

„ZUKUNFT DURCH WANDEL“

MOTTO DES TAGS DER DT. EINHEIT 03.10.2025



GESCHÄFTSBERICHT
2025



WIR TRAUERN UM

28 Mitglieder unserer Genossenschaft,
die im Berichtsjahr verstorben sind.

DEN VERSTORBENEN WIDMEN WIR

ein ehrendes Gedenken.



INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	6
Verwaltungsorgane	8
Fragen an Martin Weiner	10
Menschen bei der Heimbau	12
Informationen auf einen Blick	14
Lagebericht des Vorstands	
Grundlagen der Genossenschaft	
Geschäftsmodell	16
Ziele und Strategien	16
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	17
Geschäftsverlauf der Heimbau Breisgau eG	
> Geschäftsverlauf	19
> Betriebliche Kennzahlen	26
Wirtschaftliche Lage	
> Vermögenslage	28
> Investitionen	30
> Finanzlage	31
> Ertragslage	34
Prognosebericht	35
Wirtschaftsplan 2026	36
Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	38
Bericht des Aufsichtsrates	42
Bilanz	46
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Anhang	49

VORWORT

Liebe Mitglieder, Mieter, Geschäftspartner und Freunde unserer Genossenschaft,

das Jahr 2025 war für mich auch persönlich ein besonderes Jahr, da ich gemeinsam mit Ihnen erstmals die Entwicklung unserer Heimbau gestalten durfte. Umso mehr freue ich mich, heute auf ein Jahr zurückzublicken, das von Fortschritt, Vertrauen und einem starken Miteinander geprägt war.

Was mich von Beginn an beeindruckt hat, ist die enge und wertschätzende Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Dieses vertrauensvolle Zusammenspiel ist keine Selbstverständlichkeit – es ist die Basis dafür, dass wir auch in herausfordernden Zeiten handlungsfähig bleiben und unsere Ziele mit Überzeugung verfolgen können.

In den vergangenen Monaten haben wir uns bewusst Zeit genommen, unsere Organisation weiterzuentwickeln: Abläufe wurden vereinfacht, Strukturen geschärft und die Digitalisierung konsequent vorangetrieben. Das macht uns nicht nur effizienter, sondern schafft auch Raum für das, was uns wirklich wichtig ist – ein gutes Wohnen und unsere Mitglieder.

Ein sichtbares Zeichen dafür sind unsere Investitionen in den Bestand. Besonders die energetische Sanierung in Gundelfingen steht beispielhaft für unseren Anspruch, ökonomische Vernunft mit ökologischer Verantwortung zu verbinden. Gleichzeitig konnten wir durch zahlreiche

Instandhaltungsmaßnahmen die Qualität unserer Wohnungen weiter verbessern.

Trotz eines anspruchsvollen Umfelds steht unsere Genossenschaft wirtschaftlich auf einem stabilen Fundament. Das gibt uns die notwendige Sicherheit, um weiterhin mit Augenmaß und Weitblick zu investieren – immer mit dem Ziel, bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen.

Mein besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihr Engagement und ihre Verlässlichkeit, meinem Vorstandskollegen für seinen unermüdelichen Einsatz aus dem Nebenamt sowie dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Vor allem aber danke ich Ihnen, liebe Mitglieder, für Ihr Vertrauen und Ihre Verbundenheit.

Ich freue mich darauf, den weiteren Weg gemeinsam mit Ihnen zu gestalten, und wünsche Ihnen eine anregende Lektüre unseres Geschäftsberichts 2025.

Herzliche Grüße

Edina Szabó

Geschäftsführende Vorständin

Die Verwendung der männlichen Form im Geschäftsbericht ist nicht gendergerecht. Jedoch erleichtert sie den Lesefluss. Selbstverständlich sind stets alle Geschlechter gemeint.





VERWALTUNGSORGANE

Vorstand

hauptamtlich ab 01.01.2025	Edina Szabó, Geschäftsführerin, Dipl.-Kauffrau (FH), Wirtschaftspsychologin (M. Sc.)
hauptamtlich bis 28.02.2025 nebenamtlich ab 01.03.2025	Martin Weiner, Geschäftsführer, Dipl.-Verwaltungswirt
nebenamtlich bis 26.06.2025	Hugo Ruppenthal, Sparkassen-Betriebswirt † 26.06.2025

Aufsichtsrat

Vorsitzender	Stephan Konrad, Rechtsanwalt
Stellv. Vorsitzender	Markus Birmele, Sparkassen-Betriebswirt
Schriftführerin	Monika Holderied, Dipl.-Verwaltungswirtin
Stellv. Schriftführer	Hansjörg Hetzel, Bankkaufmann
	Dr. Sandra Ehmann, Dipl.-Volkswirtin
	Harald Männer, Dipl.-Verwaltungswirt
	Jonas Nöbler, Dipl.-Immobilienwirt (DIA)
	Gerold Wißkirchen, Dipl.-Verwaltungswirt

Mitgliederversammlung Die Mitglieder werden jährlich zur Mitgliederversammlung eingeladen. Die Mitgliederversammlung bildet neben dem Vorstand und dem Aufsichtsrat das dritte Organ der Genossenschaft.

DREI FRAGEN AN DEN NEBENAMTLICHEN VORSTAND MARTIN WEINER

1. Welche Entscheidung war in Ihren 25 Jahren als hauptamtlicher Vorstand die herausforderndste?

Herausfordernd waren zwei Entscheidungen: Zum einen wurde mir Ende 1999 vom damaligen Aufsichtsratsvorsitzenden der Heimbau angeboten, die hauptamtliche Geschäftsführung ab Januar 2000 zu übernehmen. Dazu musste ich meine Stelle als Leiter des Evangelischen Kirchengemeindeamtes Freiburg und damit mein Beamtenverhältnis aufgeben. Keine leichte Entscheidung, zumal die Heimbau damals – im Unterschied zu heute – wirtschaftlich nicht gut aufgestellt war. Rückblickend war meine Entscheidung, den hauptamtlichen Vorsitz zu übernehmen, jedoch genau die richtige. Denn es gelang in den 25 Jahren mit Unterstützung des Aufsichtsrates, meiner Vorstandskollegen und vor allem einer hoch motivierten Belegschaft, im Interesse der Mitglieder und Mieter die Heimbau wieder zu neuer Blüte zu entwickeln.

Hierzu war es jedoch erforderlich – die weitere schwierige Entscheidung –, Personal sozialverträglich abzubauen und sanierungsbedürftige Einfamilienhäuser zu verkaufen.

2. Was hat Sie dazu bewogen, nach dem Eintritt in den Ruhestand die Bestellung zum nebenamtlichen Vorstand bei der Heimbau anzunehmen?

Schon vor meiner Zeit im Hauptamt war ich von 1995 bis 1999 nebenamtlich für die Heimbau tätig. So wusste ich, was auf mich zukommt. Für mich schließt sich damit der Kreis zu meinen Ursprüngen bei der Genossenschaft. Ich habe dadurch die Chance, jenseits des stressigen Büroalltags aus dem Ruhestand heraus meine beruflichen Erfahrungen in die Vorstandstätigkeit einzubringen.

3. Wie gestalten Sie Ihre neu gewonnene Freizeit, Herr Weiner?

Zunächst habe ich einige Zeit gebraucht, um mich an die Veränderungen meines Alltags zu gewöhnen und auch um etwas „runterzufahren“. Zwischenzeitlich genieße ich es, den Tag mit längerer Zeitungslektüre und ausgiebigem Frühstück langsamer anzugehen. Etliche meiner Bücher warten auch darauf, gelesen zu werden, und ich versuche, meine berufstätige Frau im Alltag etwas zu entlasten. Da sind aber sicher noch Steigerungen möglich. Meinem Interesse am Fußball, besonders dem SC Freiburg, widme ich auch ein gutes Stück meiner Zeit. Und dann gibt es ja jede Woche meinen Büro- und Vorstandstag mittwochs bei der Heimbau.



MENSCHEN BEI DER HEIMBAU 2025

2025 Das Jahr der Genossenschaften



Erster Arbeitstag Edina Szabó

Anfang Januar begann die neue geschäftsführende Vorständin ihre Arbeit.



Installation Defibrillator

Im Rahmen unseres Gesundheitsmanagements wurde in Zusammenarbeit mit dem Verein Region der Lebensretter e.V. ein Defibrillator in der Stefan-Meier-Str. 153 installiert. Dieser ist öffentlich zugänglich und steht somit nicht nur den Mitarbeitern sowie den Bewohnern des Gebäudeensembles am Areal, sondern auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.



Mitgliederversammlung mit Ehrung Martin Weiner

Konrad, Dr. Beuerle, Weiner u. Szabó

Im Rahmen unserer Mitgliederversammlung am 14. Juli wurde Herr Weiner für seine 30jährige Vorstandstätigkeit durch die Verbandsdirektorin Frau Dr. Iris Beuerle mit der Goldenen Verdienstmedaille geehrt.



Weihnachtsfeier

Die Weihnachtsfeier im Jahr 2025 fand am Lagerfeuer statt – eine besonders stimmungsvolle Gelegenheit, gemeinsam auf die vergangenen Monate zurückzublicken. Wir freuen uns darauf, diese schöne Tradition auch in Zukunft fortzuführen.

Januar

März

Mai

Juni

Juli

August

September

Dezember



Verabschiedung Martin Weiner in Ruhestand

Am 28.03. wurde Herr Weiner in feierlichem Rahmen in den Ruhestand verabschiedet.

† Hugo Ruppenthal

Unerwartet verstarb unser nebenamtlicher Vorstand, Herr Hugo Ruppenthal, am 26. Juni 2025. Herr Ruppenthal engagierte sich über viele Jahre hinweg mit großem Verantwortungsbewusstsein und persönlichem Einsatz für unsere Genossenschaft. Wir werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.



Betriebsausflug an den Schluchsee

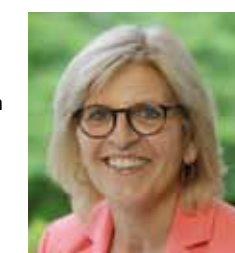
Das Wetter spielte nur bedingt mit bei unserem Ausflug an den Schluchsee. Wir konnten trotzdem trockenen Fußes diesen ereignisreichen Tag in gemütlicher Runde abschließen.

Dienstjubiläum 40 j. Haberstroh

Unser Regiemitarbeiter Robert Haberstroh konnte am 1. September auf 40 Jahre Tätigkeit bei der Heimbau zurückblicken.

