibt abzuwarten, weil die Zahl der Baugenehmigungen Ende 2017 bezogen auf den unbebauten Raum gegenüber dem Vorjahr um 6,3 % abgenommen hat. Aufgrund der guten Baukonjunktur arbeiten viele Unternehmen des Baugewerbes an der Kapazitätsgrenze, was sich in deutlichen Preiserhöhungen niederschlägt. Zudem fehlt es an bebaubaren Grundstücken.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg hat Ende des 3. Quartals 2016 mit 10.943.532 abermals einen neuen Höchststand erreicht (Ende 3. Quartal 2015: 10.879.618 Einwohner) – für 2017 liegen noch keine Zahlen vor. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht wie im Vorjahr auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland (rd. 79.000 Personen), während sich die Bevölkerung durch Wegzüge in andere Bundesländer im Saldo um 3.100 Personen verminderte. Erstmals seit elf Jahren ergab sich wieder ein positiver Geburtensaldo. Während sich die Geburten um 7.200 auf 107.500 erhöhten, verminderten sich die Todesfälle um 1.400 auf 106.700, so dass sich ein leichter Geburtenüberschuss ergab.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Mio. Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

#### ECKDATEN ZUR KONJUNKTURENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)</b>							
Reales Bruttoinlandsprodukt	0,5	0,5	1,9	1,7	1,9	2,2	2,2
Privater Konsum	1,3	0,6	1,0	1,7	2,1	2,0	1,5
Konsumausgaben des Staates	1,1	1,4	1,5	2,9	3,7	1,4	1,3
Bauinvestitionen	0,5	-1,1	2,3	-1,4	2,7	2,6	2,0
Wohnungsbauinvestitionen	3,4	-0,8	3,1	-0,7	4,0	3,1	3,0
Exporte	2,8	1,7	4,6	5,2	2,6	4,7	5,3
<b>Arbeitsmarkt</b>							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	42 061	42 319	42 672	43 069	43 638	44 276	44 700
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,2	0,6	0,8	0,9	1,3	1,5	1,0
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2 897	2 950	2 898	2 794	2 691	2 534	2 400
... Arbeitslosenquote*	6,8	6,9	6,7	6,4	6,1	5,7	5,5

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2018 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2018 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2017/Anfang 2018

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

VERÄNDERUNG DER EINWOHNERZAHLEN 2011 BIS 2016 (Stichtag jeweils zum 30.06. des Jahres)



Quelle: Badische Zeitung, 21.10.2017

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2017 fortgesetzt. Im Oktober 2017 hat die EZB beschlossen, den Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen um neun Monate bis Ende September 2018 fortzusetzen, allerdings halbiert sich das monatliche Ankaufvolumen ab Januar 2018 auf 30 Milliarden. Den Leitzins von zurzeit 0 % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleiheverkäufe schon längere Zeit beendet sind. Dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020, der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau. Die Zinsen für zehnjährige Baudarlehen haben im Oktober 2016 den niedrigsten Wert seit Gründung der Bundesrepublik erreicht, seit-

dem ergab sich ein leichter Zinsanstieg. Viele Zinsexperten erwarten für 2018 moderate Steigerungen der Zinsen für Baudarlehen, insbesondere wegen des erwarteten Anstiegs der Teuerungsrate, Leitzinserhöhungen in den USA und einer nachhaltigeren Konjunkturerholung in Europa. Freiburg ist eine Stadt mit europäischer Prägung. Seit Jahren wächst der Freiburger Arbeitsmarkt und damit die Bevölkerungszahl. Inzwischen leben laut Immobilienmarktbericht der Stadt Freiburg 227.000 Menschen hier. Dank ihrer Lage wurde die Wirtschaftsregion Freiburg und der Südliche Oberrhein zu einem modernen Dienstleistungs- und Messestandort mit Unternehmen in der Biotechnologie, Mikroelektronik, Umwelt- und Energietechnologie.

Freiburg ist zugleich eine Stadt des Wissens. In ihrem Herzen liegt die Albert-Ludwigs-Universität, die international einen Spitzenruf genießt.

Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland hat in den Jahren seit der Finanzkrise 2008/2009 eine dynamische Entwicklung erfahren. Insbesondere in den wachsenden größeren Städten wie Berlin, München und Hamburg („Schwarmstädte“), aber auch in Freiburg und der Region Breisgau kann das Angebot zunehmend die hohe Nachfrage nach Wohnraum seit Jahren nicht befriedigen. Dies hat im Jahr 2017 wiederum zu weiter steigenden Kauf- und Mietpreisen geführt. Die hohe Nachfrage ist auf verschiedene Marktakteure und Einflüsse zurückzuführen. Kapitalanleger suchen aufgrund des weiter niedrigen Zinsniveaus an den Kapitalmärkten nach sicheren und rentierlichen Anlagen. Eigennutzer erfüllen sich aufgrund des niedrigen Zinsniveaus den Traum von der eigenen Immobilie. Mieter erhöhen die Nachfrage in den Ballungszentren aufgrund der stetig kleiner werdenden Haushaltsgrößen und der Wanderungsbewegung hin zu den städtischen Zentren. Neben der hohen Nachfrage haben auch steigende bauliche Anforderungen an den Wohnungsneubau die Kauf- und Mietpreise für Wohnimmobilien weiter steigen lassen.

Eine wachsende Bevölkerung und Kapitalanleger erzeugen auch auf dem Freiburger Wohnungsmarkt und in der Region um Freiburg zunehmend eine Nachfrage, die durch das vorhandene Angebot nicht befriedigt werden kann. Dem fehlenden Wohnraum und den damit einhergehenden Preissteigerungen will die Stadt Freiburg durch Nachverdichtungen und neue Wohnquartiere entgegenwirken. So sollen z. B. in dem neuen Stadtteil Dietenbach rd. 5.500 Wohnungen entstehen. Allerdings werden bis zur Fertigstellung von Wohneinheiten im Dietenbach noch einige Jahre vergehen, so dass in den nächsten Jahren weiterhin von einem angespannten Wohnungsmarkt in Freiburg ausgegangen werden kann. Diese Tendenz trifft auch für die nähere Umgebung und damit auch auf die Teilwohnungsmärkte in Gundelfingen, Teningen und Waldkirch sowie auf alle Gemeinden in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen mit attraktiven Verbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs nach Freiburg zu.

