

MUT VERBINDET

MOTTO TAG DER DT. EINHEIT, KIEL 2019

GESCHÄFTSBERICHT
2021



Heimbau Breisgau eG



WIR TRAUERN UM

22 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	18
- Geschäftsverlauf	18
- Betriebliche Kennzahlen	24
Wirtschaftliche Lage	25
- Ertragslage	25
- Vermögenslage	26
- Investitionen	28
- Finanzlage	29
Prognosebericht	31
Wirtschaftsplan 2022	31
Chancen- und Risikobericht sowie Bericht über die Verwendung von Finanzinstrumenten	33
Bericht des Aufsichtsrates	36
Bilanz	40
Gewinn- und Verlustrechnung	42
Anhang	43



VORWORT

Liebe Mitglieder,

das Geschäftsjahr 2021 war wiederum geprägt von den außerordentlichen Herausforderungen der COVID-19-Pandemie. Auf den Wohnungsmärkten führte die anhaltende Nachfrage nach Immobilien in Freiburg und der Region Breisgau zu weiter steigenden Neubaupreisen und Mieten.

Nach den Landtagswahlen in Baden-Württemberg vom 14.03.2021 vereinbarte die fortbestehende Regierungskoalition aus Grünen und CDU im Koalitionsvertrag u. a. die Bildung eines neuen Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen. Das Thema Wohnen wurde dadurch deutlich aufgewertet. Das Staatsministerium Baden-Württemberg hat die Aufgabe übernommen, einen Strategiedialog „Bezahlbares Wohnen und innovatives Bauen“ zu initiieren. Alle relevanten wohnungswirtschaftlichen Akteure (Verbände, Handwerk, Architekten, Gewerkschaften, Verwaltung etc.) sollen darin einbezogen werden. In diesem Dialog möchte man alle wesentlichen bauwirtschaftlichen Herausforderungen – bezahlbarer Wohnraum, klimaschonendes Bauen, Digitalisierung der Bauwirtschaft, demografischer Wandel – thematisieren. Die größte Herausforderung wird darin bestehen, das Wohnen bezahlbar zu gestalten.

Die Ergebnisse der Bundestagswahlen führten in Deutschland zu einer Regierungskoalition aus SPD, Bündnis 90/Die Grünen und FDP. Die neue Bundesregierung will das Bauen und Wohnen der Zukunft bezahlbar, klimaneutral, nachhaltig, barrierearm und innovativ gestalten. Für diese Mammutaufgabe wurde auch auf Bundesebene ein neues Bauministerium gebildet, das jährlich für 400.000 neue bedarfsgerechte und klimafreundliche Wohnungen, davon 100.000 öffentlich gefördert, sorgen soll.

Der Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, Axel Gedaschko, stellte kürzlich auch aus Sicht der Heimbau zutreffend fest, dass wir derzeit ein Zusammentreffen dreier Stürme erleben, die insgesamt einen Orkan für das Bauen neuer bezahlbarer Wohnungen ergeben: die Auswirkungen des Klimawandels, die Coronafolgen mit Lieferengpässen und erheblichen Preissteigerungen bei Baustoffen und der furchtbare Krieg in der Ukraine mit unermesslichem menschlichen Leid und weltweit explodierenden Energiepreisen. All dies erschwert die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch in Deutschland sehr. Dennoch muss gutes Wohnen auf nachhaltiger wirtschaftlicher Basis zu fairen Mietpreisen das Credo der Heimbau bleiben.

Die Herausforderungen und die Einschnitte für das soziale und wirtschaftliche Leben sind aktuell weltweit gewaltig. Auch die Heimbau und unsere Mieter und Mitglieder sind davon betroffen. Gerade deshalb steht für uns fest, dass wir im Rahmen des Möglichen alles dafür tun werden, um unsere Genossenschaft auch 2022 verlässlich und verantwortlich durch das sicher sehr schwierige Jahr zu führen.

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	Schriftführer/in	Hansjörg Hetzel, Bankkaufmann bis 06.10.2021
	nebenamtlich	Hugo Ruppenthal, Sparkassen-Betriebswirt		Monika Holderied, Dipl.-Verwaltungswirtin ab 06.10.2021
Aufsichtsrat	Vorsitzender	Rüdiger Schirmeister, Rechtsanwalt	Stellv. Schriftführer/in	Monika Holderied, Dipl.-Verwaltungswirtin bis 06.10.2021
	1. Stellv. Vorsitzender	Stephan Konrad, Rechtsanwalt		Hansjörg Hetzel, Bankkaufmann ab 06.10.2021
	2. Stellv. Vorsitzender	Kurt Armbruster, Lehrer für Pflegeberufe i. R. bis 22.09.2021		Dr. Sandra Ehmann, Dipl.-Volkswirtin
		Markus Birmele, Sparkassen-Betriebswirt ab 06.10.2021		Harald Männer, Dipl.-Verwaltungswirt ab 22.09.2021
			Gerold Wißkirchen, Dipl.-Verwaltungswirt	

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

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Mitgliederstand	4 540	4 354	4 307
Gezeichnete Geschäftsanteile	23 490	22 163	21 250
Bilanzsumme	72.056.584,08 €	72.413.433,00 €	71.831.706,00 €
Anlagevermögen	66.690.200,35 €	64.881.717,17 €	64.083.962,98 €
Geschäftsguthaben	7.746.085,12 €	7.310.289,20 €	7.007.030,80 €
Rücklagen	30.660.613,92 €	29.415.717,53 €	27.886.255,66 €
Rückstellungen	477.311,34 €	401.624,34 €	163.123,23 €
Erlöse aus Hausbewirtschaftung (ohne Betriebskosten)	8.568.735,23 €	8.417.747,27 €	8.229.715,65 €
Jahresüberschuss	1.533.015,39 €	1.805.710,76 €	1.294.404,47 €
Bilanzgewinn	288.119,00 €	276.248,89 €	251.852,04 €

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Im Berichtsjahr 2021 sind keine Änderungen bei den rechtlichen Grundlagen der Genossenschaft eingetreten. Der Vorstand hat den Geschäftsbetrieb und alle wesentlichen Geschäftsvorfälle in 19 Sitzungen kontinuierlich beraten und die erforderlichen Entscheidungen getroffen. Trotz der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie konnte der Vorstand seine Sitzungen in Präsenz durchführen.