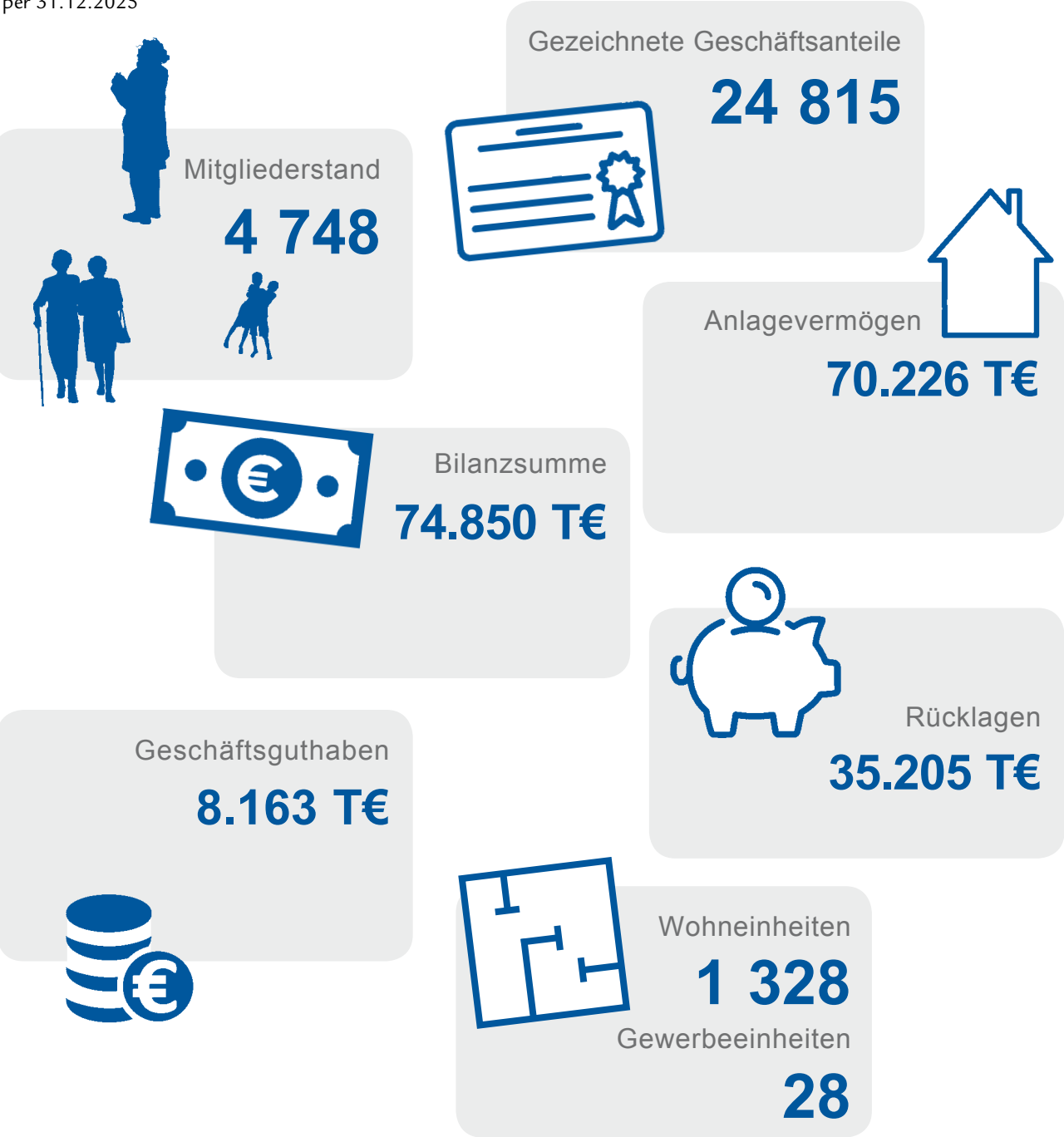
Christel Nothstein

Frau Christel Nothstein wurde am 18. Dezember nach 14 Jahren engagierter Tätigkeit für die Heimbau in den Ruhestand verabschiedet. Als erste Ansprechpartnerin für Mieter, Mitarbeitende sowie zahlreiche Handwerksbetriebe war sie sehr geschätzt und ein verlässliches Gesicht unserer Organisation. Für ihren neuen Lebensabschnitt wünschen wir ihr alles Gute, Gesundheit und viele erfüllende Momente.



INFORMATIONEN AUF EINEN BLICK

per 31.12.2025



Jahresüberschuss	1.177 T€	1.528 T€	1.403 T€
Bilanzgewinn	240 T€	237 T€	235 T€
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023

LAGEBERICHT
DES VORSTANDS
der Heimbau Breisgau eG

GRUNDLAGEN DER GENOSSENSCHAFT

GESCHÄFTSMODELL

Die Heimbau Breisgau eG (im Folgenden Heimbau oder Genossenschaft) hat ihren Sitz in Freiburg im Breisgau. Die Genossenschaft wurde am 12. Mai 1919 gegründet und ist im Handelsregister Freiburg unter Nr. GnR 11 eingetragen.

Neben dem Stadtgebiet Freiburg erstreckt sich der Wohnungsbestand auf die Region Breisgau. Alle Geschäfte werden am Sitz der Genossenschaft ausgeführt, Zweigstellen werden nicht unterhalten.

Neben der Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen, Garagen und Stellplätzen zählen derzeit der Neubau von genossenschaftlichen Mietwohnungen, die nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung des Gebäude- und Wohnungsbestands sowie die kaufmännische und technische Betreuung einer Eigentümergemeinschaft im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung zu den Geschäftsfeldern der Heimbau.

ZIELE UND STRATEGIEN

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder in der wohnlichen Versorgung. Ziel ist es, den Mitgliedern der Heimbau ein gutes Wohnungsangebot zu angemessenen Preisen bereitzustellen, dabei aber auch wirtschaftlich tätig zu sein, um dem Förderauftrag langfristig nachkommen zu können. Dafür investiert die Heimbau jährlich erhebliche Beträge in ihren Wohnungsbestand und – soweit wirtschaftlich vertretbar – in den Neubau von Mietwohnungen.



Die wohnungspolitischen Rahmenbedingungen stellen Wohnungsunternehmen derzeit vor große Herausforderungen. In Freiburg verschärfen insbesondere der anhaltend hohe Bevölkerungszuwachs, knappe Flächen, hohe Bodenpreise sowie lange Planungs- und Genehmigungsprozesse die Situation. Hinzu kommen die ambitionierten klima- und energiepolitischen Ziele der Stadt, die erhebliche Investitionen in Neubau und Bestand erfordern.

Vor diesem Hintergrund ist es unser Anspruch, den genossenschaftlichen Auftrag – bezahlbaren, sicheren und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen – mit wirtschaftlicher Vernunft und langfristiger Verantwortung zu erfüllen. Der Aufsichtsrat unterstützt den Vorstand der Heimbau Breisgau dabei, tragfähige Lösungen für die besonderen regionalen Anforderungen Freiburgs und der Regio zu entwickeln und die Zukunftsfähigkeit der Genossenschaft zu sichern.

Stephan Konrad, Aufsichtsratsvorsitzender

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, so dass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der Deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Es wird befürchtet, dass die Bauzinsen 2026 weiter steigen, was negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau hätte.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellen Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach zwei Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Die schlechte Konjunktur und die Belastung der öffentlichen Haushalte für Investitionen und Verteidigung führen dazu, dass im Bundeshaushalt 2026 Ausgaben von 524,5 Mrd. € vorgesehen sind – etwa 21,5 Milliarden mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist der zweithöchste Wert in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das Statistische Landesamt hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Danach würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Mio. im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Mio. Personen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 kommt man dann auf eine Bevölkerungszahl von 11,3 Mio. bis 11,9 Mio., wobei nach der Hauptvariante die Bevölkerung auf 11,6 Mio. Personen ansteigen soll.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Mio. Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rd. 5,5 Mio. bis 5,7 Mio. ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Haushaltsentwicklung ist langfristig weiterhin von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom Statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Freiburg im Breisgau ist trotz einer schwachen gesamtre-gionalen Konjunktur insgesamt stabil, getra-gen von einem wachsenden Dienstleistungs-sektor und steigender Beschäftigung, wäh-rend im Land Baden-Württemberg teils wirt-schaftliche Stagnation zu beobachten ist.

Im Bau- und Immobiliensektor bestehen weiter-hin strukturelle Probleme, da hohe Baukosten, steigende Zinsen und rückläufige Bautätigkeit die Entwicklung neuer Wohnprojekte begrenzen. Der Wohnungsmarkt bleibt sowohl in Freiburg als auch im Umland angespannt, da eine hohe Nachfrage auf ein begrenztes Angebot trifft und zunehmend auch umliegende Gemeinden als Ausweichstandorte an Bedeutung gewin-nen. Dies spiegelt sich in weiterhin hohen und zuletzt nur leicht stabilisierten Miet- und Immobilienpreisen wider, die sowohl für Mieter als auch für Erwerber eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen.

Wohnungspolitisch reagiert die Region mit verstärktem sozialen Wohnungsbau, Nach-verdichtung und großen Neubauprojekten wie dem Stadtteil Dietenbach, um den Wohn-raumbedarf langfristig zu decken.



Rund 3000 Menschen finden bei der Heimbau Breisgau ein Zuhause. Das sichere und bezahlbare Wohnen, das sie dort erfahren, bedeutet weit mehr als nur ein Dach über dem Kopf – es schafft Heimat und Geborgenheit. Damit leistet die Heimbau Breisgau einen wichtigen Beitrag zum gesellschaftlichen Zusammenhalt und zur wirt-schaftlichen Stabilität.

Verbandsdirektorin vbw Dr. Iris Beuerle

GESCHÄFTSVERLAUF DER HEIMBAU BREISGAU EG

GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf der Heimbau Breisgau eG war im Jahr 2025 zufriedenstellend.

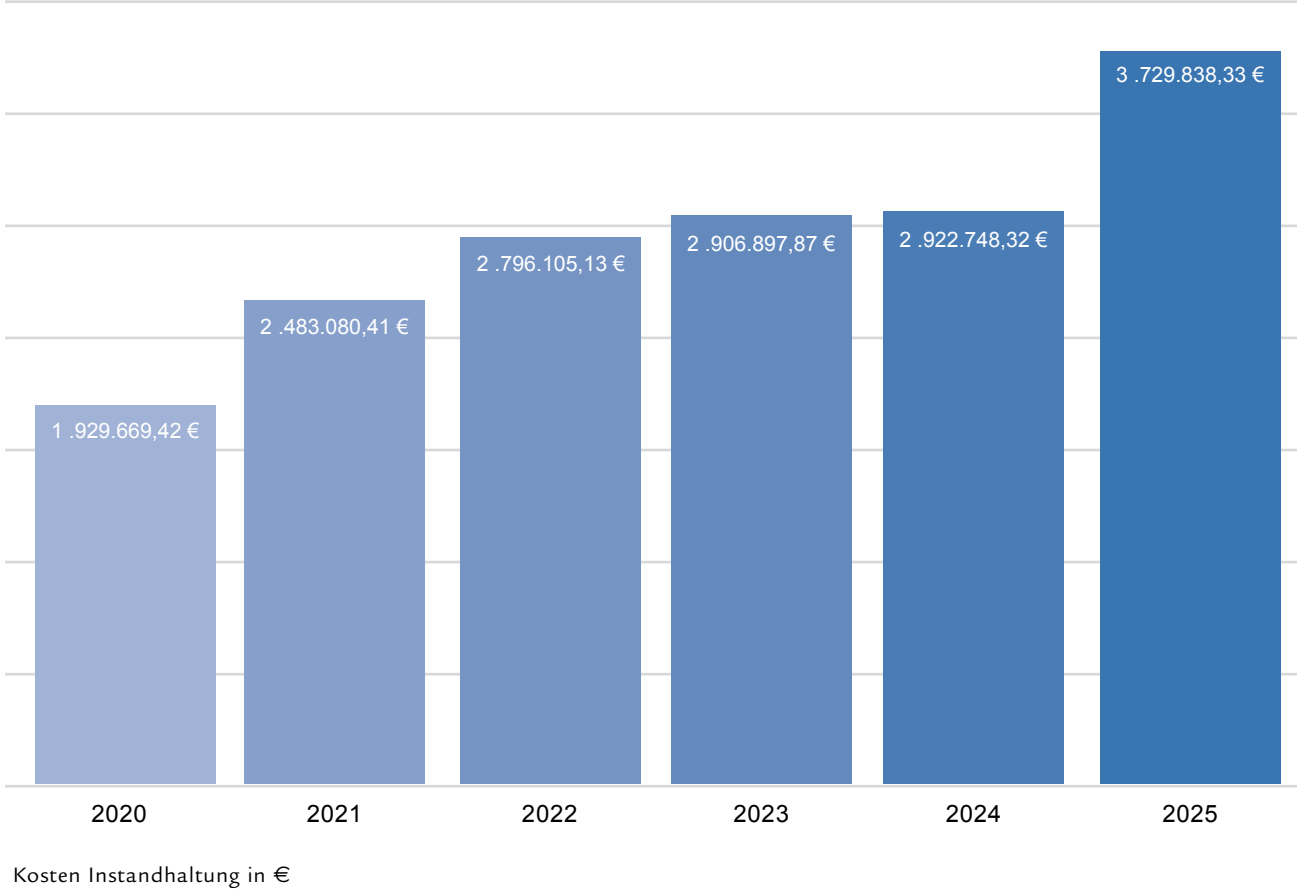
Die Genossenschaft erreichte sämtliche für das Geschäftsjahr 2025 gesetzten Ziele und erwirtschaftete einen Jahresüberschuss von T€€ 1.177,4. Die wirtschaftliche Lage kann als sta-bil bezeichnet werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum blieb im Be-richtsjahr auf hohem Niveau, sodass weder Vermietungsschwierigkeiten noch strukturelle Leerstände zu verzeichnen waren. Die Mit-

gliederzahl erhöhte sich von 4688 auf 4748. Zum Jahresende hielten die Mitglieder insge-samt 24 815 Geschäftsanteile.

Das Leistungsportfolio der Genossenschaft umfasste alle wohnwirtschaftlichen Bereiche. Ein besonderer Schwerpunkt lag auf der Modernisierung des Wohnungsbestands sowie auf der kontinuierlichen Instandhaltung der Gebäude. Zukünftig wird der Fokus ver-stärkt auf energetischen Sanierungen liegen. Ziel ist es, bis zum Jahr 2045 Klimaneutralität im Gebäudebestand zu erreichen.

ENTWICKLUNG DER INSTANDHALTUNGSKOSTEN



Neubautätigkeit/Modernisierung

Im Jahr 2025 wurde im bewohnten Zustand mit der energetischen Modernisierung der Gebäude Untere Waldstr. 2+4, Gundelfingen begonnen. Zur Reduzierung der CO₂-Emissionen wurden unter anderem die Fenster erneuert, eine Fassadendämmung angebracht, ein neues Lüftungskonzept umgesetzt, Attikabalkone abgedichtet und eine Photovoltaikanlage mit Speicher installiert. Die Gesamtkosten belaufen sich voraussichtlich auf rd. T€ 800,1; davon entfielen T€ 557,7 auf das Berichtsjahr. Der Abschluss der Maßnahme ist für den Frühsommer 2026 vorgesehen. Die Maßnahme wurde in Form eines Tilgungszuschusses mit T€ 80,0 von der KfW unterstützt.

Für die Neubaumaßnahme im Mozartquartier in der Hindenburgstr. 6-12, Waldkirch fielen im Jahr 2025 nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von T€ 159,4 an. Unter Berücksichtigung

eines Tilgungszuschusses von T€ 485,0 beliefen sich die Gesamtbaukosten auf T€ 13.085,2. Sämtliche Wohnungen sind vermietet.

Die Photovoltaikanlage mit Speicher in der Raiffeisenstr. 13-19, Freiburg-Opfingen ist mit T€ 65,6 unter den Anlagen im Bau ausgewiesen. Die Inbetriebnahme erfolgte zu Beginn des Jahres 2026.

Darüber hinaus wurde eine Photovoltaikanlage mit Speicher auf dem Dach Am Bischofskreuz 21, Freiburg für T€ 34,2 installiert und bei den Technischen Anlagen ausgewiesen.

In den Bauvorbereitungskosten sind für die Planung der Modernisierungs- und Nachverdichtungsmaßnahme in der Offenburger Straße 63-69, Freiburg Kosten in Höhe von T€ 22,0 enthalten.



Hindenburgstraße 6-12, Waldkirch



Untere Waldstraße 2+4, Gundelfingen

Instandhaltung

Die Genossenschaft verfolgt kontinuierlich das Ziel, ihren Gebäudebestand zu pflegen, instand zu halten und nachhaltig weiterzuentwickeln.

Im Berichtsjahr wurde die energetische Dachsanierung in der Raiffeisenstr. 13-19, Freiburg-Opfingen abgeschlossen. Im Zuge dieser Maßnahme wurden zudem Balkone saniert sowie Fenster im obersten Geschoss und Dachfenster erneuert. Die Gesamtkosten beliefen sich auf rd. T€ 1.452,7, davon entfielen T€ 1.049,9 auf das Jahr 2025. Ebenso wurde in der Liegenschaft Am Bischofskreuz 21, Freiburg aufgrund von Undichtigkeiten eine energetische Dachsanierung mit Kosten in Höhe von T€ 208,4 durchgeführt.

In der Boelckestr. 15+17, Freiburg wurde aufgrund altersbedingt undichter Versorgungsleitungen eine Steigstrangsanie rung durchgeführt. Im bewohnten Zustand wurden sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen erneuert und die Bäder vollständig modernisiert. Gleichzeitig wurde die Elektroinstallation entsprechend aktueller technischer Standards angepasst. Die Maßnahme verursachte Kosten in Höhe von T€ 234,9.

Für Badsanierungen wurden im Geschäftsjahr insgesamt rd. T€ 151,5 aufgewendet.

In der Boelckestr. 3-7, Freiburg erfolgte eine umfassende Sanierung der Dachterrassen. Nach dem Rückbau der bestehenden Beläge und Unterkonstruktionen wurden Betonsanierungsarbeiten durchgeführt und anschließend neue Aufbauten hergestellt. Die Kosten dieser Maßnahme betrugen T€ 125,4.



Boelckestr. 15+17, Freiburg



Raiffeisenstr. 13-19, Freiburg-Opfingen



Am Bischofskreuz 21, Freiburg



Johannisbergstr. 16-20, Freiburg

Der Wiederaufbau der am 15. Oktober 2023 durch einen Großbrand weitgehend zerstörten Reihenhäuser in der Johannisbergstr. 16-20, Freiburg konnte im Jahr 2025 abgeschlossen werden. Die Häuser wurden im Sommer wieder bezogen. Die Kosten sind über Versicherungsleistungen abgerechnet.

Insgesamt investierte die Genossenschaft im Jahr 2025 rd. 4,6 Mio. € (2024: rd. 6,2 Mio. €) in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung. Davon entfielen T€ 3.729,8 auf Instandhaltungsaufwendungen (2024: T€ 2.922,7).



Johannisbergstr. 16-20, Freiburg

Digitale Transformation: Zukunftssicherheit

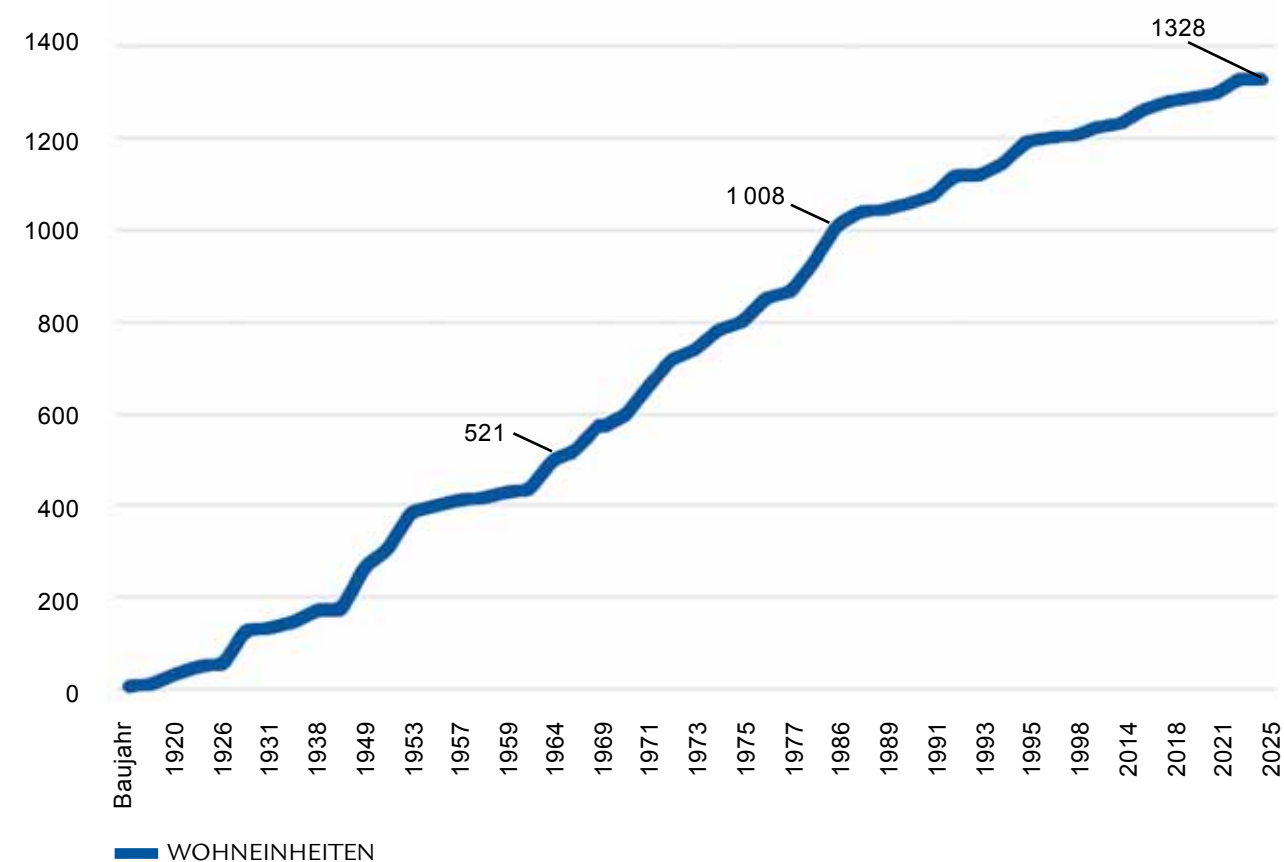
Im Geschäftsjahr 2025 wurde die IT-Infrastruktur grundlegend modernisiert und konsequent auf Zukunftsfähigkeit ausgerichtet. Durch die Ablösung der gewachsenen, lokal betriebenen Systemlandschaft und die Einführung von Microsoft 365 konnte eine moderne, flexible und sichere IT-Umgebung geschaffen werden.

Die zentrale ERP-Anwendung (Wodis Sigma) wurde in ein externes Rechenzentrum überführt und auf die webbasierte Plattform

Wodis Yuneo umgestellt. Ergänzend wurde eine neue Internettelefonie eingeführt. Die neu geschaffene IT-Struktur, welche einen Aufwand von T€ 112,8 und Investitionen von T€ 39,2 verursachte, bildet eine stabile und skalierbare Grundlage für die weitere Digitalisierung sowie das zukünftige Wachstum der Heimbau Breisgau eG.

Zum 31. Dezember 2025 verfügte die Heimbau Breisgau eG über einen Bestand von 1328 Wohnungen, 28 gewerblichen Einheiten sowie 754 Tiefgaragenstellplätzen und Einzelgaragen.

ENTWICKLUNG DER WOHN EINHEITEN



838

Mieteinheiten
in Freiburg



BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

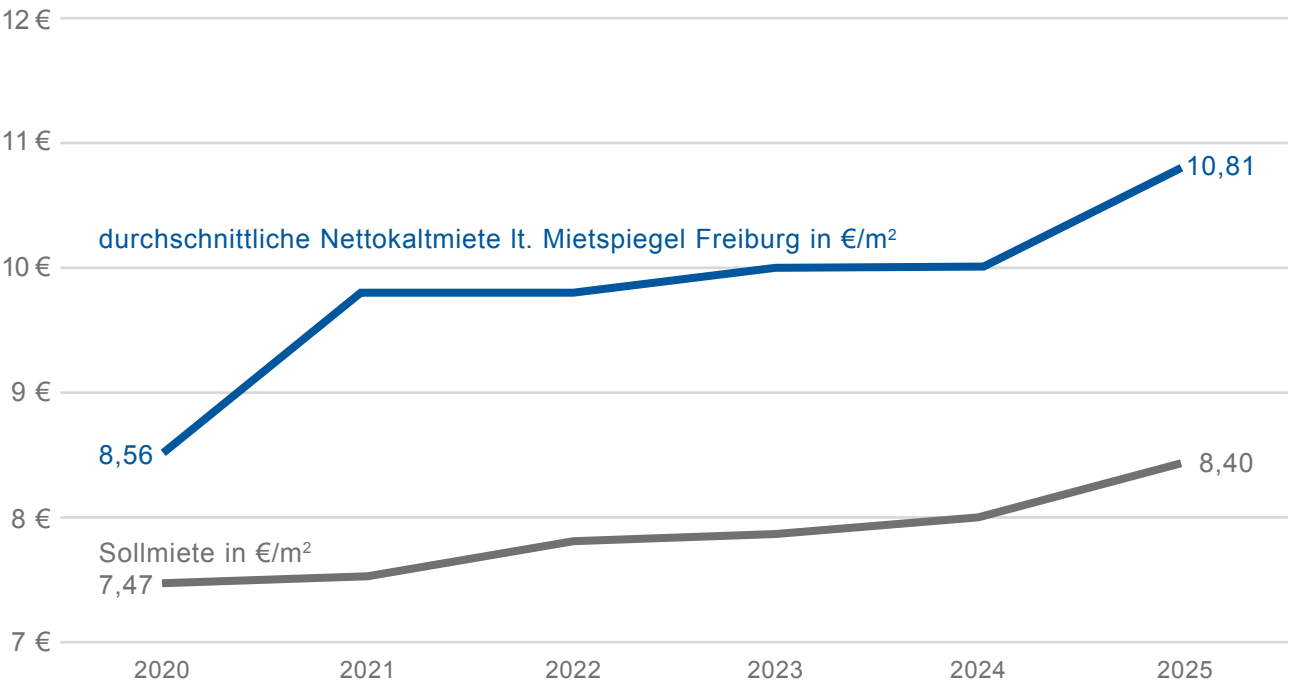
Wesentliche finanzielle Leistungsindikatoren, die zur Steuerung des Unternehmens verwendet werden:

		2025	2024
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)	1 356	1 356
Wohn- und Nutzfläche (m²)	(per 31.12.)	99 002	99 002
Mieterwechsel		48	42
Eigenkapitalquote =	Eigenkapital Bilanzsumme %	58,3	55,7
Durchschnittl. Sollmiete/m² p.m. =	Sollmieten m² Wohn- und Nutzfläche*12 €	8,40	8,02
Leerstandsquote =	Leerstand von ME am 31.12. Anzahl der Mieteinheiten %	1,1	1,0
Instandhaltung/m² p.a. =	Instandhaltungsaufwendungen m² Wohn- und Nutzfläche €	37,67	29,52
Verwaltungskosten/m² p.a. =	Personal- u. Sachaufwendungen m² Wohn- und Nutzfläche €	20,87	18,88
Zinsquote =	Zinsen für Dauerfinanz. + Erbbau Sollmiete	6,4	6,8
Mietwert =	Vermietbares Anlagevermögen Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung	7,0	7,5

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.

DURCHSCHNITTLICHE SOLLMIETE



Es ist mir ein Bedürfnis, mich als Genossenschaftsmitglied bei Vorstand und Aufsichtsrat herzlich für die gelungene, informative Mitgliederversammlung zu bedanken. Es waren TOP-Rahmenbedingungen, wichtige Informationen und Perspektiven, und Menschen, die für die Genossenschaftsidee und -entwicklung stehen. Ich bin weiterhin überzeugt von der Genossenschaftsidee und froh, bei der Heimbau Mitglied zu sein.

Mieterin Lydia Funk, Im Grün 12, Waldkirch

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	2025		2024		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	70.223,3	93,8	71.606,7	93,5	-1.383,4
Finanzanlagen	2,9	0,0	2,9	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.884,2	3,9	2.546,2	3,3	338,0
Flüssige Mittel	849,5	1,1	1.556,9	2,1	-707,4
Übriges Umlaufvermögen	880,1	1,2	833,5	1,1	46,6
Rechnungsabgrenzungsposten	9,8	0,0	6,6	0,0	3,2
Bilanzsumme	74.849,8	100,0	76.552,8	100,0	-1.703,0
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	8.163,0	10,9	8.129,4	10,6	33,6
Ergebnisrücklagen	35.204,7	47,0	34.267,4	44,8	937,3
Bilanzgewinn	240,2	0,3	237,4	0,3	2,8
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Steuerrückstellungen	0,0	0,0	68,2	0,1	-68,2
Sonstige Rückstellungen	127,4	0,2	140,0	0,2	-12,6
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	27.153,1	36,3	29.654,3	38,7	-2.501,2
Erhaltene Anzahlungen	3.053,1	4,1	2.935,4	3,8	117,7
Übrige Verbindlichkeiten	895,6	1,2	1.102,6	1,5	-207,0
Rechnungsabgrenzungsposten	12,7	0,0	18,1	0,0	-5,4
Bilanzsumme	74.849,8	100,0	76.552,8	100,0	-1.703,0

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme bei 93,8 % (Vorjahr: 93,5 %).

von T€ 485,0 enthalten. Darüber hinaus bestehen Steuerforderungen an das Finanzamt (T€ 91,9) und an die Stadt Freiburg (T€ 79,7).

Das Anlagevermögen sinkt insbesondere durch die planmäßigen Abschreibungen (T€ 2.350,4). Erhöhend wirken sich vor allem die Zugänge für die Grundstücke mit Wohnbauten (T€ 752,2), für die Technischen Anlagen (T€ 34,2), für die Betriebs- und Geschäftsausstattung (T€ 93,6), für die Anlagen im Bau (T€ 65,8) und für die Bauvorbereitungskosten (T€ 22,0) aus. Insgesamt wurden Investitionen ins Anlagevermögen in Höhe von T€ 967,8 getätigt.

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

Bei der Kapitalstruktur erhöht sich das Eigenkapital aus dem erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote steigt auf 58,3 % (Vorjahr: 55,7 %).

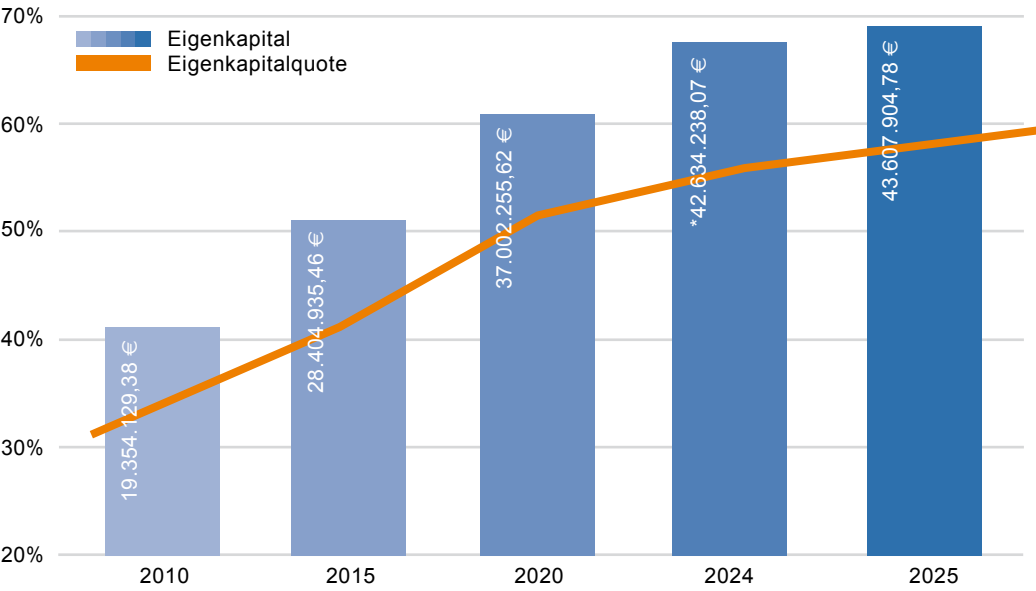
Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, denen unter den Erhaltenen Anzahlungen Vorauszahlungen der Mieter gegenüberstehen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sinken hauptsächlich durch planmäßige (T€ 2.982,0) und außerplanmäßige (T€ 245,7) Tilgungen, denen Darlehensvaluierungen (T€ 730,0) gegenüberstehen.

Im Übrigen Umlaufvermögen ist eine Forderung für einen KfW-Tilgungszuschuss für die Hindenburgstr. 6-12, Waldkirch in Höhe

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS UND DER EIGENKAPITALQUOTE



INVESTITIONEN

Kernaufgabe der Heimbau Breisgau eG bleibt die nachhaltige Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands. Vor dem Hintergrund steigender Anforderungen an Energieeffizienz, Klimaschutz und Wohnqualität werden weiterhin erhebliche Investitionen in den Bestand getätigt. Ziel ist es, die Wohnbedürfnisse der Mieterinnen und Mieter zeitgemäß zu erfüllen, die Wohnkosten durch Energieeinsparungen langfristig zu stabilisieren und zugleich einen aktiven Beitrag zur Erreichung der Klimaziele zu leisten.

Die Schwerpunkte liegen dabei zunehmend auf energetischen Sanierungen, Maßnahmen der Nachverdichtung sowie Modernisierungen im Bestand. Neubauvorhaben werden unter den aktuellen Rahmenbedingungen nur selektiv umgesetzt.

Die Finanzierung erfolgt über eine ausgewogene Kombination aus Eigen- und Fremdkapital, ergänzt durch langfristige Kapitalmarkt- und – soweit möglich – Förderdarlehen. Weitere Details werden in den Ausführungen zur Ertragslage, Vermögensstruktur und Kapitalflussrechnung dargestellt.

Finanzlage

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2025 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2025 T€	2024 T€	Veränderungen T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.518,2	4.724,5	-1.206,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-927,8	-3.703,8	2.776,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-3.297,8	-903,7	-2.394,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-707,4	117,0	-824,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.556,9	1.439,9	117,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	849,5	1.556,9	-707,4

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reicht aus, um den planmäßigen (T€ 2.982,0) und außerplanmäßigen Kaptaldienst (T€ 245,7) zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet Abgänge (T€ 16,6) und Investitionen (T€ 954,4) in das Sachanlagevermögen sowie erhaltene Zinsen (T€ 10,0).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasst Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (T€ 730,0) und aus Geschäfts-

guthaben (T€ 33,6), denen Auszahlungen für Tilgungen (T€ 3.227,7), Zinszahlungen (T€596,3) sowie Dividenden (T€ 237,4) gegenüberstehen.

Am Bilanzstichtag bestehen freie Kreditlinien in Höhe von T€ 8.227,0.

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



Ich bin gerne Aufsichtsrat der Heimbau Breisgau, da mir bezahlbarer, sicherer und nachhaltiger Wohnraum für alle Menschen am Herzen liegt. Hier habe ich die Möglichkeit, mich aktiv für diese Werte einzusetzen und Verantwortung zu übernehmen.

Ich schätze die vertrauensvolle Zusammenarbeit im Gremium und den direkten Beitrag zur positiven Entwicklung unserer Genossenschaft. Es ist erfüllend zu sehen, wie wir gemeinsam langfristige Lösungen schaffen, die wirklich etwas bewegen – für unsere Mitglieder und die Region.

Hansjörg Hetzel, Aufsichtsratsmitglied seit 2009
stellv. Schriftführer und Mitglied im Bauausschuss



An aerial photograph of the town of Waldkirch, Germany. In the foreground, a large, ancient stone tower of a castle stands on a grassy hill, partially surrounded by lush green trees. The town itself is densely packed with houses, many featuring red-tiled roofs, and is situated in a valley. In the background, rolling green hills and mountains are visible under a blue sky with scattered white clouds.

293

Mieteinheiten
in Waldkirch
mit Elzach

ERTRAGSLAGE

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

	2025	2024	Veränderungen
	T€	T€	T€
Bewirtschaftungstätigkeit	3.403,8	3.818,1	-414,3
Betreuungstätigkeit	1,7	1,5	0,2
Kapitaldienst	10,2	37,6	-27,4
Summe Deckungsbeiträge	3.415,7	3.857,2	-441,5
Verwaltungsaufwand	-2.066,2	-1.869,0	-197,2
Betriebsergebnis	1.349,5	1.988,2	-638,7
Übrige Rechnung	110,0	-3,7	113,7
Jahresergebnis	1.459,5	1.984,5	-525,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-282,1	-456,7	174,6
Jahresüberschuss	1.177,4	1.527,8	-350,4

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.177,4 sinkt gegenüber 2024 um T€ 350,4. Im Vergleich zum Vorjahr nehmen die Deckungsbeiträge aus dem operativen Geschäft um T€ 441,5 und das Betriebsergebnis um T€ 638,7 ab.

Der Deckungsbeitrag aus der Bewirtschaftungstätigkeit sinkt um T€ 414,3. Die Abnahme ist insbesondere auf die gestiegenen Instandhaltungen (T€ 807,1) und auf höhere Abschreibungen (T€ 150,9) zurückzuführen, denen zunehmende Mieterlöse (T€ 420,6) und gestiegene Erträge aus Versicherungsschädigungen (T€ 122,0) gegenüberstehen.

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

Der Überschuss aus dem Kapitaldienst ergibt sich vor allem aus Zinserträgen für Festgelder (T€ 9,3).

Das gestiegene Ergebnis des Verwaltungsaufwands resultiert insbesondere aus höheren persönlichen Aufwendungen (T€ 44,7) und gestiegenen EDV-Kosten (T€ 112,9).

Der zunehmende Deckungsbeitrag der Übrigen Rechnung besteht hauptsächlich aus gestiegenen Erträgen aus Aufwandszuschüssen (T€ 88,2).

Das niedrigere Ergebnis aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag ist im Wesentlichen auf die gesunkene Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag (T€ 85,0) und Gewerbesteuer (T€ 80,6) zurückzuführen.

PROGNOSEBERICHT

Die makroökonomische Lage ist derzeit durch verschiedene Unsicherheiten geprägt. Der anhaltende Krieg in der Ukraine, die Unruhen im Irak und die aktuelle Zollpolitik der USA könnten zu weiter steigenden Material- und Energiepreisen führen. Darüber hinaus besteht nach wie vor die Gefahr von Engpässen in der Lieferkette, was die Planungssicherheit für Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen beeinträchtigt.

Die künftigen Tätigkeitsschwerpunkte der Heimbau Breisgau eG werden verstärkt auf energetische Sanierungen sowie auf Maßnahmen der Nachverdichtung ausgerichtet. Neubauprojekte werden hingegen nur unter besonders günstigen Rahmenbedingungen und, sofern die jeweiligen Standorte strategisch in das bestehende Portfolio integriert werden können, realisiert.

Die Dekarbonisierung des Wohnungsbestands stellt eine zentrale und zugleich große Herausforderung dar. Ziel ist es, bis 2045 die Klimaneutralität des gesamten Gebäudebestands zu erreichen. Die Ausgangssituation der Genossenschaft ist insgesamt als positiv zu bewerten. Im Geschäftsjahr 2025 liegt der

durchschnittliche CO₂-Ausstoß der Mehrfamilienhäuser bei 18,1 kg/m²a und damit deutlich unter dem Vergleichswert der vbw-Mitgliedsunternehmen in Baden-Württemberg, der im selben Zeitraum bei 24,9 kg/m²a liegt.

In den vergangenen Monaten wurde eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie für die Heimbau Breisgau entwickelt. Auf Basis einer detaillierten Bestandsaufnahme sowie einer fundierten Analyse und Bewertung des Gebäudebestands wurden Prioritäten für die einzelnen Sanierungsmaßnahmen definiert. Darauf aufbauend wurden strategische Zielsetzungen in den zentralen Handlungsfeldern Wohnraumentwicklung, Klima und Umwelt, nachhaltiges Bauen, Flächen- und Ressourcenschonung sowie zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Unternehmens formuliert.

Die angestrebte Klimaneutralität bis zum Jahr 2045 ist nach aktueller Einschätzung und unter den derzeitigen Rahmenbedingungen für die Heimbau Breisgau eG grundsätzlich erreichbar.



WIRTSCHAFTSPLAN 2026

Erträge	EURO T€	EURO T€
Bewirtschaftungstätigkeit	12.900,4	
Betreuungstätigkeit	2,9	
Sonstige Erträge	389,9	
Zinserträge	10,9	
		13.304,1
Aufwendungen		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	3.093,5	
Instandhaltung	3.000,0	
Personalaufwand	1.665,5	
Abschreibungen	2.371,5	
Sächlicher Verwaltungsaufwand	536,3	
Kapitalkosten	559,8	
Steuern	493,8	
		11.720,4
Überschuss		1.583,7

Für die Heimbau Breisgau eG wird der Jahresüberschuss für 2026 gemäß Wirtschaftsplan auf rd. T€ 1.583,7 prognostiziert.

Die Erträge aus der Bewirtschaftungstätigkeit werden aufgrund geringfügiger Anpassungen der Nettokaltmieten bei Mieterwechsel, des moderaten Modernisierungszuschlags in der Unteren Waldstr. 2+4, Gundelfingen sowie der ganzjährigen Auswirkungen der allgemeinen Mieterhöhungen des Wohnbestands in Freiburg und Gundelfingen mit T€ 12.900,4 kalkuliert. Die Sollmiete wird im Vergleich zum Vorjahr entsprechend leicht steigen.

Vor dem Hintergrund der weiterhin niedrigen Fluktuation, die die angespannte Wohnungssituation in der Region widerspiegelt, wird auch für das laufende Geschäftsjahr mit einer vergleichbaren Anzahl an Mieterwechseln wie im Jahr 2025 gerechnet.

Zur Sicherstellung des guten baulichen Zustands sowie zur kontinuierlichen energetischen Weiterentwicklung des Gebäudebestands plant die Genossenschaft auch im Jahr 2026 erneut erhebliche Investitionen. Für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind Mittel in Höhe von rd. T€ 3.495,0 vorgesehen.

Im geplanten Instandhaltungsaufwand von T€ 3.000,0 sind die größten Maßnahmen:

- Austausch zweier zentraler Gasheizungen durch sechs Wärmepumpen in den Arealen Hebelstr. 23/Scheffelstr. 14/Hödlerstr. 24 und Hebelstr. 27/Scheffelstr. 11/Scheffelstr. 13, Waldkirch. Auch in der Hansjakobstr. 95, Freiburg wird die Gasheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt. Die Kosten sind mit rd. T€ 750,0 kalkuliert;
- energetische Dachsanierung in der Zähringer Straße 299+301, Freiburg mit rd. T€ 400,0;
- Strangsanierungen von Versorgungsleitungen in der Boelckestr. 15 und Remigiusstr. 5, Freiburg mit rd. T€ 350,0;
- energetische Dachsanierung Am Bischofskreuz 23, Freiburg mit rd. T€ 230,0.

Im laufenden Geschäftsjahr werden für die Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahme in der Unteren Waldstr. 2+4, Gundelfingen Kosten in Höhe von ca. T€ 250,0 eingeplant.

Darüber hinaus werden drei Photovoltaikanlagen in der Zähringer Straße 299+301, Am Bischofskreuz 23 und Raiffeisenstr. 13-19, jeweils Freiburg aktiviert und mit einem Investitionsvolumen von rd. T€ 145,0 dem Anlagevermögen zugehen.

Mit der Stadt Freiburg sowie dem Gestaltungsbeirat finden derzeit Abstimmungen zur geplanten Modernisierung, Aufstockung und Nachverdichtung am Standort Offenburg, Offenburg, Freiburg statt, einschließlich der Schaffung zusätzlicher Wohnflächen über der bestehenden Tiefgarage. Für das Jahr 2026 werden hierfür Planungskosten in Höhe von rd. T€ 100,0 anfallen. Die Einreichung des Bauantrags ist ebenfalls für das laufende Jahr vorgesehen, während der Baubeginn für das Jahr 2027 geplant ist.

Unter Berücksichtigung der Unternehmensplanung und der dargestellten wirtschaftlichen Entwicklungen prognostiziert die Heimbau Breisgau eG für das Jahr 2026 einen zufriedenstellenden Geschäftsverlauf. Die Ertragslage ist stabil.

Die Genossenschaft wird auch künftig – trotz der weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen im Wohnungsbau – auf ein stabiles und nachhaltiges Wachstum sowie die konsequente Erfüllung ihrer satzungsmäßigen Aufgaben ausgerichtet bleiben. Die strategische Weiterentwicklung erfolgt dabei kontinuierlich mit dem Ziel, die langfristige Zukunftsfähigkeit der Gesellschaft zu sichern.



Untere Waldstraße 2+4, Gundelfingen

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT SOWIE BERICHT ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

1. GESAMTBURTEILUNG DER CHANCEN- UND RISIKOLAGE

Die wirtschaftliche Entwicklung der Heimbau Breisgau eG ist im Geschäftsjahr 2025 weiterhin von einem anspruchsvollen und von Unsicherheiten geprägten Umfeld bestimmt. Neben strukturellen Veränderungen am Wohnungsmarkt wirken sich insbesondere das weiterhin volatile Zinsumfeld, steigende Bau- und Bewirtschaftungskosten, zunehmende regulatorische Anforderungen sowie geopolitische und gesamtwirtschaftliche Entwicklungen auf die Rahmenbedingungen der Geschäftstätigkeit aus.

Der Vorstand beurteilt die Risiken insgesamt als beherrschbar. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist solide, die Finanzierung langfristig ausgerichtet und die Vermietungssituation stabil. Unter Berücksichtigung der bestehenden Steuerungs- und Kontrollinstrumente überwiegen nach aktueller Einschätzung die Chancen für eine weiterhin kontinuierliche und nachhaltige Entwicklung.

2. CHANCEN

Nachfrageentwicklung am regionalen Wohnungsmarkt

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im regionalen Geschäftsgebiet der Heimbau Breisgau eG bleibt unverändert hoch. Demografische Entwicklungen, anhaltender Zuzug sowie ein begrenztes Neubauangebot führen zu einer dauerhaft stabilen Vermietungssituation. Leerstandsrisiken bestehen derzeit nicht und werden auch mittelfristig als gering eingeschätzt.

Stabilität des genossenschaftlichen Geschäftsmodells

Das genossenschaftliche Geschäftsmodell bietet insbesondere in wirtschaftlich unsicheren Zeiten eine hohe Beständigkeit. Die langfristige Ausrichtung, die enge Bindung der Mitglieder sowie sozial ausgewogene Mietstrukturen tragen zu einer verlässlichen Ertragslage und einer geringen Fluktuation im Bestand bei.

Nachhaltige Bestandsentwicklung und energetische Maßnahmen

Gezielte Investitionen in die Instandhaltung und energetische Modernisierung des Wohnungsbestands leisten einen wesentlichen Beitrag zur Werterhaltung der Immobilien und zur Reduzierung langfristiger Bewirtschaftungs- und Energiekosten. Zudem bestehen Chancen zur Inanspruchnahme öffentlicher Förderprogramme, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Maßnahmen unterstützen.

Potenziale durch Nachverdichtung und Bestandsoptimierung

Durch Nachverdichtungen und Dachgeschossausbauten ergeben sich Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums bei vergleichsweise moderatem Mitteleinsatz und geringem zusätzlichen Flächenverbrauch.

Effizienzsteigerungen durch Digitalisierung

Die fortschreitende Digitalisierung von Verwaltungs-, Abrechnungs- und Kommunikationsprozessen bietet Potenziale zur Optimierung interner Abläufe, zur Reduzierung von Verwaltungsaufwand und zur weiteren Verbesserung der Servicequalität für Mitglieder und Mieter.

Weltpolitische und gesamtwirtschaftliche Risiken

Die anhaltenden weltpolitischen Spannungen, insbesondere geopolitische Konflikte, internationale Handelshemmnisse sowie Unsicherheiten an den globalen Finanz- und Energiemärkten, stellen ein indirektes Risiko für die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft dar. Mögliche Auswirkungen ergeben sich insbesondere durch steigende Energiepreise, Materialknappheiten, inflationäre Entwicklungen sowie eine erhöhte Volatilität der Kapitalmärkte. Diese Faktoren können sich negativ auf Baukosten, Betriebskosten und Finanzierungsbedingungen auswirken.

3. RISIKEN

Finanzierungs- und Zinsrisiken

Das anhaltend erhöhte und schwankende Zinsniveau stellt ein wesentliches Risiko für zukünftige Investitions- und Modernisierungsvorhaben dar. Steigende Fremdkapitalkosten können die Wirtschaftlichkeit einzelner Maßnahmen beeinträchtigen und den finanziellen Handlungsspielraum einschränken.

Kostenrisiken im Bau- und Instandhaltungsbereich

Die weiterhin hohen Preise für Bauleistungen, Materialien und technische Ausstattung sowie der zunehmende Fachkräftemangel führen zu einem erhöhten Kostenrisiko bei Bau, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Kostenüberschreitungen können geplante Investitionsvolumina belasten.



Seit 2014 bin ich Teil der Heimbau und konnte meinen beruflichen Weg hier vollständig gestalten – angefangen mit der Ausbildung, über das Studium bis hin zur heutigen Tätigkeit. Diese langfristige Entwicklungsmöglichkeit ist für mich nicht selbstverständlich. Umso mehr schätze ich das kollegiale Umfeld und die gemeinsame Arbeit an zukunftsfähigem Wohnen.

Marcus Knopf, Mitgliederverwaltung, Mitarbeiter seit 01.09.2014

Regulatorische Risiken

Verschärfte gesetzliche und politische Vorgaben, insbesondere in den Bereichen Energieeffizienz, Klimaschutz, Mietrecht sowie Berichtspflichten, können zusätzlichen administrativen Aufwand verursachen und zu steigenden Kosten führen. Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen können die Planungssicherheit beeinträchtigen.

Soziale und demografische Risiken

Die demografische Entwicklung der Mieterschaft, insbesondere ein steigender Anteil älterer Bewohnerinnen und Bewohner, kann langfristig zu erhöhten Anforderungen an Barrierefreiheit, Wohnumfeldgestaltung und ergänzende Serviceleistungen führen. Gleichzeitig ist eine sozial ausgewogene Belegung des Wohnungsbestandes dauerhaft sicherzustellen.

Ertrags- und Liquiditätsrisiken

Begrenzte Möglichkeiten zur Mietanpassung bei gleichzeitig steigenden Energie-, Betriebs- und Instandhaltungskosten können die Ertragslage belasten. Mietausfälle werden derzeit als gering eingeschätzt, unterliegen jedoch einer kontinuierlichen Beobachtung im Rahmen des Forderungsmanagements. Die zur Erfüllung gesetzlicher Klimaziele und der ESG-Strategie erforderlichen Investitionen werden den finanziellen Handlungs-

spielraum für Neubauprojekte in den kommenden 20 Jahren einschränken und erfordern eine konsequente Priorisierung.

4. RISIKOMANAGEMENT UND AUSBLICK

Die Heimbau Breisgau eG verfügt über ein systematisches Risikomanagement, das auf einer laufenden Identifikation, Bewertung und Überwachung der wesentlichen Risiken basiert. Durch konservative Finanzierungsstrategien, eine langfristige Instandhaltungsplanung sowie eine nachhaltige und sozial verantwortliche Bestandsbewirtschaftung werden Risiken frühzeitig erkannt und begrenzt.

Für das laufende Geschäftsjahr erwartet der Vorstand eine insgesamt stabile wirtschaftliche Entwicklung. Die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung von bezahlbarem Wohnraum für die Mitglieder bleibt das zentrale strategische Ziel der Genossenschaft.

Freiburg, 18. Mai 2026

Der Vorstand

Szabó

Weiner

BERICHT DES
AUFSICHTSRATES
der Heimbau Breisgau eG

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2025 haben Aufsichtsrat und Vorstand fünf gemeinsame Sitzungen abgehalten. Damit wurden die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben umfassend wahrgenommen.

In den gemeinsamen Sitzungen sowie in weiteren Ausschusssitzungen wurden alle wesentlichen wirtschaftlichen, finanziellen, organisatorischen und personellen Angelegenheiten beraten. Die erforderlichen Beschlüsse wurden im Einklang mit dem genossenschaftlichen Auftrag und mit dem Ziel einer nachhaltigen Unternehmensentwicklung gefasst. Über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen wurde der Aufsichtsrat jeweils umfassend informiert.

Das Geschäftsjahr 2025 war von personellen Veränderungen im Vorstand geprägt. Zum 01.01.2025 trat Frau Edina Szabó ihr Amt als geschäftsführende Vorständin an und folgte damit Herrn Martin Weiner, der mit Eintritt in den Ruhestand seine Tätigkeit als hauptamtlicher Vorstand zum 28.02.2025 beendete. Seit dem 01.03.2025 unterstützt Herr Weiner Frau Szabó als nebenamtlicher Vorstand weiterhin mit seiner langjährigen Erfahrung.

Am 26.06.2025 verstarb Herr Hugo Ruppenthal im Alter von 70 Jahren. Er war seit 1995 – zunächst bei der Baugenossenschaft Waldkirch eG und seit der Fusion 2008 bei der Heimbau Breisgau eG – bis zuletzt nebenamtliches Vorstandsmitglied der Heimbau Breisgau eG. In mehr als drei Jahrzehnten hat

er sich mit großer fachlicher Kompetenz und hohem Engagement für die Genossenschaft und ihre Mitglieder eingesetzt.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet und stabil sind. Die solide betriebswirtschaftliche Grundlage sowie das bestehende Risikomanagement- und interne Kontrollsystem entsprechen nach Einschätzung des Aufsichtsrates in vollem Umfang den betrieblichen Erfordernissen. Die Geschäftsführung des Vorstands erfolgte ordnungsgemäß.

Die 103. ordentliche Mitgliederversammlung fand am 14.07.2025 im Bürgerhaus Zähringen statt. Sie genehmigte den Jahresabschluss 2024 und beschloss die Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2024 in Höhe von € 237.354,00. Vorstand und Aufsichtsrat wurden für das Geschäftsjahr 2024 einstimmig entlastet. Frau Monika Holderied und Herr Jonas Nöbler wurden erneut in den Aufsichtsrat gewählt. In der konstituierenden Sitzung am 24.07.2025 wurden Herr Stephan Konrad als Vorsitzender und Herr Markus Birmele als Stellvertretender Vorsitzender bestätigt.

Die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2024 wurde vom Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im November 2025 durchgeführt und blieb ohne Beanstandungen. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen

ordnungsgemäß nachgekommen. Die Prüfung für das Geschäftsjahr 2025 findet im Juni 2026 statt. Über beide Prüfungen wird der Mitgliederversammlung am 15.07.2026 berichtet.

Im laufenden Jahr scheiden Frau Dr. Sandra Ehmann sowie die Herren Markus Birmele und Harald Männer turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus; eine Wiederwahl ist jeweils zulässig.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss zum 31.12.2025 einverstanden und empfiehlt der Mitgliederversammlung, diesen festzustellen sowie dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen. Der Jahresüberschuss beträgt € 1.177.431,12. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, dem Beschluss zur teilweisen Ergebnisverwendung, der Rücklagenzuführung sowie der Ausschüttung einer Dividende von 3 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2025 in Höhe von € 240.162,00 zuzustimmen.

Abschließend dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeitenden für die geleistete Arbeit und für die gute Zusammenarbeit im Geschäftsjahr 2025.

Freiburg, 18. Mai 2026

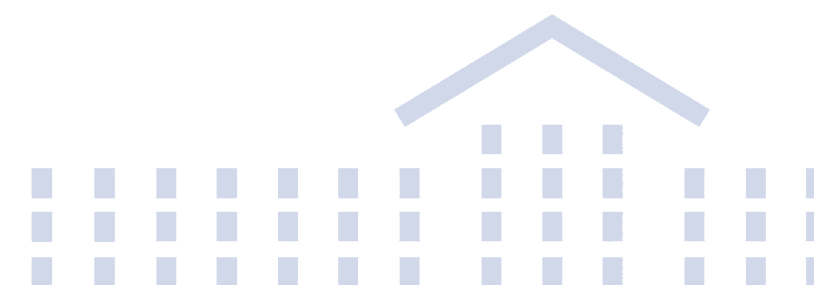
Der Aufsichtsrat

Konrad
Vorsitzender



Die angemessene Versorgung der Menschen mit Wohnraum ist ein existenzielles Grundbedürfnis und hat das Potential, sich zu einer sozialen Frage zu entwickeln. Wohnungsbaugenossenschaften leisten auch heute noch einen substantiellen Beitrag zur Wohnraumversorgung, weshalb es sich lohnt, die Heimbau Breisgau zu unterstützen.

Harald Männer, Aufsichtsratsmitglied
seit 2021, Mitglied im Bauausschuss





148

Mieteinheiten
in Gundelfingen

BILANZ GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG ANHANG

zum 31.12.2025

BILANZ DER HEIMBAU BREISGAU EG ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA

A. Anlagevermögen

I. Immaterielle Vermögensgegenstände

1. Software 2,00 15,50

II. Sachanlagen

1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten 68.824.901,63 70.259.824,63

2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten 433.664,77 555.230,77

3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten 417.029,00 417.029,00

4. Technische Anlagen und Maschinen 327.003,00 309.247,00

5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung 108.175,00 40.509,00

6. Anlagen im Bau 65.608,80 0,00

7. Bauvorbereitungskosten 46.922,84 24.877,34

III. Finanzanlagen

Andere Finanzanlagen 2.910,00 2.910,00

Summe Anlagevermögen

B. Umlaufvermögen

I. Vorräte

1. Unfertige Leistungen 2.884.159,36 2.546.213,57

II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

1. Forderungen aus Vermietung 6.796,13 8.967,47

2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen 16.773,66 13.902,71

3. Sonstige Vermögensgegenstände 856.612,52 810.594,83

III. Flüssige Mittel

1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten 849.484,50 1.556.938,89

Summe Umlaufvermögen

C. Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

9.770,18 6.560,60

74.849.813,39 76.552.821,31

PASSIVA

A. Eigenkapital

I. Geschäftsguthaben

Guthaben mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgedienten Mitglieder 69.875,00 112.010,41

verbleibender Mitglieder 8.064.875,00 8.005.400,00

aus gekündigten Geschäftsanteilen 28.275,00 12.025,00

8.163.025,00 8.129.435,41

- davon Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)

II. Ergebnismittel

1. Gesetzliche Rücklage 4.653.717,78 4.535.448,66

davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 118.269,12 € (Vorjahr: 153.458,95 €)

2. Bauerneneruerungsrücklage 10.144.000,00 9.886.000,00

davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 258.000,00 € (Vorjahr: 363.000,00 €)

3. Andere Ergebnismittel 20.407.000,00 19.846.000,00

davon aus Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: 561.000,00 € (Vorjahr: 774.000,00 €)

35.204.717,78 34.267.448,66

III. Bilanzgewinn

1. Jahresüberschuss 1.177.431,12 1.527.812,95

2. Einstellung in Rücklagen -937.269,12 -1.290.458,95

Summe Eigenkapital

B. Rückstellungen

1. Steuerrückstellungen 0,00 68.193,00

2. Sonstige Rückstellungen 127.399,00 140.032,00

Summe Rückstellungen

C. Verbindlichkeiten

1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten 27.153.063,00 29.654.254,76

2. Erhaltene Anzahlungen 3.053.081,17 2.935.418,59

3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

a. Verbindlichkeiten aus Vermietung 5.815,11 1.199,24

b. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen 738.667,51 958.865,81

4. Sonstige Verbindlichkeiten 151.205,16 142.503,70

- davon aus Steuern: 26.301,00 € (Vorjahr: 26.023,29 €)

- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.124,56 € (Vorjahr: 1.014,99 €)

Summe Verbindlichkeiten

D. Rechnungsabgrenzungsposten

Bilanzsumme

31.101.831,95 33.692.242,10

12.677,66 18.116,14

74.849.813,39 76.552.821,31

Gewinn- und Verlustrechnung

der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025

	€	€	V O R J A H R	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	12.395.779,14		11.789.558,59	
b) aus Betreuungstätigkeit	2.901,71		2.742,79	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	31.885,88		25.363,94	
		12.430.566,73		11.817.665,32
2. Erhöhung des Bestands an Unfertigen Leistungen		337.945,79		171.611,38
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		13.363,00		38.282,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		474.886,41		210.361,64
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen f. Bewirtschaftungstätigkeit	-6.707.658,85		-5.557.903,08	
b) Aufwendungen f. Betreuungstätigkeit	-1.179,60		-1.197,60	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-28.631,36		-26.183,93	
		-6.737.469,81		-5.585.284,61
6. Rohergebnis		6.519.292,12		6.652.635,73
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-1.240.834,99		-1.234.566,74	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen - davon für Altersversorgung: 43.329,84 € (Vorjahr: 45.718,61 €)	-316.048,75		-292.155,14	
		-1.556.883,74		-1.526.721,88
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.350.430,40		-2.205.284,90
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-565.541,22		-364.507,64
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	54,30		45,30	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 437,10 € (Vorjahr: 293,29 €)	10.371,09		37.700,29	
		10.425,39		37.745,59
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 245,38 € (Vorjahr: 147,98 €)		-596.527,25		-608.357,50
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-282.073,74		-456.660,58
14. Ergebnis nach Steuern		1.178.261,16		1.528.848,82
15. Sonstige Steuern		-830,04		-1.035,87
16. Jahresüberschuss		1.177.431,12		1.527.812,95
17. Einstellung in Ergebnsrücklagen		-937.269,12		-1.290.458,95
18. Bilanzgewinn		240.162,00		237.354,00

Anhang für das Geschäftsjahr 2025

der Heimbau Breisgau eG

A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss ist gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV). Die Gliederung des Jahresabschlusses wurde um die Position Andere Finanzanlagen erweitert.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

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



77

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

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

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

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

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

Die Nutzungsrechte von Erbbaugrundstücken laufen zwischen 2073 und 2086 aus.

Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

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

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

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

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

C. Erläuterungen zu den Positionen der Bilanz

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

Anlagenspiegel 2025

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten					Abschreibungen					Restbuchwerte	
	Stand 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2025 €	Stand 01.01.2025 €	Jahresab- schreibung €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2025 €	Stand 31.12.2025 €	Stand 31.12.2024 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Software	131.548,61	0,00	-87.842,88	0,00	43.705,73	131.533,11	0,00	-87.829,38	0,00	43.703,73	2,00	15,50
II. Sachanlagen												
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.537.082,77	752.244,41	0,00	0,00	131.289.327,18	60.277.258,14	2.187.167,41	0,00	0,00	62.464.425,55	68.824.901,63	70.259.824,63
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.342.393,85	0,00	0,00	0,00	3.342.393,85	2.787.163,08	121.566,00	0,00	0,00	2.908.729,08	433.664,77	555.230,77
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte ohne Bauten	417.029,00	0,00	0,00	0,00	417.029,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	417.029,00	417.029,00
Technische Anlagen und Maschinen	324.175,92	34.241,88	0,00	0,00	358.417,80	14.928,92	16.485,88	0,00	0,00	31.414,80	327.003,00	309.247,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	574.711,41	93.649,11	-90.126,83	0,00	578.233,69	534.202,41	25.211,11	-89.354,83	0,00	470.058,69	108.175,00	40.509,00
Anlagen im Bau	0,00	65.608,80	0,00	0,00	65.608,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	65.608,80	0,00
Bauvorbereitungskosten	24.877,34	22.045,50	0,00	0,00	46.922,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	46.922,84	24.877,34
Summe Sachanlagen	135.220.270,29	967.789,70	-90.126,83	0,00	136.097.933,16	63.613.552,55	2.350.430,40	-89.354,83	0,00	65.874.628,12	70.223.305,04	71.606.717,74
III. Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	2.910,00	0,00	0,00	0,00	2.910,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.910,00	2.910,00
Anlagevermögen insgesamt	135.354.728,90	967.789,70	-177.969,71	0,00	136.144.548,89	63.745.085,66	2.350.430,40	-177.184,21	0,00	65.918.331,85	70.226.217,04	71.609.643,24

Anhang für das Geschäftsjahr 2025
der Heimbau Breisgau eG

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 2.884,2, 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	
	€	€	Berichtsjahr €	(Vorjahr) €
Forderungen aus Vermietung	6.796,13	(8.967,47)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.773,66	(13.902,71)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	856.612,52	(810.594,83)	71.777,33	(79.022,36)
	880.182,31	(833.465,01)	71.777,33	(79.022,36)

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind vor allem Forderungen aus einem KfW-Tilgungszuschuss (T€ 485,0), an das Finanzamt (T€ 91,9), an die Stadt Freiburg (T€ 79,9), aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (T€ 71,8) und gegenüber Energieversorgern (T€ 61,6) erfasst.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um rd. T€ 59,5 erhöht.

Rückstellungen werden im Wesentlichen für Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 58,0) und für rückständigen Urlaub (T€ 31,2) gebildet.

Anhang für das Geschäftsjahr 2025
der Heimbau Breisgau eG

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

	Insgesamt Euro	Restlaufzeit unter 1 Jahr Euro	Restlaufzeit 1-5 Jahre Euro	Restlaufzeit über 5 Jahre Euro	gesichert Euro	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.153.063,00 (29.654.254,76)	2.389.351,01 (3.281.257,84)	8.656.238,91 (9.130.235,53)	16.107.473,08 (17.242.761,39)	27.153.063,00 (29.654.254,76)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	3.053.081,17 (2.935.418,59)	3.053.081,17 (2.935.418,59)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	5.815,11 (1.199,24)	5.815,11 (1.199,24)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	738.667,51 (958.865,81)	726.568,96 (946.767,26)	12.098,55 (12.098,55)			
Sonstige Verbindlichkeiten	151.205,16 (142.503,70)	119.158,92 (111.588,54)	32.046,24 (30.915,16)			
Gesamtbetrag	31.101.831,95 (33.692.242,10)	6.293.975,17 (7.276.231,47)	8.700.383,70 (9.173.249,24)	16.107.473,08 (17.242.761,39)	27.153.063,00 (29.654.254,76)	GPR

In () Vorjahreszahlen
GPR = Grundpfandrechte

In den Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Betriebskosten (T€ 498,0), aus Instandhaltungen (T€ 132,7) und aus sächlichen Verwaltungskosten (T€ 70,0) erfasst.

D. Erläuterungen zu den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

Aktivierter Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen sind im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von T€ 13,4 erfasst.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem Erträge aus Versicherungsentschädigungen (T€ 297,4) und aus Aufwandszuschüssen (T€ 88,2) für die Dachsanierung in der Raiffeisenstr.13-19, Freiburg enthalten.

Anhang für das Geschäftsjahr 2025 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€	118,5
Erbbauzinsverpflichtungen	T€	2.236,9

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand entwickelt sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Mitglieder	Anteile
Mitgliederbestand zum 01.01.2025	4 688	24 632
Zugang	125	602
Abgang	65	419
Mitgliederbestand zum 31.12.2025	4 748	24 815

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

Beschäftigte

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer*innen setzt sich wie folgt zusammen:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter*innen	5	4
Technische Mitarbeiter	6	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	1	1
	12	5

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

vbw
Verband baden-württembergischer
Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart

Vorstand

Mitglieder des Vorstands sind:

Edina Szabó	Geschäftsführerin, Dipl.-Kauffrau (FH) Wirtschaftspsychologin (M. Sc.)	hauptamtlich ab 01.01.2025
Martin Weiner	Geschäftsführer, Dipl.-Verwaltungswirt	hauptamtlich bis 28.02.2025 nebenamtlich ab 01.03.2025
Hugo Ruppenthal † 26.06.2025	Sparkassen-Betriebswirt	nebenamtlich bis 26.06.2025

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Stephan Konrad	Rechtsanwalt	Vorsitzender
Markus Birmele	Sparkassen-Betriebswirt	Stellvertr. Vorsitzender
Monika Holderied	Dipl.-Verwaltungswirtin	Schriftführerin
Hansjörg Hetzel	Bankkaufmann	Stellvertr. Schriftführer
Dr. Sandra Ehmann	Dipl.-Volkswirtin	
Harald Männer	Dipl.-Verwaltungswirt	
Jonas Nößler	Dipl.-Immobilienwirt (DIA)	
Gerold Wißkirchen	Dipl.-Verwaltungswirt	

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, die Zuweisung in die Rücklagen zu billigen und eine Dividende von 3 % in Höhe von € 240.162,00 an die Mitglieder auszuschütten.

Freiburg, 18. Mai 2026

Der Vorstand

Szabó

Weiner

Wohnungsbestand der Heimbau Breisgau eG

Gemeinde Teningen
 Am Faschinad 8 (Einfamilienhaus)
 Am Faschinad 9
 Feldbergstraße 14+16
 Hindenburgstraße 47
 In den Weihermatten 5
 Ludwig-Jahn-Straße 11+13
 Rheinstraße 17, 19
 Theodor-Frank-Straße 1
 Siedlung 14 (Ortsteil Köndringen)

Freiburg-Stühlinger
 Breisacher Straße 28-32
 Gärtnerweg 1+3
 Hugstetter Straße
 15+17, 38+40

Gemeinde Gundelfingen
 Alte Bundesstraße 35
 Blumenstraße 11
 Hansjakobstraße 1-5b
 Untere Waldstraße 2+4

Freiburg-Zähringen
 Zähringer Straße 299+301, 367, 367A
 Bernlappstr.2/Zähringer Straße 371
 Brombeerweg 15

Stadtteil Freiburg-Brühl
 Offenburger Straße 63-69
 Kehler Straße 38

Freiburg-Neuburg
 Münchhofstraße 11+13
 Sonnenstraße 1+3
 Stefan-Meier-Straße 147-165
 Stefan-Meier-Straße 57-63

Freiburg-Herdern
 Händelstraße 2-8
 Haydnstraße 1-7
 Okenstraße 1-5
 Remigiusstraße 3+5
 Sautierstraße 46+48

Freiburg-Mooswald
 Elsässer Straße 10+12

Freiburg-Opfingen
 Raiffeisenstraße 13-19

Freiburg-Betzenhausen, Bischofslinde
 Am Bischofskreuz 21+23
 Sundgaullee 120

Freiburg-Waldsee
 Hansjakobstraße 13, 51+53, 95
 Johannisbergstraße 2-6, 12-34
 (Einfamilienhäuser)
 Johannisbergstraße 8, 10, 36
 Dimmlerstraße 11-29
 (Einfamilienhäuser)

Freiburg-Wiehre
 Boelckestraße 3-7
 Boelckestraße 15+17
 Langemarckstraße
 86–88A

Stadt Elzach
 Freiburger Straße 3

Stadt Waldkirch
 August-Faller-Straße 5
 Bismarckstraße 1
 Fischermatte 22 A, B, C
 Hebelstraße 23, 27
 Hindenburgstraße 10+12
 Hödlerstraße 24, 47, 47A
 Im Grün 10-16 (Batzenhäusle)
 Kirchplatz 20
 Lange Straße 97
 Lange Straße 119+121
 Scheffelstraße 11, 13, 14
 Theodor-Heuss-Straße 5-11