Es fehlen bezahlbare und für Geschosswohnungsneubau geeignete Baugrundstücke. Hinzu kommt, dass Bauleitplan- und Baugenehmigungsverfahren oft zu lange dauern. Zudem sind die Kapazitäten der Baufirmen derzeit nahezu ausgeschöpft.

ENTWICKLUNG DES FREIBURGER MIETSPIEGELS (Vergleichsmiete wird immer höher (Nettokaltmiete))



Quelle: GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung



## GESCHÄFTSVERLAUF DER HEIMBAU BREISGAU EG

### GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf der Heimbau war im Jahr 2017 erneut sehr positiv. Die Genossenschaft konnte die für 2017 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.434,7 erzielt. Das Jahresergebnis liegt damit rd. T€ 132,3 über dem im Wirtschaftsplan 2017 geplanten Ergebnis.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Heimbau war im Berichtsjahr wiederum sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2017 hat sich die Mitgliederzahl von 3 309 auf 3 612 erhöht. Die Zahl der von den Mitgliedern gezeichneten Geschäftsanteile ist von 16 914 auf 18 225 Anteile gestiegen.

Bei der Bestandsbewirtschaftung standen wie in den Vorjahren die Neubaumaßnahmen sowie die Instandhaltung und Verbesserung des Wohnungsbestandes im Vordergrund. Hervorzuheben ist im Berichtsjahr die Fertigstellung, Vermietung und der Bezug des Neubaus Bahnhofplatz 1

in Waldkirch (mit neun Wohnungen, zwei Wohngemeinschaften mit je zwölf Einzelzimmern, einer Arztpraxis sowie einem Ladengeschäft und einer Tiefgarage). Der Neubau Im Grün 10-16 in Waldkirch-Batzenhäusle mit 30 Wohnungen wurde planmäßig fortgeführt. Bei den Instandhaltungsmaßnahmen ist die Außensanierung des Mehrfamilienhauses Breisacher Straße 28-32 hervorzuheben.

Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2017 einen eigenen Immobilienbestand von 1 236 Wohnungen, 26 gewerblichen Einheiten und 711 Tiefgaragenstellplätzen und Einzelgaragen.

Die Heimbau hat 2017 als fachkundige Dienstleistung die kaufmännische und technische Betreuung im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung bei drei Eigentümergemeinschaften mit 78 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten betrieben.



Sanierung Mehrfamilienhäuser in der Breisacher Straße 28-32 in Freiburg



Neubau Infrastrukturprojekt Senioren Wohnen, Bahnhofplatz 1, Waldkirch



Neubau Im Grün 10-16, Waldkirch-Batzenhäusle



## BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

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

		2017	2016
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)	1 262	1 249
Wohn- und Nutzfläche (m <sup>2</sup> )	(per 31.12.)	91 167	89 411
Mieterwechsel		55	65
Eigenkapitalquote =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ %	45,5	43,7
Durchschnittliche Sollmiete/m <sup>2</sup> p.m. =	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} * 12}$ €	7,15	7,14
%-Anteil der Erlösschmälerungen =	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten} + \text{Umlagen}}$ %	0,6	0,7
%-Anteil der Mietforderungen =	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}}$ %	0,1	0,2
Leerstandsquote =	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	0,9	0,8
Instandhaltung/m <sup>2</sup> p.a. =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	18,47	20,19
Verwaltungskosten/m <sup>2</sup> p.a. =	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	15,22	15,24
Zinsquote =	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz. + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	13,5	15,1
Mietwert =	$\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$	7,4	7,2

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

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

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

## ERTRAGSLAGE

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

	2017	2016	Veränderungen
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.170,6	2.872,6	298,0
Betreuungstätigkeit	19,7	19,8	-0,1
Kapitaldienst	2,6	42,5	-39,9
Summe Deckungsbeiträge	3.192,9	2.934,9	258,0
Verwaltungsaufwand	-1.387,1	-1.362,7	-24,4
Betriebsergebnis	1.805,8	1.572,2	233,6
Übrige Rechnung	69,9	664,8	-594,9
Jahresergebnis	1.875,7	2.237,0	-361,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-441,0	-207,0	-234,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.434,7</b>	<b>2.030,0</b>	<b>-595,3</b>

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.434,7 ist gegenüber 2016 um T€ 595,3 gesunken. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Deckungsbeiträge aus dem operativen Geschäft um T€ 258,0 und das Betriebsergebnis um T€ 233,6 gestiegen. Der Rückgang des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf gestiegene Ertragsteuern (T€ 234,0) und den gesunkenen Deckungsbeitrag aus der Übrigen Rechnung (T€ 594,9) zurückzuführen.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung stieg um T€ 298,0. Er erhöhte sich insbesondere durch gestiegene Mieterlöse (T€ 161,5), gesunkene Instandhaltungsaufwendungen (T€ 120,7) und niedrigere Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 101,4), denen gestiegene Abschreibungen (T€ 84,2) gegenüberstanden.

Der Überschuss aus der Betreuungstätigkeit betraf Erlöse aus der Wohnungseigentumsverwaltung.

Das abnehmende Ergebnis aus dem Kapitaldienst ergab sich vor allem aus gesunkenen Zinserträgen für Bausparguthaben (T€ 39,7).

Das höhere Ergebnis des Verwaltungsaufwands resultierte aus gestiegenen persönlichen Aufwendungen (T€ 51,1), denen abnehmende sachliche Verwaltungsaufwendungen des Betriebs und Unternehmens (T€ 26,7) gegenüberstanden.