In fünf 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. Auch die gemeinsamen Sitzungen konnten in Präsenz stattfinden.

Der Aufsichtsrat hat nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der konkreten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie von der Möglichkeit in Art. 2 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020, § 3 Abs. 3 Gebrauch gemacht, wonach bei Genossenschaften abweichend von § 48 Abs. 1 S. 1 GenG die Feststellung des Jahresabschlusses durch den Aufsichtsrat erfolgen konnte. Diese gesetzliche Regelung wurde durch Verordnung vom 20.10.2020 bis Ende 2021 verlängert. Demgemäß hat der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 26.05.2021 den Jahresabschluss

2020 (Bilanz zum 31. Dezember 2020 mit Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang) unter teilweiser Ergebnisverwendung einstimmig festgestellt.

Die 99. Ordentliche Mitgliederversammlung fand am 22.09.2021 als Präsenzveranstaltung in den Räumen der Messe Freiburg statt. Dabei beschloss die Versammlung, den Bilanzgewinn zum 31.12.2020 in Höhe von € 276.248,89 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben an die Mitglieder zu verwenden. Ferner wurde den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates durch die Mitgliederversammlung jeweils einstimmig Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 erteilt.

Das langjährige Mitglied des Aufsichtsrates Herr Kurt Armbruster aus Teningen schied mit Ablauf der Mitgliederversammlung aus dem Gremium aus. In der Mitgliederversammlung wurden Frau Dr. Sandra Ehmann sowie die Herren Markus Birmele, Hansjörg Hetzel, Stephan Konrad und Gerold Wißkirchen jeweils einstimmig wiedergewählt. Herr Harald Männer, Teningen wurde erstmals (ebenfalls einstimmig) in den Aufsichtsrat gewählt.

Der Aufsichtsrat konstituierte sich nach der Mitgliederversammlung am 06.10.2021 neu und wählte Herrn Rüdiger Schirmeister erneut zu seinem Vorsitzenden.

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 sind die Förderung und Betreuung ihrer Mitglieder in der wohnlichen Versorgung. Ziel ist es, den Mitgliedern auch durch entsprechende Neubaumaßnahmen ein gutes Wohnangebot zu angemessenen Preisen bereitzustellen. Um diesem genossenschaftlichen Förderauftrag langfristig nachkommen zu können, achtet die Heimbau auch auf eine nachhaltige Wirtschaftlichkeit. In diesem Zusammenhang investiert die Genossenschaft neben den Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen jährlich erhebliche Beträge in ihren Wohnungsbestand und beobachtet das Mietniveau, insbesondere auch im Vergleich zum durchschnittlichen Mietniveau in Freiburg und der Region.

WIRTSCHAFTSBERICHT

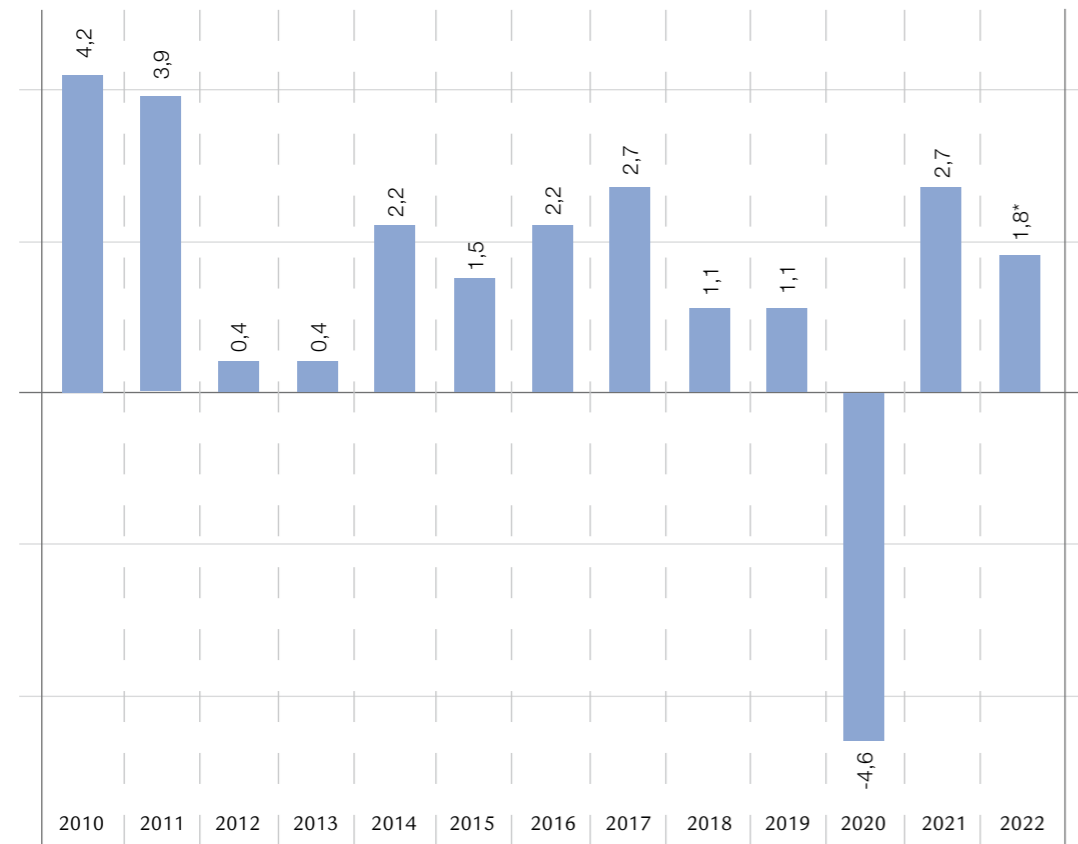
GESAMTWIRTSCHAFTLICHE BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Auch 2021 beeinflusste die COVID-19-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weltweit negativ. Nachdem die Wirtschaftsleistung in Baden-Württemberg im 1. Halbjahr 2021 preisbereinigt um 5,5 % gestiegen war, legte sie im 3. Quartal nur noch um 1,7 % zu; für das 4. Quartal wird nur noch mit einer schwachen Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) gerechnet. Grund hierfür war das wieder

zunehmende Infektionsgeschehen, das die über den Sommer erfolgte Erholung erneut bremste. Insgesamt ergab sich für Gesamt-Deutschland 2021 ein Anstieg des Bruttoinlandsprodukts von 2,7 %. Damit wurde das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht und lag immer noch um 2,0 % unter dem des Jahres 2019, dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie.

WIRTSCHAFTSWACHSTUM IN DEUTSCHLAND

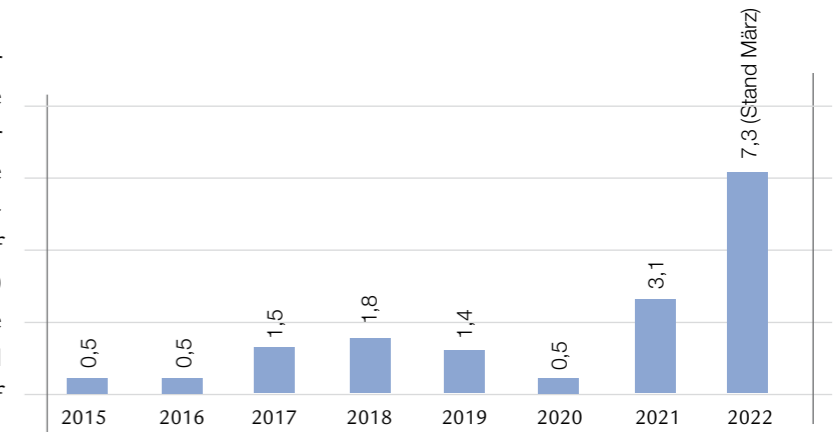
Jährliche Wachstumsraten des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts 2010-2022



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
*Prognose Sachverständigenrat März 2022

Trotz der Coronapandemie zeigte sich der Arbeitsmarkt robust. Die Arbeitslosenquote betrug in Baden-Württemberg im Dezember 2021 3,4 % (Dezember 2020: 4,2 %). Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2021 auf 212.300 Personen, während im Dezember 2020 noch 264.521 Arbeitslose gemeldet waren. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamt-Deutschland hat sich 2021 leicht um 7000 Beschäftigte auf 44,9 Millionen im Jahresdurchschnitt erhöht.

INFLATIONSRATE IN DEUTSCHLAND SEIT 2015



Quelle: Statistisches Bundesamt

Die Teuerungsrate nach dem Verbraucherpreisindex stieg im Dezember 2021 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat um 5,0 % und erreichte damit eine seit Jahren nicht gekannte Höhe.

die im März und April 2022 auf über 7 % gestiegene Inflationsrate, einen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen.

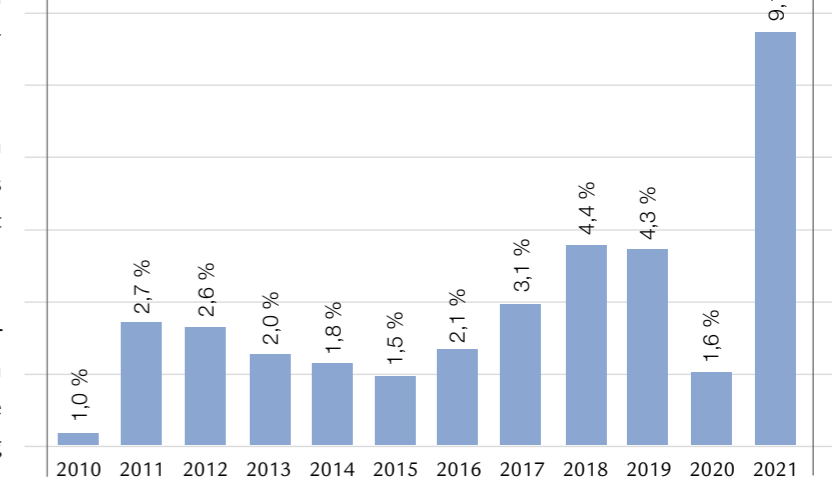
Problematisch für Wohnungsunternehmen ist die dynamisch steigende Baupreisentwicklung. So waren die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Baden-Württemberg im November 2021 um 14,5 % höher als im Vorjahresmonat. Auf den Anstieg der Baupreise wirkten sich, neben dem Basiseffekt durch die befristete Mehrwertsteuersenkung, im 2. Halbjahr 2020 zusätzlich die stark gestiegenen Materialpreise aus.

Dagegen stiegen die Nettokaltmieten, gemessen am Mietpreisindex des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg, im Jahresdurchschnitt 2021 nur um 1,8 %.

Die Europäische Zentralbank hat mit ihrer Geldpolitik im Berichtsjahr noch nicht auf den Preisanstieg reagiert. Deshalb lagen die Zinssätze für Baufinanzierungen 2021 immer noch günstig bei knapp 1 % bei 10jähriger Zinsfixierung. Experten erwarten für 2022, auch mit Blick auf

BAUPREISE FÜR WOHNGEBÄUDE

Veränderungsrate zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

In Baden-Württemberg lebten 2020 rd. 11,17 Mio. Menschen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung in unserem Bundesland bis zum Jahr 2035 auf 11,36 Mio. Einwohner wachsen. Der Anteil der Personen, die älter als 60 Jahre sind, soll sich dabei von 3,05 Mio. Personen im Jahr 2020 auf 3,68 Mio. im Jahr 2035 erhöhen (+20,6 %).

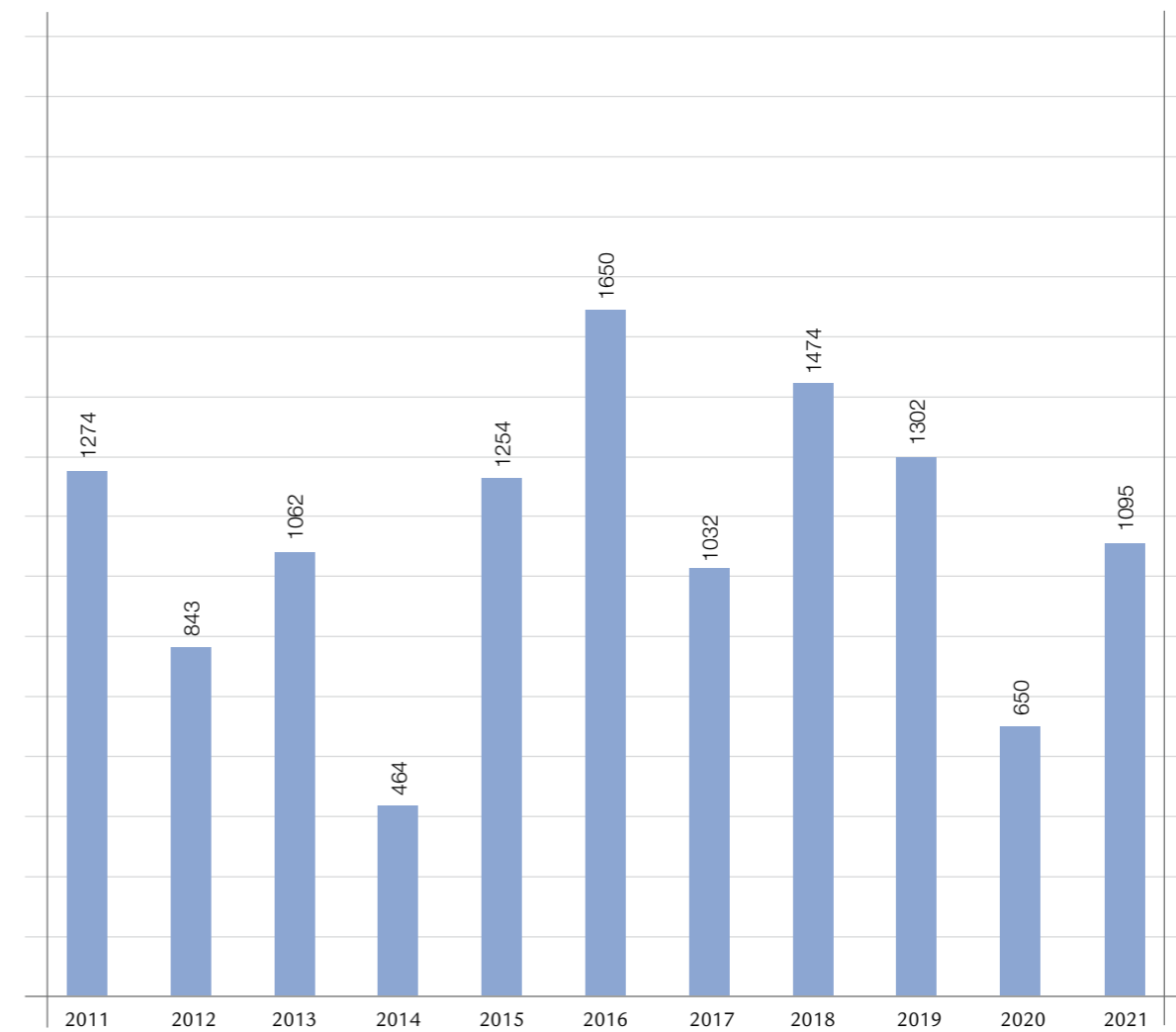
Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Mio. Privathaushalte. Nach der Voraussicht des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf knapp 5,6 Mio. ansteigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Seit dem Jahresanfang 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend Folgen haben und zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es infolge des Ukraine-Kriegs zur verstärkten Fluchtbewegung

auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

In Freiburg, eine Stadt, die zu den „Schwarmstädten“ in Deutschland zählt, hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren deutlich verschärft. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und das begrenzte Angebot haben zu kontinuierlichen Kauf- und Mietpreissteigerungen geführt. Zwischenzeitlich macht sich dies auch in der Region Breisgau bemerkbar. Mit neuen Baugebieten und Nachverdichtungen will die Stadt Freiburg der Wohnungsknappheit entgegenwirken. Positiv ist in diesem Zusammenhang, dass sich ein Freiburger Bürgerentscheid für den neuen Stadtteil Dietenbach ausgesprochen hat, der mittel- und längerfristig mit 6900 Wohnungen ca. 15.000 Menschen ein neues Zuhause geben soll. Allerdings wird aufgrund des langen Umsetzungszeitraums für Maßnahmen, die den Wohnungsmarkt entlasten können, und mit Blick auf die prognostizierte weitere Zunahme der Stadtbevölkerung, der Freiburger Wohnungsmarkt die Nachfrage auf Jahre nicht befriedigen können. Eine ähnliche Tendenz ist grundsätzlich auch in der Region Breisgau mit den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen erkennbar.

GENEHMIGTE WOHN-EINHEITEN IN FREIBURG VON 2011 BIS 2021



Quelle: Baurechtsamt Stadt Freiburg

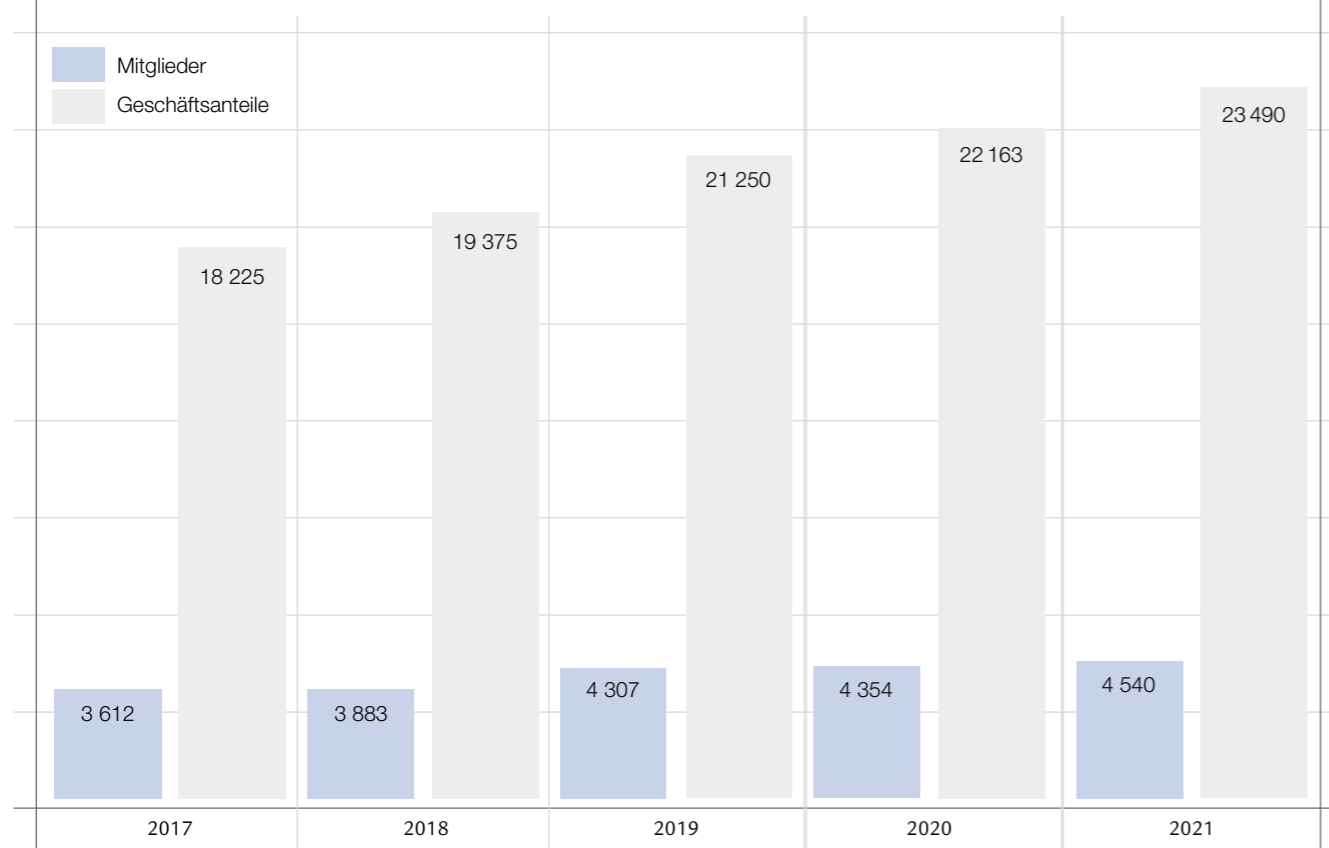
GESCHÄFTSVERLAUF DER HEIMBAU BREISGAU EG

GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf der Heimbau Breisgau eG war im Jahr 2021 trotz Pandemie durchweg positiv. Die Genossenschaft konnte die für 2021 anvisierten Ziele erreichen. Es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.533,0 erzielt. Das Jahresergebnis liegt damit um T€ 116,6 höher als im Wirtschaftsplan 2021 mit T€ 1.416,4 geplant.

Die Nachfrage nach Wohnungen der Heimbau war im Berichtsjahr sehr hoch. Vermietungsschwierigkeiten bzw. strukturelle Leerstände bestanden nicht. Im Jahr 2021 hat sich die Mitgliederzahl von 4354 auf 4540 erhöht (trotz zeitweiser Schließung der Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr und Aufnahmestopp neuer Mitglieder – beides aus pandemischen Gründen).

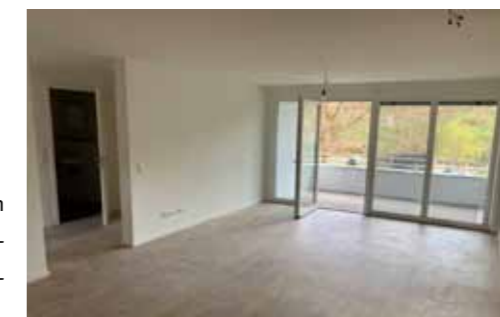
ENTWICKLUNG MITGLIEDER/GESCHÄFTSANTEILE 2017 BIS 2021



Bei der Bestandsbewirtschaftung stand, wie in den Vorjahren, der Neubau sowie die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestands im Mittelpunkt.

In der Freiburger Straße 3, Elzach wurde der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen fertiggestellt und vollständig bezogen.

Der Neubau eines 6-Familienhauses als Maßnahme der Nachverdichtung auf einem genossenschaftseigenen Grundstück in der Hödlerstr. 47a, Waldkirch wurde planmäßig fortgeführt.



Freiburger Straße 3, Elzach



Hödlerstr. 47a, Waldkirch



Hansjakobstr. 1/1a, Gundelfingen

Des Weiteren erfolgten umfangreiche Außensanierungen der Mehrfamilienhäuser Boelckestr. 15/17, Freiburg und Hansjakobstr. 1/1a, Gundelfingen.



Boelckestr. 15/17, Freiburg



Hansjakobstr. 13, Freiburg

Das Dach in der Hansjakobstr. 13, Freiburg wurde vollständig erneuert.

Alle Treppenhäuser des Heimbau-Blocks (Stefan-Meier-Str. 147-165, Sonnenstr. 1/3) wurden renoviert. Der Einbau neuer Heizungen erfolgte in der Boelckestr. 3-7, Freiburg und in der August-Faller-Str. 5, Waldkirch. Warmwasserspeicher wurden in der Boelckestr. 15/17, Freiburg und in der Feldbergstr. 14/16, Teningen ausgetauscht. Die Aufwendungen für Instandhaltung betragen im Berichtsjahr insgesamt T€ 2.483,1 (Vorjahr: pandemiebedingt T€€1.929,7).

Ferner erwarb die Heimbau von der Stadt Waldkirch und ihrem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft im Jahr 2021 verschiedene zusammenhängende Baugrundstücke in der Hindenburgstr. 6-12 (Mozartquartier) mit ei-

ner Gesamtfläche von 2644 m². Die Baurechtsbehörde der Stadt Waldkirch erteilte der Heimbau im Berichtsjahr für diese Grundstücke die Genehmigung für den Neubau von zwei Wohngebäuden mit genossenschaftlichen Mietwohnungen, einer Arztpraxis und betreuten Seniorenwohnungen mit Tiefgarage.

Der Kauf eines Grundstücks von der Gemeinde Winden im Elztal zum späteren Bau von genossenschaftlichen Mietwohnungen erfolgte ebenfalls im Jahr 2021.

Insgesamt war die Genossenschaft zum 31. Dezember 2021 Eigentümerin von 1291 Wohnungen, 26 gewerblichen Einheiten sowie 717 Tiefgaragenstellplätzen und Einzelgaragen.

838

Mieteinheiten
in Freiburg



BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

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

		2021	2020
Anzahl der eigenen Mieteinheiten	(per 31.12.)	1 317	1 305
Wohn- und Nutzfläche (m ²)	(per 31.12.)	95 746	94 802
Mieterwechsel		50	51
Eigenkapitalquote =	<u>Eigenkapital</u> %	53,7	51,1
	Bilanzsumme		
Durchschnittliche Sollmiete/m ² p.m. =	<u>Sollmieten</u> €	7,57	7,47
	m ² Wohn- und Nutzfläche*12		
Leerstandsquote =	<u>Leerstand von ME am 31.12.</u> %	1,3	1,0
	Anzahl der Mieteinheiten		
Instandhaltung/m ² p.a. =	<u>Instandhaltungsaufwendungen</u> €	25,93	20,35
	m ² Wohn- und Nutzfläche		
Verwaltungskosten/m ² p.a. =	<u>Personal- u. Sachaufwendungen</u> €	17,45	16,67
	m ² Wohn- und Nutzfläche		
Zinsquote =	<u>Zinsen für Dauerfinanz. + Erbbau</u>	6,9	8,1
	Sollmiete		
Mietwert =	<u>Vermietbares Anlagevermögen</u>	7,3	7,3
	Sollmiete abzgl. Erlösschmälerung		

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.

	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€
Hausbewirtschaftung	3.445,8	3.848,8	-403,0
Betreuungstätigkeit	1,5	19,4	-17,9
Kapitaldienst	2,3	2,4	-0,1
Summe Deckungsbeiträge	3.449,6	3.870,6	-421,0
Verwaltungsaufwand	-1.671,0	-1.580,7	-90,3
Betriebsergebnis	1.778,6	2.289,9	-511,3
Übrige Rechnung	214,1	104,9	109,2
Jahresergebnis	1.992,7	2.394,8	-402,1
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-459,7	-589,1	129,4
Jahresüberschuss	1.533,0	1.805,7	-272,7

Der Jahresüberschuss in Höhe von T€€ 1.533,0 sinkt gegenüber 2020 um T€€272,7. Die Abnahme des Jahresüberschusses ist im Wesentlichen auf den niedrigeren Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung (T€ 403,0) und das höhere Ergebnis des Verwaltungsaufwands (T€ 90,3) zurückzuführen, dem das gesunkene Ergebnis aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag (T€ 129,4) und der höhere Deckungsbeitrag aus der Übrigen Rechnung (T€ 109,2) gegenüberstehen. Im Vergleich zum Vorjahr nehmen die Deckungsbeiträge aus dem operativen Geschäft um T€ 421,0 und das Betriebsergebnis um T€ 511,3 ab.

Der Deckungsbeitrag aus der Hausbewirtschaftung sinkt um T€ 403,0. Die Abnahme ist insbesondere auf die gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen (T€ 553,4) und zunehmenden Abschreibungen (T€ 52,4) zurückzuführen, denen höhere Mieterlöse (T€ 148,8), und niedrigere Zinsen für Dauerfinanzierungsmittel (T€ 94,1) 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 Bausparguthaben.

Das gestiegene Ergebnis des Verwaltungsaufwands resultiert aus höheren persönlichen Aufwendungen (T€ 49,7) und zunehmenden sächlichen Verwaltungsaufwendungen des Betriebs und des Unternehmens (T€ 40,6).

Der Deckungsbeitrag der Übrigen Rechnung besteht hauptsächlich aus Erträgen aus Versicherungsentschädigungen (T€ 105,6).

Das niedrigere Ergebnis aus den Steuern vom Einkommen und Ertrag ergibt sich im Wesentlichen aus der geringeren Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag (T€ 64,1) und der niedrigeren Gewerbesteuer (T€ 65,2).

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellt sich wie folgt dar:

	2021		2020		Veränderungen
	T€	%	T€	%	
VERMÖGENSSTRUKTUR					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	66.687,3	92,6	64.878,8	89,6	1.808,5
Finanzanlagen	2,9	0,0	2,9	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Unfertige Leistungen	2.340,9	3,2	2.138,4	3,0	202,5
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	2.660,9	3,7	5.219,0	7,2	-2.558,1
Übriges Umlaufvermögen	357,4	0,5	160,1	0,2	197,3
Rechnungsabgrenzungsposten	7,2	0,0	14,2	0,0	-7,0
Bilanzsumme	72.056,6	100,0	72.413,4	100,0	-356,8
KAPITALSTRUKTUR					
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben	7.746,1	10,7	7.310,3	10,1	435,8
Ergebnisrücklagen	30.660,6	42,6	29.415,7	40,6	1.244,9
Bilanzgewinn	288,1	0,4	276,2	0,4	11,9
Fremdkapital					
<u>Rückstellungen</u>					
Steuerrückstellungen	373,8	0,5	298,0	0,4	75,8
Sonstige Rückstellungen	103,5	0,2	103,7	0,2	-0,2
<u>Verbindlichkeiten</u>					
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	29.319,3	40,7	31.820,2	43,9	-2.500,9
Erhaltene Anzahlungen	2.494,5	3,4	2.445,2	3,4	49,3
Übrige Verbindlichkeiten	1.062,6	1,5	734,2	1,0	328,4
Rechnungsabgrenzungsposten	8,1	0,0	9,9	0,0	-1,8
Bilanzsumme	72.056,6	100,0	72.413,4	100,0	-356,8

Bei der Vermögensstruktur liegt der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme bei 92,6 % (Vorjahr: 89,6 %).

Das Anlagevermögen erhöht sich insbesondere durch die Grundstücke ohne Bauten. Sie nehmen durch die Käufe der Grundstücke in der Hindenburgstr. 6-12, Waldkirch (T€ 1.533,7) und Am Reschenberg, Winden (T€ 417,0) zu. Darüber hinaus steigt das Anlagevermögen durch Investitionen für die in Anlage im Bau befindlichen Neubaumaßnahmen Freiburger Straße 3, Elzach (T€ 816,9) und Hödlerstr. 47a, Waldkirch (T€ 904,2) sowie durch Bauvorbereitungskosten für geplante Neubaumaßnahmen (T€ 286,3). Vermindernd wirken sich im Wesentlichen die planmäßigen Abschreibungen (T€ 2.082,7) und ein Tilgungszuschuss für das Objekt Blumenstr. 11, Gundelfingen (T€ 75,0) aus. Die Neubaumaßnahme Freiburger Straße 3, Elzach (T€ 3.055,7) wurde nach Fertigstellung von Anlagen im Bau auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

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

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

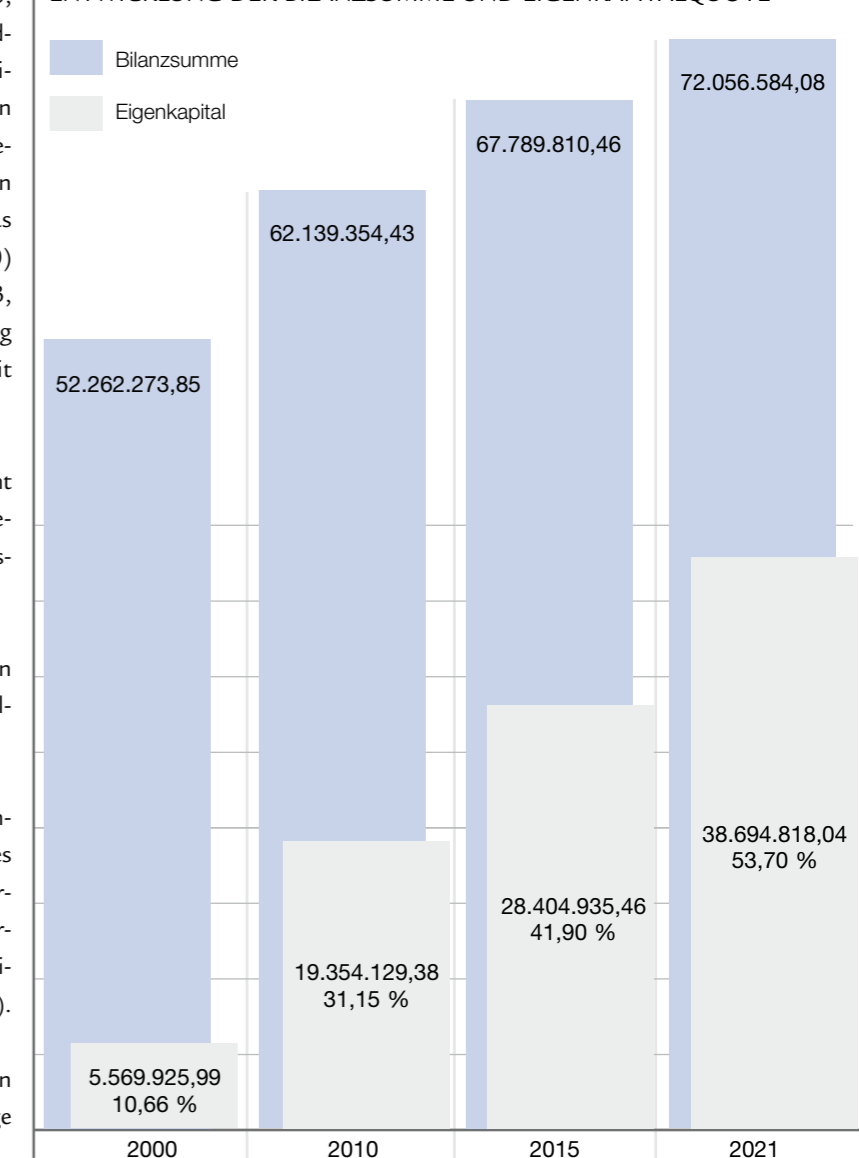
Bei der Kapitalstruktur erhöht sich das Eigenkapital aus dem erzielten Jahresüberschuss des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung der Geschäftsguthaben. Die Eigenkapitalquote erhöht sich auf 53,7 % (Vorjahr 51,1 %).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringern sich hauptsächlich durch planmäßige

(T€ 2.950,6), außerplanmäßige Tilgungen (T€ 604,0) und einen Tilgungszuschuss (T€ 75,0), denen Zugänge durch Darlehensvalutierungen (T€ 1.120,0) gegenüberstehen.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

ENTWICKLUNG DER BILANZSUMME UND EIGENKAPITALQUOTE



INVESTITIONEN

Kernaufgabe der Heimbau ist die Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands. Um den Wohnungsbestand kontinuierlich an die Wohnbedürfnisse der Mieter anzupassen, über Energieeinsparungen die Wohnkosten zu begrenzen und auch um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, werden stetig 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.

Die Investitionen werden sowohl mit Eigen- als auch Fremdkapital finanziert. Für den Fremdkapitalanteil werden langfristige Kapitalmarktdarlehen und – soweit möglich – Förderdarlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) in Anspruch genommen.

FINANZLAGE

Die Zahlungsströme des Geschäftsjahres 2021 werden anhand folgender komprimierter Kapitalflussrechnung dargestellt:

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2021 T€	2020 T€	Veränderungen T€
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.212,1	4.747,3	-535,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-3.936,4	-2.778,2	-1.158,2
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.324,9	-2.236,3	-88,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	-2.049,2	-267,2	-1.782,0
Finanzmittelbestand zum 01.01.	4.710,1	4.977,3	-267,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	2.660,9	4.710,1	-2.049,2

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reicht aus, um den planmäßigen (T€ 2.950,6) und außerplanmäßigen Kapitaldienst (T€ 604,0) zu decken.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Investitionen in das Sachanlagevermögen (T€ 3.938,9).

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit umfasst Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen (T€ 1.120,0), aus dem Abbau von Bausparguthaben (T€ 508,9) und aus Geschäftsguthaben (T€ 435,8), denen Aus-

zahlungen für Tilgungen (T€ 3.554,6), Zinszahlungen (T€ 558,8) sowie Dividenden (T€ 276,2) gegenüberstehen.

Am Bilanzstichtag bestehen freie Kreditlinien in Höhe von T€ 7.385,4.

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



254

Miteinheiten
in Waldkirch
mit Elzach

PROGNOSEBERICHT

Trotz der weiter andauernden Pandemie und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 vom pandemiebedingten Einbruch im Vorjahr erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war in Deutschland im Jahr 2021 nach den ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamts um 2,7 % höher als im Jahr 2020. Die Wohnungswirtschaft ist eine der Branchen, die auch in der anhaltenden Pandemie bisher noch stabil geblieben ist, da das Grundbedürfnis Wohnen unverändert besteht.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Planungen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Kriegs und den daraus resultierenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit negativen Abweichungen der Prognosen des Wirtschaftsplans zu rechnen.

Wirtschaftsplan 2022

Erträge	EURO T€	EURO T€
Hausbewirtschaftung	11.237,6	
Betreuungstätigkeit	2,5	
Sonstige Erträge	163,1	
Zinserträge	0,2	
		11.403,4
Aufwendungen		
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	2.481,4	
Instandhaltung	2.500,0	
Personalaufwand	1.392,2	
Abschreibungen	2.125,8	
Sächlicher Verwaltungsaufwand	338,0	
Kapitalkosten	510,7	
Steuern	480,2	
		9.828,3
Überschuss		1.575,1
Neubau:	2.200.000,00 €	

Der Jahresüberschuss 2022 der Heimbau Breisgau eG wird gemäß Wirtschaftsplan auf einem stabilen Niveau von T€ 1.575,1 prognostiziert.

Dem Instandhaltungsplan 2022 liegen Aufwendungen von T€ 2.500,0 zugrunde. Größte Maßnahmen sind dabei die Außensanierungen der von der Arbeiterwohlfahrt Kreisverband Freiburg betriebenen Seniorenwohnanlage Im Grün 5, Freiburg mit T€ 500,0 und der bereits energetisch modernisierten Wohngebäude Hansjakobstr. 3-5b, Gundelfingen mit T€ 400,0. Ferner sind der Austausch von Heizungen (ggf. mit ergänzenden Erfüllungsoptionen nach Vorgabe der Energieberatung), Bädersanierungen, Dacherneuerungen sowie ein Aufwand von T€ 1.000,0 für allgemeine Instandhaltung (insbesondere bei Mieterwechseln und für laufende Reparaturen, Erneuerungen) vorgesehen.

In 2022 bereits fertiggestellt wurde der Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Hödlerstr. 47a, Waldkirch mit 6 Mietwohnungen. In diese als Nachverdichtung auf genossenschaftseigenem

Grundstück konzipierte Baumaßnahme mit 521,51 m² Wohnfläche wurden bisher rund T€ 1.527,7 investiert, einige Schlussrechnungen stehen noch aus. Alle Wohnungen sind vergeben.

In 2022 wird die Heimbau nach dem Abriss der baulich maroden leerstehenden Gebäude mit dem Neubau von zwei Wohngebäuden (31 Wohnungen und Arztpraxis) mit Tiefgarage in der Hindenburgstr. 6-12 (Mozartquartier), Waldkirch beginnen. Die Investitionen von geschätzt bis zu T€ 13.000,0 werden durch Eigenmittel, KfW-Förderdarlehen und langfristige Kapitalmarktdarlehen finanziert. Die Geschäftsleitung erwartet eine Bauzeit bis ins 1. