

DEIN ZUHAUSE.
DEINE WERTE.
DEINE GENOSSENSCHAFT.

GESCHÄFTSBERICHT
2018



Heimbau Breisgau eG



WIR TRAUERN UM

23 Mitglieder unserer Genossenschaft,
die im Berichtsjahr verstorben sind.

DEN VERSTORBENEN WIDMEN WIR

ein ehrendes Gedenken.



INHALT

Vorwort	7
Verwaltungsorgane	8
Informationen auf einen Blick	10
Rechtliche Grundlagen	11
Lagebericht des Vorstands	
Grundlagen der Genossenschaft	
Geschäftsmodell	13
Ziele und Strategien	13
Wirtschaftsbericht	
Gesamtwirtschaftliche branchenbezogene Rahmenbedingungen	14
Geschäftsverlauf der Heimbau Breisgau eG	
- Geschäftsverlauf	19
- Betriebliche Kennzahlen	20
Wirtschaftliche Lage	
- Ertragslage	21
- Vermögenslage	22
- Investitionen	24
- Finanzlage	25
Prognosebericht	27
Wirtschaftsplan 2019	28
Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	30
Bericht des Aufsichtsrates	33
Bilanz	36
Gewinn- und Verlustrechnung	38
Anhang	39



VORWORT

Sehr geehrte Geschäftspartner, liebe Mitglieder und Mieter,

mit dem Geschäftsbericht 2018 blicken wir auf das 99. 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 2018 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 2019, dem 100. Gründungsjahr der Heimbau.

Herzlichen Dank für Ihre Verbundenheit und Ihr Vertrauen.



Hugo Ruppenthal
Vorstand

Martin Weiner
geschäftsführender
Vorstand



Die VERWALTUNGSORGANE der Heimbau Breisgau eG

Vorstand	hauptamtlich	Martin Weiner, Geschäftsführer, Dipl.-Verwaltungswirt (FH)				Markus Birmele, Sparkassen-Betriebswirt
	nebenamtlich	Hugo Ruppenthal, Sparkassen-Betriebswirt				Dr. Sandra Ehmann, Dipl.-Volkswirtin
Aufsichtsrat	Vorsitzender	Markus Geißler, Stadtrechtsdirektor a. D. (bis 18.07.2018)	Ausschüsse			Stephan Konrad, Rechtsanwalt (ab 18.07.2018)
		Rüdiger Schirmeister, Rechtsanwalt (ab 25.07.2018)				Richard Leibinger, Oberbürgermeister a. D.
	1. Stellv. Vorsitzender	Rüdiger Schirmeister, Rechtsanwalt (bis 25.07.2018)				Hanna Paul-Bergmann, Dipl.-Pädagogin
		Gerd Huber, Oberamtsrat a. D. (ab 25.07.2018)				Karl-Heinz Tritschler, Großhandelskaufmann i. R. (bis 18.07.2018)
	2. Stellv. Vorsitzender	Kurt Armbruster, Lehrer für Pflegeberufe i. R.				Gerold Wißkirchen, Dipl.-Verwaltungswirt (ab 18.07.2018)
	Schriftführer	Gerd Huber, Oberamtsrat a. D.				
			Bauausschuss	Kurt Armbruster, Hansjörg Hetzel und Karl-Heinz Tritschler (bis 18.07.2018)		
				Personalausschuss (vorberatend)	Markus Geißler (bis 18.07.2018), Gerd Huber, Rüdiger Schirmeister und Kurt Armbruster	
				Prüfungsausschuss	Dr. Sandra Ehmann, Gerd Huber und Markus Birmele (ab 25.07.2018)	
	Stellv. Schriftführer	Hansjörg Hetzel, Bankkaufmann				

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

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Mitgliederstand	3 883	3 612	3 309
Gezeichnete Geschäftsanteile	19 375	18 225	16 914
Bilanzsumme	71.072.385,20 €	70.903.771,43 €	69.952.087,38 €
Anlagevermögen	63.293.324,90 €	63.293.360,70 €	60.338.878,11 €
Geschäftsguthaben	6.420.661,54 €	6.034.257,28 €	5.600.278,06 €
Rücklagen	26.843.703,23 €	26.008.018,57 €	24.792.013,23 €
Rückstellungen	129.291,00 €	184.009,70 €	87.406,80 €
Erlöse aus Hausbewirtschaftung (ohne Betriebskosten)	8.002.456,40 €	7.761.924,29 €	7.600.295,03 €
Jahresüberschuss	1.072.242,74 €	1.434.680,82 €	2.030.001,43 €
Bilanzgewinn	236.558,08 €	218.675,48 €	205.618,29 €

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Berichtsjahr sind keine Änderungen bei den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat den Geschäftsbetrieb und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in 25 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 96. Ordentlichen Mitgliederversammlung am 18. Juli 2018 wurde auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand das Jahresergebnis 2017 einstimmig festgestellt. Die Verwendung des Bilanzgewinns 2017 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 18. Juli 2018 wurde Herr Hansjörg Hetzel nach Ablauf seiner Amtszeit einstimmig als Aufsichtsrat wiedergewählt. Herr Stephan Konrad und Herr Gerold Wißkirchen wurden mit Blick auf das altersbedingt satzungsgemäße Ausscheiden von Herrn Geißler und Herrn Tritschler jeweils einstimmig in den Aufsichtsrat gewählt.



Karl-Heinz Tritschler, Gerold Wißkirchen, Stephan Konrad, Markus Geißler

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 sowie auf ein 2018 erworbenes Baugrundstück in Elzach 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 neben dem Neubau auch jährlich erhebliche Beträge in den Wohnungsbestand unter Beobachtung des Mietniveaus, insbesondere auch im Vergleich zum durchschnittlichen Mietniveau in Freiburg und der Region.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Das aktuelle makroökonomische Umfeld bestehend aus niedrigen Zinsen und hoher Beschäftigung besteht unverändert fort. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des Handelsstreits zwischen den USA und China, dem Brexit, den Problemen der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, die Schuldenkrise Italiens und die Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird

von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahresmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

Während nach einer Information der Auskunftei creditreform 2017 noch 71.960 Verbraucher in Deutschland Privatinsolvenz anmeldeten, wird dieser Wert 2018 auf voraussichtlich 68.600 sinken. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Deutschland soll von 20.140 im Jahr 2017 auf voraussichtlich 19.900 im Jahr 2018 abnehmen.

Nach der Pressemitteilung 303/2018 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate in Baden-Württemberg im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr). Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+6,6 %). Insbesondere die Preise für Betonarbeiten (+7,5 %), Mauerarbeiten (+7,1 %) und Erdarbeiten (+6,9 %) zogen merklich an. Die Preissteigerung war für Ausbauarbeiten (+4,2 %) weniger stark ausgeprägt, auch wenn für Tischlerarbeiten (+7,5 %) und Fliesen- und Plattenarbeiten (+6,5 %) spürbar mehr zu bezahlen war.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2018 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend

zu kleineren Haushaltsgrößen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (+9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11-Millionengrenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per Saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvoraussage – 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

ECKDATEN ZUR KONJUNKTURENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	0,5	2,2	1,7	2,2	2,2	1,5	1,5
Privater Konsum	0,6	1,0	1,7	2,1	1,8	1,0	1,5
Konsumausgaben des Staates	1,4	1,5	2,9	3,7	1,4	1,1	1,9
Bauinvestitionen	-1,1	2,2	-1,4	3,8	2,9	3,0	3,1
Wohnungsbauinvestitionen	-0,8	3,0	-0,7	5,0	3,0	3,7	4,0
Exporte	1,7	4,7	5,3	2,3	4,6	2,4	3,2
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	42 319	42 671	43 071	43 642	44 269	44 837	45 241
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	0,6	0,8	0,9	1,3	1,4	1,3	0,9
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2 950	2 898	2 795	2 691	2 533	2 340	2 170
... Arbeitslosenquote*	6,9	6,7	6,4	6,1	5,7	5,2	4,8

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2018 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2019 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2018/Anfang 2018

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

Betrachtung können sich deutliche regionale Unterschiede ergeben.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit 0 % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe 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.

Freiburg ist eine Stadt mit europäischer Prägung. Deutschlands südlichste Großstadt ist kein klassischer Industriestandort, hier dominiert der Dienstleistungssektor und erweist sich durch alle Krisen hinweg als wachstumsstark. Seit Jahren wächst der Freiburger Arbeitsmarkt und damit die Bevölkerungszahl. Inzwischen leben über 230.000 Menschen hier. Dank ihrer Lage wurde die Wirtschaftsregion 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. Vier weitere Hochschulen und ein dichtes Netz an Forschungseinrichtungen prägen eine breit gefächerte Bildungslandschaft. Fast 34.000 Studierende leben in Freiburg.

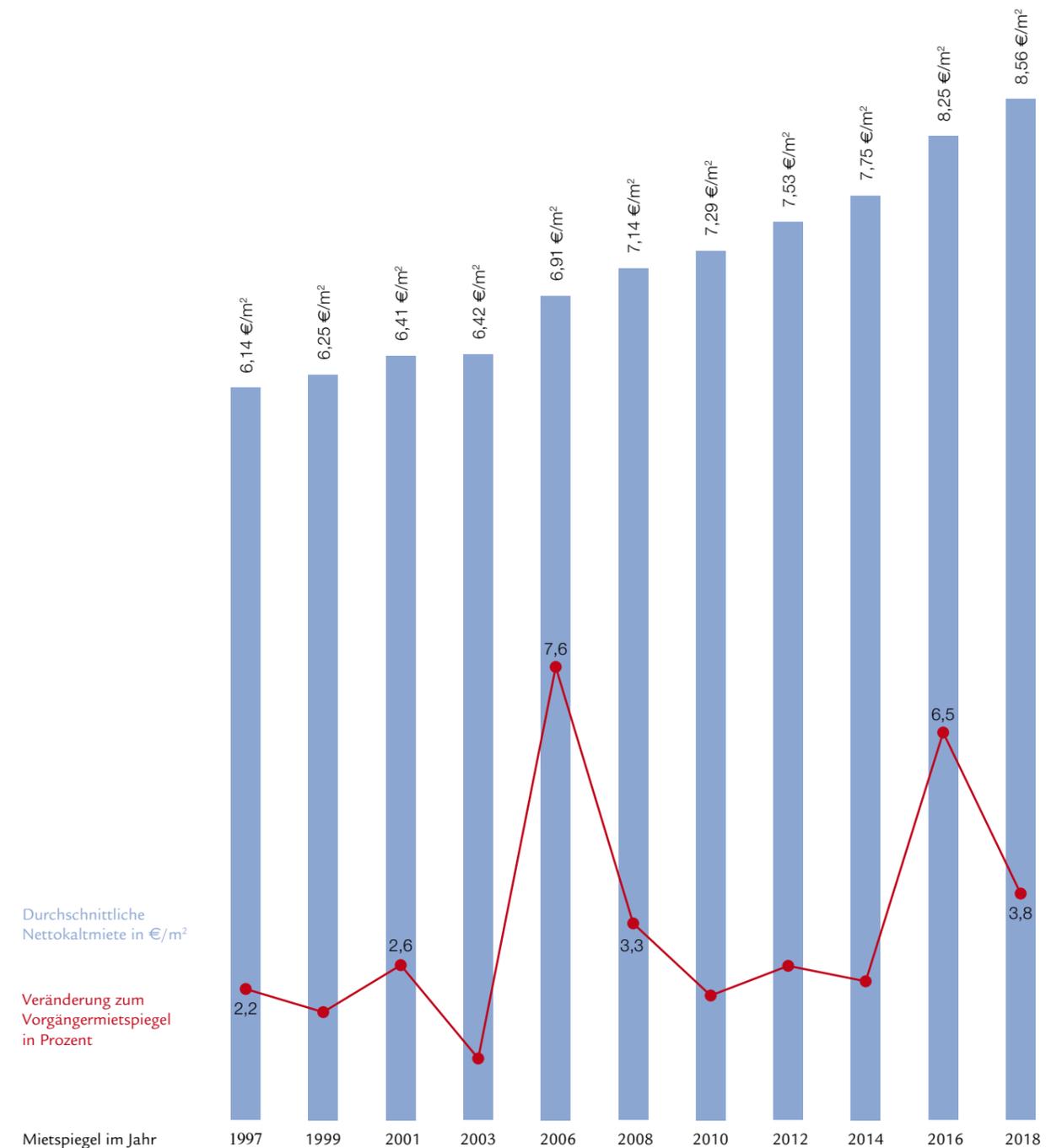
Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland hat in den Jahren seit der Finanzkrise 2008/2009 eine dynamische Entwicklung erfahren. Insbesondere in den wachsenden größeren Städten wie Berlin, München und Hamburg („Schwarmstädte“), aber auch in Freiburg und der Region Breisgau kann das Angebot zunehmend die hohe Nachfrage nach Wohnraum seit Jahren nicht befriedigen. Dies hat im Jahr 2018 laut Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt Freiburg 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 weiterhin eine Nachfrage, die durch das vorhandene Angebot nicht befriedigt werden kann. Dem fehlenden Wohnraum und den damit einhergehenden Preissteigerungen will die Stadt Freiburg insbesondere durch Nachverdichtungen und neue Wohnquartiere entgegenwirken. So werden z. B. in dem neuen Stadtteil Dietenbach rd. 6.500 Wohnungen entstehen. Allerdings wird es bis zum Erstbezug von Wohnungen im Dietenbach nach Angaben der Projektgruppe der Stadt Freiburg noch bis in das Jahr 2024 dauern, 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.

MIETSPIEGEL 2019/2020
(Fortschreibung auf Basis des Verbraucherindex)



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



Neubau Im Grün 10-16 in Waldkirch-Batzenhäusle



Sanierung der Tiefgaragen in der Hansjakobstraße, Gundelfingen



Beispiel für eine Badsanierung



Außensanierung Gärtnerweg

GESCHÄFTSVERLAUF DER HEIMBAU BREISGAU EG

GESCHÄFTSVERLAUF

Auch im vergangenen Jahr war der Geschäftsverlauf der Heimbau Breisgau eG positiv.

Die Genossenschaft konnte die für 2018 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.072,2 erzielt. Das Jahresergebnis liegt damit rd. T€ 264,5 unter dem im Wirtschaftsplan 2018 geplanten Ergebnis. Zurückzuführen ist dies auf einen im Geschäftsjahr hohen Instandhaltungsaufwand von rd. T€ 2.596,1 (demgegenüber betrug der Ausgabenansatz im Wirtschaftsplan 2018 T€ 2.000,0).

Die Nachfrage nach Wohnungen der Heimbau war im Berichtsjahr wiederum sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2018 hat sich die Mitgliederzahl von 3 612 auf 3 883 erhöht. Die Zahl der von den Mitgliedern gezeichneten Geschäftsanteile ist von 18 225 auf 19 375 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 Im Grün 10-16 in Waldkirch-Batzenhäusle mit 30 Mietwohnungen.

Bei den Instandhaltungsmaßnahmen ist die Außensanierung der Mehrfamilienhäuser Gärtnerweg 1+3 sowie Hugstetter Straße 38+40 in Freiburg, Stadtteil Stühlinger mit einem Aufwand in Höhe von insgesamt T€ 863,8 hervorzuheben.

Hinzu kam die Sanierung der Tiefgaragen Hansjakobstr. 1+1a und 3+3a in Gundelfingen mit insgesamt T€ 165,5.

Im Rahmen von Wohnungswechsellern wurden ferner 22 Bäder für insgesamt T€ 274,2 saniert.

Insgesamt verwaltet die Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 einen eigenen Immobilienbestand von 1 265 Wohnungen und 26 gewerbliche Einheiten sowie 710 Tiefgaragenstellplätze und Einzelgaragen.

Die Heimbau hat 2018 als fachkundige Dienstleistung auch die kaufmännische und technische Betreuung im Rahmen der Wohnungseigentumsverwaltung bei drei Eigentümergemeinschaften mit 78 Wohnungen und 10 Gewerbeeinheiten betrieben.

BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

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

		2018	2017
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)	1 291	1 262
Wohn- und Nutzfläche (m ²)	(per 31.12.)	93 639	91 167
Mieterwechsel		76	55
Eigenkapitalquote =	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$ %	47,1	45,5
Durchschnittliche Sollmiete/m ² p.m. =	$\frac{\text{Sollmieten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche} * 12}$ €	7,21	7,15
%-Anteil der Erlösschmälerungen =	$\frac{\text{Erlösschmälerungen}}{\text{Sollmieten} + \text{Umlagen}}$ %	1,0	0,6
%-Anteil der Mietforderungen =	$\frac{\text{Forderungen aus Vermietung}}{\text{Sollmieten} + \text{abger. Umlagen}}$ %	0,1	0,1
Leerstandsquote =	$\frac{\text{Leerstand von ME am 31.12.}}{\text{Anzahl der Mieteinheiten}}$ %	1,3	0,9
Instandhaltung/m ² p.a. =	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	27,72	18,47
Verwaltungskosten/m ² p.a. =	$\frac{\text{Personal- u. Sachaufwendungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$ €	16,27	15,22
Zinsquote =	$\frac{\text{Zinsen für Dauerfinanz. + Erbbau}}{\text{Sollmiete}}$	11,7	13,5
Mietwert =	$\frac{\text{Vermietbares Anlagevermögen}}{\text{Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung}}$	7,7	7,4

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.

	2018 T€	2017 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	2.555,3	3.170,6	-615,3
Betreuungstätigkeit	19,7	19,7	0,0
Kapitaldienst	2,6	2,6	0,0
Summe Deckungsbeiträge	2.577,6	3.192,9	-615,3
Verwaltungsaufwand	-1.523,3	-1.387,1	-136,2
Betriebsergebnis	1.054,3	1.805,8	-751,5
Übrige Rechnung	242,1	69,9	172,2
Jahresergebnis	1.296,4	1.875,7	-579,3
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-224,2	-441,0	216,8
Jahresüberschuss	1.072,2	1.434,7	-362,5

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.072,2 sank gegenüber 2017 um T€ 362,5. Der Rückgang des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf den niedrigeren Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung (T€ 615,3) zurückzuführen, dem das niedrigere Ergebnis aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag (T€ 216,8) gegenüberstand. Im Vergleich zum Vorjahr nahmen die Deckungsbeiträge aus dem operativen Geschäft um T€ 615,3 und das Betriebsergebnis um T€ 751,5 ab.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung nahm um T€ 615,3 ab. Er verminderte sich insbesondere durch gestiegene Instandhaltungsaufwendungen (T€ 911,8) und erhöhte Abschreibungen (T€ 46,0), denen gestiegene Mieterlöse (T€ 240,4) und niedrigere Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 110,7) gegenüberstanden.

Der Überschuss aus der Betreuungstätigkeit betraf Erlöse aus der Wohnungseigentumsverwaltung.

Der Überschuss aus dem Kapitaldienst ergab sich vor allem aus Zinserträgen für Bausparguthaben.

Das höhere Ergebnis des Verwaltungsaufwands resultierte aus gestiegenen persönlichen Aufwendungen (T€ 59,8) und zunehmenden sächlichen Verwaltungsaufwendungen des Betriebs und Unternehmens (T€ 76,3). Die sächlichen Verwaltungsaufwendungen des Betriebs und Unternehmens stiegen im Geschäftsjahr insbesondere aufgrund der Aufwendungen für das 100-jährige Jubiläum der Heimbau Breisgau eG in 2019 (T€ 54,0).

Der gestiegene Deckungsbeitrag der Übrigen Rechnung setzte sich hauptsächlich aus erhöhten Erträgen aus Anlagenverkäufen (T€ 130,5) und gestiegenen Erträgen aus Versicherungsschädigungen (T€ 55,4) zusammen.

Das niedrigere Ergebnis aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag resultierte im Wesentlichen aus der niedrigeren Körperschaftsteuer (T€ 105,2) und der gesunkenen Gewerbesteuer (T€ 105,9).

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	2018		2017		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	63.290,7	89,1	63.292,8	89,3	-2,1
Finanzanlagen	2,6	0,0	0,6	0,0	2,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.093,7	2,9	2.047,0	2,9	46,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	5.253,6	7,4	5.326,5	7,5	-72,9
Übriges Umlaufvermögen	418,8	0,6	223,8	0,3	195,0
Rechnungsabgrenzungsposten	13,0	0,0	13,1	0,0	-0,1
Bilanzsumme	71.072,4	100,0	70.903,8	100,0	168,6
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	6.420,7	9,0	6.034,3	8,5	386,4
Rücklagen	26.843,7	37,8	26.008,0	36,7	835,7
Bilanzgewinn	236,6	0,3	218,7	0,3	17,9
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Steuerrückstellungen	39,0	0,1	105,1	0,2	-66,1
Sonstige Rückstellungen	90,3	0,1	78,9	0,1	11,4
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	34.500,6	48,5	35.458,8	50,0	-958,2
Erhaltene Anzahlungen	2.329,1	3,3	2.248,0	3,2	81,1
Übrige Verbindlichkeiten	603,1	0,9	738,8	1,0	-135,7
Rechnungsabgrenzungsposten	9,3	0,0	13,2	0,0	-3,9
Bilanzsumme	71.072,4	100,0	70.903,8	100,0	168,6

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme bei 89,1% (Vorjahr: 89,3%).

Das Anlagevermögen erhöhte sich insbesondere durch Investitionen für die in Anlagen im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen Im Grün 10-16 in Waldkirch-Batzenhäusle (T€ 1.242,3) und Blumenstr. 11 in Gundelfingen (T€ 361,7). Darüber hinaus erhöhten sich durch den Erwerb des Grundstücks Freiburger Straße 3 in Elzach die Grundstücke ohne Bauten (T€ 254,9) sowie die Bauvorbereitungskosten für diese Neubaumaßnahme (T€ 75,3). Vermindernd wirkten sich planmäßige Abschreibungen (T€ 1.935,1) und der Buchwertabgang durch den Verkauf einer Wohnung in der Ferdinand-Kopf-Straße 14 in Freiburg (T€ 43,1) aus. Die Neubaumaßnahme Im Grün 10-16 in Waldkirch-Batzenhäusle (T€ 6.471,0) wurde nach Fertigstellung von Anlagen im Bau auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

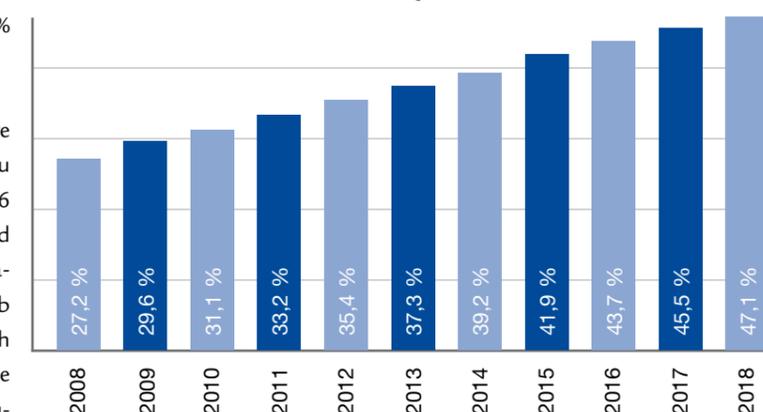
Die Unfertigen Leistungen betrafen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, denen unter den Erhaltenen Anzahlungen Vorauszahlungen der Mieter gegenüberstanden.

Das Übrige Umlaufvermögen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen aufgrund von Forderungen gegenüber dem Finanzamt Freiburg (T€ 106,0) und gegenüber der Stadt Freiburg (T€ 110,9).

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 47,1% (Vorjahr 45,5%).

ENTWICKLUNG DER EIGENKAPITALQUOTE



Die Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Gewerbesteuer (T€ 39,0), Jahresabschluss- und Prüfungskosten (T€ 42,8) sowie Urlaubsverpflichtungen (T€ 23,8) gebildet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich hauptsächlich durch planmäßige (T€ 2.519,8) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 431,0), denen Zugänge durch Darlehensvalutierungen (T€ 2.000,0) gegenüberstanden.

Die Übrigen Verbindlichkeiten sanken im Vergleich zum Vorjahr insbesondere durch Verbindlichkeiten aus Bauleistungen (T€ 227,2), wohingegen die Verbindlichkeiten aus Instandhaltung (T€ 61,1) stiegen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

INVESTITIONEN

Die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ist nach wie vor 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 2018 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2018 T€	2017 T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.395,8	4.190,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-1.778,7	-4.808,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-1.691,8	-1.439,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-74,7	-2.056,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.823,1	6.879,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	4.748,4	4.823,1

Im Gegensatz zu den flüssigen Mitteln wurden die Bausparguthaben in Höhe von T€ 505,2 nicht in den Finanzmittelbestand einbezogen.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, um die planmäßigen (T€ 2.519,8) und außerplanmäßigen Tilgungen (T€ 431,0) zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit bestand im Wesentlichen aus Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens (T€ 175,0) und aus Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 1.956,5).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasste insbesondere Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (T€ 2.000,0) und aus Geschäftsguthaben (T€ 386,4), denen Auszahlungen für planmäßige (T€ 2.519,8) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 431,0) sowie Zinszahlungen (T€ 906,9) gegenüberstanden.

Am Bilanzstichtag bestanden freie Kreditlinien in Höhe von T€ 7.359,3.

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





839

Mieteinheiten
in Freiburg

PROGNOSEBERICHT

Die positive wirtschaftliche Entwicklung in Baden-Württemberg hielt auch im Jahr 2018 an. Dies wirkt sich auch auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnungen aus.

Die wirtschaftliche Lage der Heimbau Breisgau eG war im vergangenen Geschäftsjahr anhaltend gut. Der Vorstand geht auch von einer positiven Entwicklung im Geschäftsjahr 2019 aus. Wesentliche Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage werden nicht erwartet.

2019

100 JAHRE HEIMBAU

Wirtschaftsplan 2019

Erträge	EURO	EURO
	T€	T€
Hausbewirtschaftung	10.320,1	
Betreuungstätigkeit	20,4	
Sonstige Erträge	357,7	
Zinserträge	2,8	
		10.701,0
Aufwendungen		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.136,5	
Instandhaltung	2.400,0	
Personalaufwand	1.327,2	
Abschreibungen	1.980,4	
Sächlicher Verwaltungsaufwand	386,2	
Kapitalkosten	775,2	
Steuern	324,6	
		9.330,1
Überschuss		1.370,9
Neubau:	4.000.000,00 €	

Der Jahresüberschuss 2019 wird gemäß Wirtschaftsplan auf ca. T€ 1.370,9 prognostiziert. Damit wird für 2019 mit einem Ergebnis gerechnet, das um T€ 298,7 über dem aus 2018 liegt. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung, denen hauptsächlich Dauerschuldverhältnisse in Form von Mietverträgen zugrunde liegen, werden sich aufgrund der erstmalig ganzjährig zu Buche schlagenden Vermietungen aus der Neubaumaßnahme Im Grün 10-16 in Waldkirch-Batzenhäusle, wegen Neuvermietungen bei Mieterwechseln und sonstigen Mietanpassungen nach § 558 BGB erhöhen und bei etwa T€ 10.279,4 liegen. Die Aufwendungen für Instandhaltungen sind mit T€ 2.400,0 kalkuliert. Durch den Verkauf einer Eigentumswohnung werden die Sonstigen betrieblichen Erträge im Jahr 2019 bei T€ 340,4 (2018: T€ 273,8) liegen.

Die Investitionen in die laufende Neubaumaßnahme Blumenstr. 11 in Gundelfingen (Mehrfamilienhaus mit 15 Mietwohnungen) werden erheblich sein. Die Fertigstellung dieser Neubaumaßnahme wird dann im Frühjahr 2020 erwartet.



Grundstück Blumenstr. 11 in Gundelfingen im November und Dezember 2018



Grundstück Blumenstr. 11 in Gundelfingen im März 2019

Ferner wird die Heimbau auf der Basis der erteilten Baugenehmigung voraussichtlich im September 2019 mit dem Neubau von 12 genossenschaftlichen Mietwohnungen in einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage in der Stadt Elzach beginnen.

Auf dem Grundstück der Heimbau in der Hödlerstr. 47 in Waldkirch ist der Bauantrag für eine Nachverdichtung mit einem zusätzlichen 6-Familienhaus gestellt. Nach Eingang der Baugenehmigung wird 2019 die Werkplanung erarbeitet, um Anfang 2020 mit dem Bau zu beginnen.

Außerdem erfolgt die umfassende Sanierung der Mehrfamilienhäuser Kehler Straße 38 in einer Größenordnung von ca. T€ 600,0 und Zähringer Straße 299+301 in Freiburg (geschätzter Aufwand von ca. T€ 300,0).

Bei der Fluktuation wird ein niedriger Wert auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr erwartet.

Das Interesse, bei der Heimbau Mitglied zu werden, wird auch in 2019 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 2019 auf dem Niveau des Jahres 2018 einpendeln.

242

Miteinheiten
in Waldkirch

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT SOWIE BERICHT ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Die Mitgliederförderung und insbesondere die Bereitstellung von angemessenem und zukunftsfähigem Wohnraum ist und bleibt das Kerngeschäft der Heimbau Breisgau eG. Für eine Wohnungsbaugenossenschaft liegen die Chancen in der anhaltenden Überschreitung der Nachfrage nach Wohnraum gegenüber dem Angebot. Durch die Wahrnehmung der Neubautätigkeit und die Erhaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbestandes durch Instandhaltung und Modernisierung wird die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens langfristig gesichert.

Die erfolgreiche Entwicklung unserer Genossenschaft wird durch langjährige Geschäftsbe-

ziehungen zu Banken, Planern und Fachplanern, Bauhandwerkern sowie zu kommunalen und regionalen Behörden unterstützt. Mitglieder, Mieter, Eigentümer und Interessenten schätzen die Heimbau als seriösen, zuverlässigen Partner.

Weitere Chancen bestehen durch das anhaltend niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt, was sich bei den Finanzierungen durch Kreditinstitute für die Genossenschaft positiv bemerkbar macht.

Chancen bestehen insbesondere in der weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft. Die Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes in Freiburg und der Region und die gute wirtschaft-

liche Grundlage der Genossenschaft eröffnen die Möglichkeit, langfristig für die Mitglieder im Sinne des Förderauftrags der Satzung tätig zu sein.

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. den Betrieb eines Unternehmens abzusichern, hat die Genossenschaft in üblichem Rahmen Versicherungen abgeschlossen. Außerdem ist ein Risikomanagementsystem zur frühzeitigen Erkennung von Risiken eingerichtet.

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 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 2019, 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.

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.

Unseren Wohnungsbestand haben wir gesichtet und systematisch auf Instandhaltungsbedarf hin untersucht. Die stetig anfallenden Einnahmen aus dem Wohnungsbestand, die vorhandenen liquiden Mittel sowie 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. Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose bei der Vermietung ist gering.

Aufgrund der geordneten Vermögenslage und unserer Marktkenntnisse gehen wir davon aus, auch künftig die Chancen für Mitglieder konsequent nutzen zu können. Wir sind zuversichtlich, dass es uns, wie in den Vorjahren, gelingt, die gesteckten Ziele zu erreichen.

Wie schon in den Vorjahren bestehen für unser Unternehmen insgesamt keine erkennbaren Risiken, die den Bestand gefährden, die Entwicklung beeinträchtigen oder einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben könnten.

Freiburg i. Br., 28. Mai 2019

Der Vorstand

Weiner

Ruppenthal

BERICHT DES AUF SICHTSRATES der Heimbau Breisgau eG

BERICHT DES AUF SICHTSRATES

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2018 in acht gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Der aus zehn Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat konstituierte sich am 25. Juli 2018 nach der Mitgliederversammlung neu.

Der Bauausschuss führte im Berichtsjahr zwei Bau- und Wohnungsbegehungen durch. Er wirkte zudem beratend bei der Durchführung der Neubauvorhaben Im Grün 10-16 in Waldkirch-Batzenhäusle und in der Blumenstr. 11 in Gundelfingen mit.

Der Prüfungsausschuss führte im Berichtsjahr drei Kassen- und Buchführungsprüfungen durch, darunter auch eine Prüfung der Bilanz und von Vergaben. Ferner erfolgte im Rahmen der Prüfung der Bilanz zum 31.12.2018 am 27. Mai 2019 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 Im Grün 10-16 in Waldkirch und Blumenstr. 11 in Gundelfingen unterrichtet. Er unterstützte den Vorstand zudem bei der Entscheidung, ein Grundstück für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit genossenschaftlichen Mietwohnungen in der Freiburger Straße 3 in Elzach 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 2017 führte der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 5. bis 16. November 2018 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 Frau Hanna Paul-Bergmann sowie die Herren Gerd Huber, Richard Leibinger und Rüdiger Schirmeister aus. Im Fall von Herrn Schirmeister ist eine Wiederwahl zulässig. Frau Paul-Bergmann, Herr Huber und Herr Leibinger scheiden hingegen mit Ablauf der Mitgliederversammlung satzungsgemäß altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus. In diesem Zusammenhang wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, die Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrates künftig auf acht festzulegen.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2018 und den Ausführungen des Vorstands im Geschäftsbericht einverstanden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 festzustellen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 zu erteilen.

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von 1.072.242,74 € 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 236.558,08 € zur Ausschüttung einer Dividende von 4% an die Mitglieder zu verwenden.

Freiburg i. Br., 28. Mai 2019

Der Aufsichtsrat
Schirmeister, Vorsitzender

133

Mieteinheiten
in Gundelfingen

BILANZ
GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG
ANHANG
zum 31.12.2018



Heimbau Breisgau eG

Bilanz der Heimbau Breisgau eG zum 31. Dezember 2018

A K T I V A

	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software		21,50		21,50
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.560.229,85			55.903.442,06
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.284.626,77			1.406.192,77
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	254.870,55			501.603,04
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.577,50			1.974,50
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.888,50			123.409,00
6. Anlagen im Bau	990.686,45			5.228.739,41
7. Bauvorbereitungskosten	102.823,78			127.378,42
		63.290.703,40		63.292.739,20
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen		2.600,00		600,00
Summe Anlagevermögen			63.293.324,90	63.293.360,70
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		2.093.702,69		2.046.962,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	6.024,96			13.028,27
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	32,00			0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.173,47			108.698,82
4. Sonstige Vermögensgegenstände	357.559,59			102.117,56
		418.790,02		223.844,65
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.748.362,25			4.823.091,68
2. Bausparguthaben	505.222,69			503.378,65
		5.253.584,94		5.326.470,33
Summe Umlaufvermögen			7.766.077,65	7.597.277,91
C. Rechnungsabgrenzungsposten			12.982,65	13.132,82
Bilanzsumme			71.072.385,20	70.903.771,43

P A S S I V A

	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	112.695,56			104.617,48
der verbleibenden Mitglieder	6.296.301,01			5.913.951,89
aus gekündigten Geschäftsanteilen	11.664,97			15.687,91
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	573,99 € (Vorjahr: 9.173,11 €)	6.420.661,54		6.034.257,28
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	107.684,66 € (Vorjahr: 144.005,34 €)	3.630.703,23		3.523.018,57
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	227.000,00 € (Vorjahr: 353.000,00 €)	7.808.000,00		7.581.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	501.000,00 € (Vorjahr: 719.000,00 €)	15.405.000,00		14.904.000,00
		26.843.703,23		26.008.018,57
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	1.072.242,74			1.434.680,82
2. Einstellung in Rücklagen	835.684,66			1.216.005,34
		236.558,08		218.675,48
Summe Eigenkapital			33.500.922,85	32.260.951,33
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		38.973,00		105.097,70
2. Sonstige Rückstellungen		90.318,00		78.912,00
Summe Rückstellungen			129.291,00	184.009,70
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		34.500.622,89		35.458.757,97
2. Erhaltene Anzahlungen		2.329.078,18		2.248.025,58
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		482,82		6.801,26
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		450.284,02		618.828,15
5. Sonstige Verbindlichkeiten - davon aus Steuern: 61.483,93 € (Vorj.: 27.617,38 €) - davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.577,27 € (Vorj.: 2.752,21 €)		152.417,39		113.210,81
			37.432.885,30	38.445.623,77
Summe Verbindlichkeiten				
D. Rechnungsabgrenzungsposten			9.286,05	13.186,63
Bilanzsumme			71.072.385,20	70.903.771,43

Gewinn- und Verlustrechnung

der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

			V O R J A H R	
	€	€	€	€
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	10.043.449,99		9.764.602,73	
b) aus Betreuungstätigkeit	20.403,48		20.403,48	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.648,98		14.545,29	
		10.079.502,45		9.799.551,50
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		46.739,76		37.623,98
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		21.725,00		34.364,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		273.770,27		98.841,75
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.691.649,53		-3.738.436,84	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-23.081,84		-21.980,82	
		-4.714.731,37		-3.760.417,66
6. Rohergebnis		5.707.006,11		6.209.963,57
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-974.611,53		-923.243,31	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen davon für Altersversorgung: 36.284,80 € (Vorjahr: 34.866,39 €)	-233.143,69		-223.214,46	
		-1.207.755,22		-1.146.457,77
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.935.148,03		-1.891.147,87
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-362.780,01		-283.565,69
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	24,00		24,00	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.833,45		2.732,05	
		2.857,45		2.756,05
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-906.864,39		-1.017.484,13
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-224.221,58		-441.035,74
14. Ergebnis nach Steuern		1.073.094,33		1.433.028,42
15. Sonstige Steuern		-851,59		1.652,40
16. Jahresüberschuss		1.072.242,74		1.434.680,82
17. Einstellung in Ergebnizrücklagen		-835.684,66		-1.216.005,34
18. Bilanzgewinn		236.558,08		218.675,48

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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 250 € (netto) wurden im Geschäftsjahr in voller Höhe abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter über 250 € (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.

Für Aufbewahrungspflichten für Geschäftsunterlagen wurden 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 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 (Seite 42/43) ersichtlich.

Anlagenspiegel 2018

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen					Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2018 €	Stand 01.01.2018 €	Jahresab- schreibung €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2018 €	Stand 31.12.2018 €	Vorjahr €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Software	142.694,74	0,00	0,00	0,00	142.694,74	142.673,24	0,00	0,00	0,00	142.673,24	21,50	21,50
II. Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.955.517,94	6.068,56	-103.292,51	6.471.041,03	109.329.335,02	47.052.075,88	1.777.198,87	-60.169,58	0,00	48.769.105,17	60.560.229,85	55.903.442,06
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.342.393,85	0,00	0,00	0,00	3.342.393,85	1.936.201,08	121.566,00	0,00	0,00	2.057.767,08	1.284.626,77	1.406.192,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	501.603,04	254.870,55	0,00	-501.603,04	254.870,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	254.870,55	501.603,04
Techn. Anlagen und Maschinen	5.030,35	0,00	0,00	0,00	5.030,35	3.055,85	397,00	0,00	0,00	3.452,85	1.577,50	1.974,50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	503.111,90	8.470,66	-3.128,22	0,00	508.454,34	379.702,90	35.986,16	-3.123,22	0,00	412.565,84	95.888,50	123.409,00
Anlagen im Bau	5.228.739,41	1.604.006,61	0,00	-5.842.059,57	990.686,45	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	990.686,45	5.228.739,41
Bauvorbereitungskosten	283.735,27	102.823,78	-156.356,85	-127.378,42	102.823,78	156.356,85	0,00	-156.356,85	0,00	0,00	102.823,78	127.378,42
Summe Sachanlagen	112.820.131,76	1.976.240,16	-262.777,58	0,00	114.533.594,34	49.527.392,56	1.935.148,03	-219.649,65	0,00	51.242.890,94	63.290.703,40	63.292.739,20
III. Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	600,00	2.000,00	0,00	0,00	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	600,00
Anlagevermögen insgesamt	112.963.426,50	1.978.240,16	-262.777,58	0,00	114.678.889,08	49.670.065,80	1.935.148,03	-219.649,65	0,00	51.385.564,18	63.293.324,90	63.293.360,70

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

der Heimbau Breisgau eG

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 2.093,7, 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	6.024,96	(13.028,27)	0,00	(0,00)
Forderungen aus Betreuungstätigkeiten	32,00	(0,00)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.173,47	(108.698,82)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	357.559,59	(102.117,56)	45.294,13	(61.972,10)
	418.790,02	(223.844,65)	45.294,13	(61.972,10)

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind vor allem Forderungen aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (T€ 45,3), aus Versicherungsschädigungen (T€ 73,0), gegenüber dem Finanzamt (T€ 114,7) und gegenüber der Stadt Freiburg (T€ 110,9) erfasst.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um rd. T€ 382,3 erhöht.

Rückstellungen wurden im Wesentlichen für Körperschaftsteuer (T€ 39,0), für rückständigen Urlaub (T€ 23,8) und für Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 42,8) gebildet.

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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	34.500.622,89 (35.458.757,97)	3.332.588,58 (2.978.987,68)	10.405.793,02 (10.522.453,17)	20.762.241,29 (21.957.317,12)	34.500.622,89 (35.458.757,97)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.329.078,18 (2.248.025,58)	2.329.078,18 (2.248.025,58)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	482,82 (6.801,26)	482,82 (6.801,26)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	450.284,02 (618.828,15)	422.809,75 (586.089,94)	27.474,27 (32.738,21)			
Sonstige Verbindlichkeiten	152.417,39 (113.210,81)	132.897,32 (96.754,64)	19.520,07 (16.456,17)			
Gesamtbetrag	37.432.885,30 (38.445.623,77)	6.217.856,65 (5.916.659,10)	10.452.787,36 (10.571.647,55)	20.762.241,29 (21.957.317,12)	34.500.622,89 (35.458.757,97)	GPR

In () Vorjahreszahlen

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen (T€ 144,2), aus Instandhaltungen (T€ 122,8) und aus sonstigen Betriebskosten (T€ 132,5) erfasst.

Im Passiven Rechnungsabgrenzungsposten sind vorausbezahlte Mieten (T€ 9,3) 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€ 21,7 erfasst.

In den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind darüber hinaus Aufwendungen für das im Jahr 2019 stattfindende 100-jährige Jubiläum (T€ 54,0) ausgewiesen.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem Erträge aus Anlagenverkäufen (T€ 130,5) und Erträge aus Versicherungsschädigungen (T€ 107,4) enthalten.

Anhang für das Geschäftsjahr 2018

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€ 2.004,2
Erbbauzinsverpflichtungen	T€ 1.895,5

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

Mitgliederbestand zum 1. Januar 2018	3 612 Mitglieder mit	18 225 Anteilen
Zugang an Mitgliedern	370 Mitglieder mit	1 191 Anteilen
Zugang durch Übernahme weiterer Geschäftsanteile		433 Anteile

zusammen	3 982 Mitglieder mit	19 849 Anteilen
-----------------	-----------------------------	------------------------

Abgang an Mitgliedern, und zwar durch

a) Kündigung	53 Mitglieder mit	208 Anteilen
b) Teilkündigung		55 Anteile
c) Tod	28 Mitglieder mit	113 Anteilen
d) Übertragung	9 Mitglieder mit	77 Anteilen
e) Ausschluss	9 Mitglieder mit	21 Anteilen

	99 Mitglieder mit	474 Anteilen
--	--------------------------	---------------------

	3 883 Mitglieder mit	19 375 Anteilen
--	-----------------------------	------------------------

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	4	5
Technische Mitarbeiter	4	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
	10	6

Außerdem wurde durchschnittlich ein Student 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, Dipl.-Verwaltungswirt	hauptamtlich
Hugo Ruppenthal	Sparkassen-Betriebswirt	nebenamtlich

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

Markus Geißler	Stadtrechtsdirektor a. D.	Vorsitzender (bis 18.07.2018)
Rüdiger Schirmeister	Rechtsanwalt	Vorsitzender (ab 25.07.2018)
		1. Stellvertr. Vorsitzender (bis 25.07.2018)
Gerd Huber	Oberamtsrat a. D.	1. Stellvertr. Vorsitzender (ab 25.07.2018)
		Schriftführer
		2. Stellvertr. Vorsitzender
Kurt Armbruster	Lehrer für Pflegeberufe i. R.	Stellvertr. Schriftführer
Hansjörg Hetzel	Bankkaufmann	
Markus Birmele	Sparkassen-Betriebswirt	
Dr. Sandra Ehmann	Dipl.-Volkswirtin	
Stephan Konrad	Rechtsanwalt	(ab 18.07.2018)
Richard Leibinger	Oberbürgermeister a. D.	
Hanna Paul-Bergmann	Dipl.-Pädagogin	
Karl-Heinz Tritschler	Großhandelskaufmann i. R.	(bis 18.07.2018)
Gerold Wißkirchen	Dipl.-Verwaltungswirt	(ab 18.07.2018)

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 € 236.558,08 an die Mitglieder auszuschütten.

Freiburg i. Br., 28. Mai 2019

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

www.heimbau-breisgau.de