Der niedrigere Deckungsbeitrag der Übrigen Rechnung setzte sich hauptsächlich aus gesunkenen Erträgen aus Anlagenverkäufen (T€ 617,1) und gestiegenen Erträgen aus Versicherungsschädigungen (T€ 13,3) zusammen.

Das höhere Ergebnis aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag resultierte im Wesentlichen aus der höheren Körperschaftsteuer (T€ 199,4) und der gestiegenen Gewerbesteuer (T€ 34,7).

## VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	2017		2016		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
<b>VERMÖGENSSTRUKTUR</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	63.292,8	89,3	60.338,3	86,3	2.954,5
Finanzanlagen	0,6	0,0	0,6	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Unfertige Leistungen	2.047,0	2,9	2.009,3	2,9	37,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.326,5	7,5	7.381,3	10,5	-2.054,8
Übriges Umlaufvermögen	223,8	0,3	211,7	0,3	12,1
Rechnungsabgrenzungsposten	13,1	0,0	10,9	0,0	2,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>70.903,8</b>	<b>100,0</b>	<b>69.952,1</b>	<b>100,0</b>	<b>951,7</b>
<b>KAPITALSTRUKTUR</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
Geschäftsguthaben	6.034,3	8,5	5.600,3	8,0	434,0
Rücklagen	26.008,0	36,7	24.792,0	35,4	1.216,0
Bilanzgewinn	218,7	0,3	205,6	0,3	13,1
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Rückstellungen</b>					
Steuerrückstellungen	105,1	0,2	8,6	0,0	96,5
Sonstige Rückstellungen	78,9	0,1	78,8	0,1	0,1
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	35.458,8	50,0	36.099,2	51,6	-640,4
Erhaltene Anzahlungen	2.248,0	3,2	2.169,8	3,1	78,2
Übrige Verbindlichkeiten	738,8	1,0	981,7	1,5	-242,9
Rechnungsabgrenzungsposten	13,2	0,0	16,1	0,0	-2,9
<b>Bilanzsumme</b>	<b>70.903,8</b>	<b>100,0</b>	<b>69.952,1</b>	<b>100,0</b>	<b>951,7</b>

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme bei 89,3 % (Vorjahr: 86,3 %).

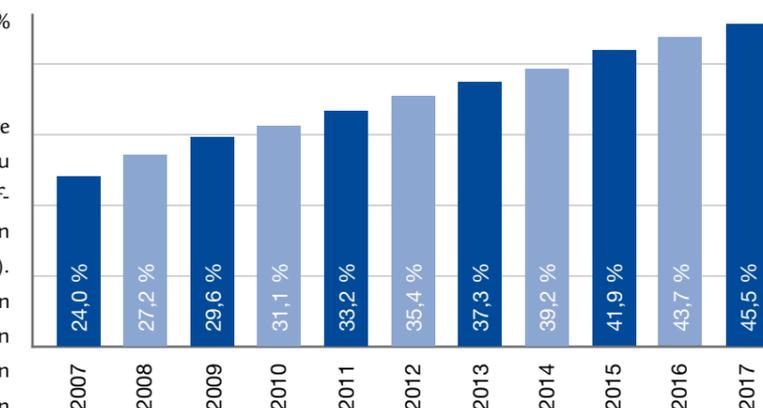
Das Anlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch Investitionen für die in Anlagen im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen Bahnhofplatz 1 in Waldkirch (T€ 1.285,3) und Im Grün 10-16 in Waldkirch-Batzenhäusle (T€ 2.910,5). Darüber hinaus erhöhten sich durch den Erwerb des Grundstücks Blumenstraße 11 in Gundelfingen die Grundstücke ohne Bauten (T€ 501,6) sowie die Bauvorbereitungskosten für diese Neubaumaßnahme (T€ 127,4). Vermindernd wirkten sich planmäßige (T€ 1.849,1) und außerplanmäßige Abschreibungen (T€ 42,1) aus. Nach Fertigstellung wurde die Neubaumaßnahme Bahnhofplatz 1 in Waldkirch (T€ 4.459,0) von Anlagen im Bau auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

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

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

Bei der Kapitalstruktur erhöhte sich das Eigenkapital aus dem erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 45,5 % (Vorjahr 43,7 %).

ENTWICKLUNG DER EIGENKAPITALQUOTE



Die Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Körperschaftsteuer (T€ 58,7), Gewerbesteuer (T€ 43,2) sowie Jahresabschluss- und Prüfungskosten (T€ 41,7) gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich hauptsächlich durch planmäßige (T€ 2.106,0) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 542,1), denen Zugänge durch Darlehensvalutierungen (T€ 2.000,0) gegenüberstanden.

Die Übrigen Verbindlichkeiten sanken im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch Verbindlichkeiten aus Bauleistungen (T€ 267,7).

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

## INVESTITIONEN

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

Bei der Investitionstätigkeit ist zu bedenken, dass die Nachfrage nach bezahlbaren Mietwohnungen in Freiburg und der Region, auch in der Stadt Waldkirch sowie in den Gemeinden Gundelfingen und Teningen, hoch ist. Dies führt zu der Erkenntnis, dass die energetische Maximallösung, die unweigerlich zu vergleichsweise hohen Mieten führen muss, nicht für den gesamten Bestand zielführend sein kann.

Die Investitionen werden sowohl mit Eigen- als auch Fremdkapital finanziert. Für den Fremdkapitalanteil werden langfristige Kapitalmarktdarlehen, – soweit möglich – aufgrund des niedrigen Zinsniveaus mit zwanzigjähriger Laufzeit als Volltilger in Anspruch genommen.

## FINANZLAGE

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2017 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

## KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2017 T€	2016 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.190,9	4.927,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-4.808,5	-2.827,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.439,1	-824,5
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands</b>	<b>-2.056,7</b>	<b>1.274,8</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	6.879,8	5.605,0
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>4.823,1</b>	<b>6.879,8</b>

Im Gegensatz zu den Flüssigen Mitteln wurden die Bausparguthaben in Höhe von T€ 503,4 nicht in den Finanzmittelbestand einbezogen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um die planmäßigen (T€ 2.106,0) und außerplanmäßigen Tilgungen (T€ 542,1) zu decken.

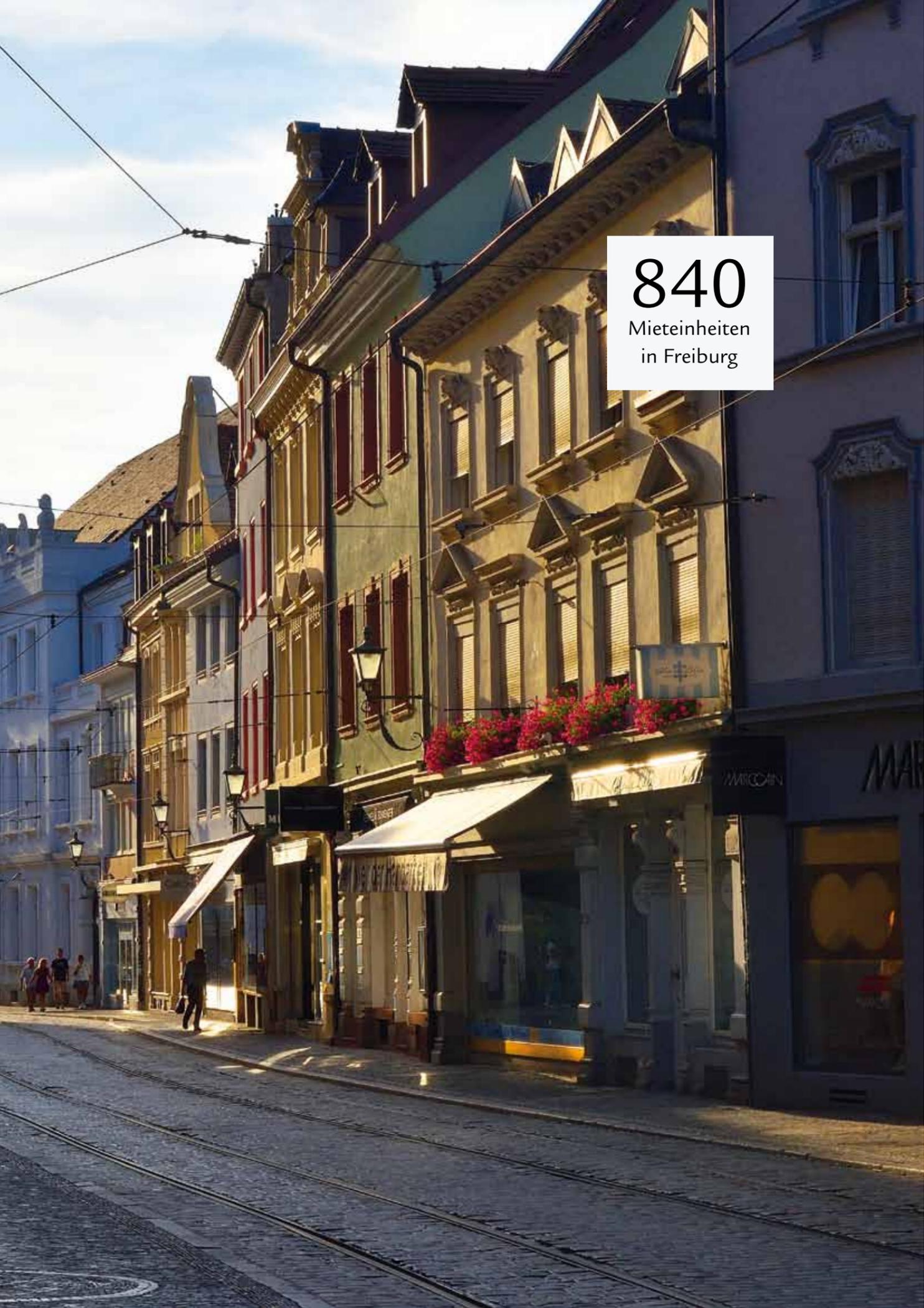
Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit bestand im Wesentlichen aus Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 4.811,2).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasste im Wesentlichen Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (T€ 2.000,0) und aus Geschäftsguthaben (T€ 434,0), denen Auszahlungen für planmäßige (T€ 2.106,0) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 542,1) sowie Zinszahlungen (T€ 1.017,5) gegenüberstanden.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von T€ 6.813,4.

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





840

Mieteinheiten  
in Freiburg

## PROGNOSEBERICHT

Die Geschäftsleitung geht von einer positiven Geschäftsentwicklung für das Geschäftsjahr 2018 aus. Wesentliche Veränderungen bei der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden nicht eintreten. Der Wohnungsmarkt in der Stadt Freiburg und in der sie umgebenden Region mit der Stadt Waldkirch, den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen sowie den Gemeinden Gundelfingen und Teningen wird erneut von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum geprägt sein. Dementsprechend hoch wird in 2018 auch die Nachfrage nach Wohnungen der Heimbau ausfallen.

## Wirtschaftsplan 2018

Erträge	EURO	EURO
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	10.089,2	
Betreuungstätigkeit	20,4	
Sonstige Erträge	230,2	
Zinserträge	2,7	
		10.342,5
Aufwendungen		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.169,7	
Instandhaltung	2.000,0	
Personalaufwand	1.191,1	
Abschreibungen	1.949,3	
Sächlicher Verwaltungsaufwand	292,0	
Kapitalkosten	997,8	
Steuern	405,8	
		9.005,7
<b>Überschuss</b>		<b>1.336,8</b>
<i>Neubau:</i>	3.000.000,00 €	

Gemäß der Planungsrechnung der Heimbau wird ein Jahresüberschuss für 2018 von ca. T€ 1.336,8 erwartet. Damit wird für 2018 mit einem Ergebnis gerechnet, das um T€ 97,9 unter dem aus 2017 liegt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, denen hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich aufgrund von Erstvermietungen (Bezug des Neubaus Im Grün 10-16 in Waldkirch-Batzenhäusle nach Fertigstellung), Neuvermietungen bei Mieterwechsel und sonstigen Mieterhöhungen nach § 558 BGB erhöhen und bei etwa T€ 10.047,5 liegen. Die Aufwendungen für Instandhaltungen sind mit T€ 2.000,0 kalkuliert. Durch den Verkauf einer Eigentumswohnung werden sich die Sonstigen betrieblichen Erträge auf T€ 215,7 (2017: T€ 98,8) erhöhen. Die Investitionen in die laufende Neubaumaßnahme Im Grün 10-16 in Waldkirch werden erneut erheblich sein. Die Fertigstellung dieser Neubaumaßnahme mit insgesamt 30 genossenschaftlichen Mietwohnungen erfolgt im Juni 2018. 28 von 30 Mieteinheiten sind bereits langfristig vermietet. Außerdem erfolgt die umfassende Sanierung der Mehrfamilienhäuser Gärtnerweg 1+3 und Hugstetter Straße 38+40 in einer Größenordnung von ca. T€ 800,0. Es kann wieder von einer durchschnittlichen Leerstandsquote von ca. 0,9 % ausgegangen werden, die hauptsächlich auf gewollten Leerstand im Rahmen von Wohnungsmodernisierung bei Mieterwechsel zurückzuführen sein wird.

Die körperschaftsteuerlichen Verlustvorträge waren zum 31.12.2016 vollständig aufgebraucht, so dass auch im Jahr 2018 die Körperschaftsteuer und die Gewerbesteuer, wie in der Planungsrechnung berücksichtigt, in voller Höhe zu entrichten sind.



Grundstück Blumenstr. 11 in Gundelfingen

Die Heimbau wird voraussichtlich im August/September 2018 mit dem Neubau von 15 genossenschaftlichen Mietwohnungen auf dem im Juli 2017 in der Blumenstr. 11 in Gundelfingen von der Gemeinde erworbenen ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück beginnen.

Die Heimbau wird Mitte Juni 2018 ein 1.320 m<sup>2</sup> großes, zentral gelegenes Baugrundstück nahe der Ortsmitte der Stadt Elzach im Elztal erwerben. Elzach hat rd. 7.300 Einwohner und liegt ca. 10 km nördlich von Waldkirch. Die kleine Stadt Elzach verfügt über eine leistungsfähige Verbindung über die Regio-S-Bahn nach Freiburg, eine attraktive Ortsmitte sowie eine gute Infrastruktur auch im Bereich der Kinderbetreuung und Schulen. Auf dem Grundstück plant die Heimbau den Neubau von bis zu 15 genossenschaftlichen Mietwohnungen.

Das Interesse, bei der Heimbau Mitglied zu werden, wird auch in 2018 hoch sein. Dies wird erneut zu einer steigenden Zahl von Mitgliedern und einem Anstieg der von den Mitgliedern gezeichneten Geschäftsanteile führen.

Insgesamt werden sich die betrieblichen Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2018 auf dem Niveau des Jahres 2017 einpendeln.

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

Zum Abschlussstichtag lagen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Sachverhalte vor. Hinweise auf Zahlungsschwierigkeiten, Vermögensverluste oder Beeinträchtigungen des Geschäftsmodells bestanden nicht. Die uneingeschränkte Unternehmensfortführung ist sichergestellt. Um sich gegen typische Risiken in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen bzw. dem Betrieb eines Unternehmens abzusichern, hat die Genossenschaft in üblichem Rahmen Versicherungen abgeschlossen. Außerdem ist ein Risikomanagementsystem zur frühzeitigen Erkennung von Risiken eingerichtet.

Chancen bestehen insbesondere in der weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft. Die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in Freiburg und der Region und die gute wirtschaftliche Grundlage der Genossenschaft eröffnen die Möglichkeit, langfristig für die Mitglieder im Sinne des Förderauftrags der Satzung tätig zu sein.

Die Grundeinstellung der Geschäftsleitung beim Einsatz von Finanzinstrumenten kann als konservativ bezeichnet werden. Im Wesentlichen liegen bei der Heimbau Finanzinstrumente in Form von langfristigen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Banken vor. Zudem bestehen die typischen kurzfristigen Forderungen und Verbindlichkeiten, die bei bestandsverwaltenden Unternehmen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb entstehen. Derivative Finanzinstrumente bestanden bis Ende Mai 2018 in Form von Forwards. Für Darlehen, bei denen die Zinsbindungsfrist ausgelaufen ist, wurden mittels Forward-Vereinbarungen bereits die Anschlusskonditionen festgelegt. Derivative Finanzinstrumente wie Swaps oder Optionen werden nicht abgeschlossen. Wesentliche Risiken in Zusammenhang mit den vorhandenen Finanzinstrumenten bestehen nicht. So ist das aktuelle Zinsumfeld vielmehr eine Chance, günstige Kreditmittel aufzunehmen

bzw. bei Ende der Zinsbindungsfrist günstige Anschlussfinanzierungen zu vereinbaren. Von einem Anstieg der Zinsen in 2018, der bei Neu- und Refinanzierungen zu nennenswerten Zinsmehraufwendungen führen würde, geht die Geschäftsleitung nicht aus. Bei den Darlehenslaufzeiten wird auf eine breite Streuung geachtet, um Risiken im Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen zu vermeiden. Wie bei den Neubauvorhaben Bahnhofplatz 1 und Im Grün 10-16 in Waldkirch wurden auch für den anstehenden Neubau in der Blumenstr. 11 in Gundelfingen zinsgünstige Baudarlehen mit einer Laufzeit von 20 Jahren als Volltilger vereinbart. Dadurch wurden Risiken in Zusammenhang mit späteren Anschlussfinanzierungen vermieden.

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

Die stetig anfallenden Einnahmen aus dem Wohnungsbestand, die vorhandenen liquiden Mittel, die derzeit nicht in Anspruch genommenen Kreditlinien und Beleihungsreserven minimieren das Risiko, dass die Genossenschaft Verpflichtungen aus Finanzinstrumenten nicht erfüllen kann. Mittels eines konsequenten Mahnwesens wird der Gefahr des finanziellen Verlusts aus Forderungen Rechnung getragen.

Freiburg i. Br., 30. Mai 2018

Der Vorstand

Martin Weiner

Hugo Ruppenthal

# 212

Mieteinheiten  
in Waldkirch

# BERICHT DES AUF SICHTSRATES der Heimbau Breisgau eG

## BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2017 in acht gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Der aus zehn Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat konstituierte sich am 27. September 2017 nach der Mitgliederversammlung neu.

Der Bauausschuss führte im Berichtsjahr eine Bau- und Wohnungsbegehung durch. Er wirkte zudem beratend bei der Durchführung der Neubauvorhaben Bahnhofplatz 1 in Waldkirch und Im Grün 10-16 in Waldkirch-Batzenhäusle mit.

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr vier Kassen- und Buchführungsprüfungen durch, darunter auch eine Prüfung der Bilanz und von Vergaben. Ferner erfolgte im Rahmen der Prüfung der Bilanz zum 31.12.2017 am 28. Mai 2018 durch den Prüfungsausschuss eine Prüfung des Risikomanagementsystems und des Internen Kontrollsystems des Vorstands. 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 Vorstands ist nach den Feststellungen des Aufsichtsrates ordnungsgemäß.

Der Aufsichtsrat wurde insbesondere auch kontinuierlich über den jeweiligen Stand der Neubauvorhaben Bahnhofplatz 1 und Im Grün 10-16 in Waldkirch unterrichtet. Er unterstützte den Vorstand auch bei der Entscheidung, von der Gemeinde Gundelfingen ein Grundstück für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit genossenschaftlichen Mietwohnungen zu erwerben.

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 2016 führte der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 20. November bis 1. Dezember 2017 durch. Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Es gab keinerlei Beanstandungen.

Aus dem Aufsichtsrat scheiden im laufenden Jahr die Herren Markus Geißler, Hansjörg Hetzel und Karl-Heinz Tritschler aus. Im Fall von Herrn Hetzel ist eine Wiederwahl zulässig. Herr Geißler und Herr Tritschler scheiden hingegen mit Ablauf der Mitgliederversammlung satzungsgemäß altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2017 und den Ausführungen des Vorstands im Geschäftsbericht einverstanden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 festzustellen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2017 zu erteilen.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.434.680,82 € ab. Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Die Mitgliederversammlung wird gebeten, dies zu bestätigen. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 218.675,48 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % an die Mitglieder zu verwenden.

Freiburg i. Br., 30. Mai 2018

Der Aufsichtsrat  
Markus Geißler  
- Vorsitzender -

133

Mieteinheiten  
in Gundelfingen

BILANZ  
GEWINN- UND  
VERLUSTRECHNUNG  
ANHANG  
zum 31.12.2017



Heimbau Breisgau eG

## Bilanz der Heimbau Breisgau eG zum 31. Dezember 2017

## A K T I V A

	€	€	€	€ (Vorjahr)
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Software		21,50		23,50
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.903.442,06			53.123.522,34
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.406.192,77			1.527.758,77
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	501.603,04			0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.974,50			2.371,50
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen	123.409,00			150.491,50
6. Anlagen im Bau	5.228.739,41			5.492.044,00
7. Bauvorbereitungskosten	127.378,42			42.066,50
		63.292.739,20		60.338.254,61
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		600,00		600,00
<b>Summe Anlagevermögen</b>			63.293.360,70	60.338.878,11
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen				
		2.046.962,93		2.009.338,95
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	13.028,27			14.541,93
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.698,82			97.943,52
3. Sonstige Vermögensgegenstände	102.117,56			99.202,42
		223.844,65		211.687,87
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.823.091,68			6.879.773,41
2. Bausparguthaben	503.378,65			501.541,38
		5.326.470,33		7.381.314,79
<b>Summe Umlaufvermögen</b>			7.597.277,91	9.602.341,61
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			13.132,82	10.867,66
<b>Bilanzsumme</b>			<b>70.903.771,43</b>	<b>69.952.087,38</b>

## P A S S I V A

	€	€	€	€ (Vorjahr)
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Geschäftsguthaben				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	104.617,48			115.841,09
der verbleibenden Mitglieder	5.913.951,89			5.466.886,97
aus gekündigten Geschäftsanteilen	15.687,91			17.550,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	9.173,11 € (Vorjahr: 30.163,03 €)	6.034.257,28		5.600.278,06
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	3.523.018,57			3.379.013,23
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	144.005,34 € (Vorjahr: 203.383,14 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	7.581.000,00			7.228.000,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	353.000,00 € (Vorjahr: 551.000,00 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	14.904.000,00			14.185.000,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	719.000,00 € (Vorjahr: 1.070.000,00 €)			
		26.008.018,57		24.792.013,23
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	1.434.680,82			2.030.001,43
2. Einstellung in Rücklagen	1.216.005,34			1.824.383,14
		218.675,48		205.618,29
<b>Summe Eigenkapital</b>			32.260.951,33	30.597.909,58
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Steuerrückstellungen	105.097,70			8.559,80
2. Sonstige Rückstellungen	78.912,00			78.847,00
<b>Summe Rückstellungen</b>			184.009,70	87.406,80
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.458.757,97			36.099.163,14
2. Erhaltene Anzahlungen	2.248.025,58			2.169.750,91
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.801,26			7.039,56
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	618.828,15			871.645,23
5. Sonstige Verbindlichkeiten	113.210,81			103.076,41
- davon aus Steuern:				
27.617,38 € (Vorj.: 26.413,40 €)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
2.752,21 € (Vorj.: 1.996,06 €)				
		38.445.623,77		39.250.675,25
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>			38.445.623,77	39.250.675,25
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			13.186,63	16.095,75
<b>Bilanzsumme</b>			<b>70.903.771,43</b>	<b>69.952.087,38</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017

			V O R J A H R	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	9.764.602,73		9.550.764,86	
b) aus Betreuungstätigkeit	20.403,48		20.403,48	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.545,29		21.197,14	
		9.799.551,50		9.592.365,48
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		37.623,98		53.624,94
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		34.364,00		24.442,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		98.841,75		679.186,19
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-3.738.436,84		-3.803.986,31	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-21.980,82		-13.957,97	
		-3.760.417,66		-3.817.944,28
<b>6. Rohergebnis</b>		6.209.963,57		6.531.674,33
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-923.243,31		-887.056,14	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen davon für Altersversorgung: 34.866,39 € (Vorjahr: 34.250,61 €)	-223.214,46		-213.838,60	
		-1.146.457,77		-1.100.894,74
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.891.147,87		-1.804.892,91
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-283.565,69		-312.150,93
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	24,00		36,00	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.732,05		42.599,47	
		2.756,05		42.635,47
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-1.017.484,13		-1.118.830,43
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-441.035,74		-206.965,36
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		1.433.028,42		2.030.575,43
15. Sonstige Steuern		1.652,40		-574,00
<b>16. Jahresüberschuss</b>		1.434.680,82		2.030.001,43
17. Einstellung in Ergebnismrücklagen		-1.216.005,34		-1.824.383,14
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>218.675,48</b>		<b>205.618,29</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2017

der Heimbau Breisgau eG

### A. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

77

Mieteinheiten  
in Teningen**B. Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

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

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

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

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50-80 Jahren. Bei umfassend modernisierten Wohnanlagen beträgt die Restnutzungsdauer bis zu 35 Jahre;
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten über eine Gesamtnutzungsdauer von 25 Jahren;
- Garagen unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20-50 Jahren;
- Technische Anlagen und Maschinen über eine Gesamtnutzungsdauer von 8 Jahren;
- Betriebs- und Geschäftsausstattung bei Zugrundelegung der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer über 3-20 Jahren;
- Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 150 € (netto) wurden im Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter über 150 € (netto) und bis 1.000 € (netto) wurden in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und über fünf Jahre linear abgeschrieben.

Die Nutzungsrechte von Erbbaugrundstücken laufen zwischen 2020 und 2086 aus.

Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

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

Die Verbindlichkeiten wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

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

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

## Anlagenspiegel 2017

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen					Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2017 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2017 €	Stand 01.01.2017 €	Jahresab- schreibung €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2017 €	Stand 31.12.2017 €	Vorjahr €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Software	145.492,38	0,00	-2.797,64	0,00	142.694,74	145.468,88	0,00	-2.795,64	0,00	142.673,24	<b>21,50</b>	<b>23,50</b>
II. Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	98.486.994,26	9.477,33	0,00	4.459.046,35	102.955.517,94	45.363.471,92	1.688.603,96	0,00	0,00	47.052.075,88	<b>55.903.442,06</b>	<b>53.123.522,34</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.342.393,85	0,00	0,00	0,00	3.342.393,85	1.814.635,08	121.566,00	0,00	0,00	1.936.201,08	<b>1.406.192,77</b>	<b>1.527.758,77</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	501.603,04	0,00	0,00	501.603,04	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>501.603,04</b>	<b>0,00</b>
Techn. Anlagen und Maschinen	5.030,35	0,00	0,00	0,00	5.030,35	2.658,85	397,00	0,00	0,00	3.055,85	<b>1.974,50</b>	<b>2.371,50</b>
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	505.898,11	11.445,91	-14.232,12	0,00	503.111,90	355.406,61	38.514,41	-14.218,12	0,00	379.702,90	<b>123.409,00</b>	<b>150.491,50</b>
Anlagen im Bau	5.492.044,00	4.195.741,76	0,00	-4.459.046,35	5.228.739,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>5.228.739,41</b>	<b>5.492.044,00</b>
Bauvorbereitungskosten	156.356,85	127.378,42	0,00	0,00	283.735,27	114.290,35	42.066,50	0,00	0,00	156.356,85	<b>127.378,42</b>	<b>42.066,50</b>
Summe Sachanlagen	107.988.717,42	4.845.646,46	-14.232,12	0,00	112.820.131,76	47.650.462,81	1.891.147,87	-14.218,12	0,00	49.527.392,56	<b>63.292.739,20</b>	<b>60.338.254,61</b>
III. Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	600,00	0,00	0,00	0,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>600,00</b>	<b>600,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>108.134.809,80</b>	<b>4.845.646,46</b>	<b>-17.029,76</b>	<b>0,00</b>	<b>112.963.426,50</b>	<b>47.795.931,69</b>	<b>1.891.147,87</b>	<b>-17.013,76</b>	<b>0,00</b>	<b>49.670.065,80</b>	<b>63.293.360,70</b>	<b>60.338.878,11</b>

## Anhang für das Geschäftsjahr 2017

der Heimbau Breisgau eG

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 2.047,0, die sowohl Fremdkosten als auch Leistungen des Regiebetriebs beinhalten.

Die Forderungen stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt €	(Vorjahr) €	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
			Jahr €	(Vorjahr) €
Forderungen aus Vermietung	13.028,27	(14.541,93)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	108.698,82	(97.943,52)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	102.117,56	(99.202,42)	61.972,10	(70.452,61)
	<b>223.844,65</b>	<b>(211.687,87)</b>	<b>61.972,10</b>	<b>(70.452,61)</b>

Unter der Position Sonstige Vermögensgegenstände sind Forderungen aus der Weiterbelastung von Fremdkosten an Mieter in Höhe von T€ 8,0 enthalten, die in den Vorjahren bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen wurden.

Darüber hinaus sind in den Sonstigen Vermögensgegenständen vor allem Forderungen aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (T€ 62,0) und Forderungen aus Versicherungsentschädigungen (T€ 21,4) erfasst.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um rd. T€ 447,1 erhöht.

Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Körperschaftsteuer (T€ 58,7), für Gewerbesteuer (T€ 43,2) und für Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 41,7) gebildet.

## Anhang für das Geschäftsjahr 2017

der Heimbau Breisgau eG

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten ergibt sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

	Insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.458.757,97 (36.099.163,14)	2.978.987,68 (2.710.025,08)	10.522.453,17 (10.019.485,36)	21.957.317,12 (23.369.652,70)	35.458.757,97 (36.099.163,14)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.248.025,58 (2.169.750,91)	2.248.025,58 (2.169.750,91)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	6.801,26 (7.039,56)	6.801,26 (7.039,56)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	618.828,15 (871.645,23)	586.089,94 (857.272,63)	32.738,21 (14.372,60)			
Sonstige Verbindlichkeiten	113.210,81 (103.076,41)	96.754,64 (88.119,20)	16.456,17 (14.957,21)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>38.445.623,77 (39.250.675,25)</b>	<b>5.916.659,10 (5.832.207,38)</b>	<b>10.571.647,55 (10.048.815,17)</b>	<b>21.957.317,12 (23.369.652,70)</b>	<b>35.458.757,97 (36.099.163,14)</b>	GPR

In ( ) Vorjahreszahlen

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen (T€ 371,3) und Verbindlichkeiten aus sonstigen Betriebskosten (T€ 148,2) erfasst.

Im Passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausbezahlte Mieten (T€ 13,2) enthalten.

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

Aktiviert Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen sind im Wesentlichen im Rahmen von Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 34,4 erfasst.

Fremdkosten an Mieter in Höhe von T€ 15,4 enthalten, die in den Vorjahren bei Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen wurden.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem Erträge aus Versicherungsentschädigungen (T€ 52,0) enthalten.

In den Abschreibungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 42,1 enthalten. Es handelt sich hierbei um Bauvorbereitungskosten für die nicht durchgeführte Neubaumaßnahme in der Hörnlebergstraße in Gutach-Bleibach.

Unter der Position Sonstige betriebliche Erträge sind Erlöse aus der Weiterbelastung von

## Anhang für das Geschäftsjahr 2017

der Heimbau Breisgau eG

### E. Sonstige Angaben

#### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

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

Auftragsvergaben für Bauvorhaben im Anlagevermögen	T€ 1.436,8
Erbbauzinsverpflichtungen	T€ 1.934,5

#### Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

<b>Mitgliederbestand zum 1. Januar 2017</b>	<b>3 309 Mitglieder mit</b>	<b>16 914 Anteilen</b>
Zugang an Mitgliedern	385 Mitglieder mit	1 316 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		421 Anteile

---

<b>zusammen</b>	<b>3 694 Mitglieder mit</b>	<b>18 651 Anteilen</b>
-----------------	-----------------------------	------------------------

---

Abgang an Mitgliedern, und zwar durch

a) Kündigung	50 Mitglieder mit	217 Anteilen
b) Teilkündigung		49 Anteile
c) Tod	19 Mitglieder mit	101 Anteilen
d) Übertragung	3 Mitglieder mit	25 Anteilen
e) Ausschluss	10 Mitglieder mit	34 Anteilen

---

	<b>82 Mitglieder mit</b>	<b>426 Anteilen</b>
--	--------------------------	---------------------

---

	<b>3 612 Mitglieder mit</b>	<b>18 225 Anteilen</b>
--	-----------------------------	------------------------

---

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

#### Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug durchschnittlich:

	Beschäftigte Vollzeit	Beschäftigte Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	3	6
Technische Mitarbeiter	4	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
	<b>9</b>	<b>7</b>

Außerdem wurde durchschnittlich ein Auszubildender beschäftigt.

#### Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

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

#### Vorstand

Mitglieder des Vorstands waren im Geschäftsjahr:

Martin Weiner	Geschäftsführer	hauptamtlich
Hugo Ruppenthal	Sparkassen-Betriebswirt	nebenamtlich

#### Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

Markus Geißler	Stadtrechtsdirektor a. D.	Vorsitzender
Rüdiger Schirmeister	Rechtsanwalt	1. Stellvertr. Vorsitzender
Rolf Teske	Bank-Prokurist i. R.	2. Stellvertr. Vorsitzender (bis 25.07.2017)
Kurt Armbruster	Lehrer für Pflegeberufe i. R.	2. Stellvertr. Vorsitzender (ab 27.09.2017)
Gerd Huber	Oberamtsrat a. D.	Schriftführer
Hansjörg Hetzel	Bankkaufmann	Stellvertr. Schriftführer
Markus Birmele	Sparkassen-Betriebswirt	(ab 26.07.2017)
Dr. Sandra Ehmman	Dipl.-Volkswirtin	
Richard Leibinger	Oberbürgermeister a. D.	
Hanna Paul-Bergmann	Dipl.-Pädagogin	
Karl-Heinz Tritschler	Großhandelskaufmann i. R.	

#### F. Weitere Angaben

##### Nachtragsbericht

Es ergaben sich nach Schluss des Geschäftsjahres keine Vorgänge von besonderer Bedeutung.

##### Vorschlag der Verwendung des Bilanzgewinns

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 218.675,48 an die Mitglieder auszuschütten.

Freiburg i. Br., 30. Mai 2018

Der Vorstand

Martin Weiner                      Hugo Ruppenthal



## Heimbau Breisgau eG

Stefan-Meier-Straße 157

79104 Freiburg

Telefon 0761 38558-0

Telefax 0761 38558-11

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

[www.heimbau-breisgau.de](http://www.heimbau-breisgau.de)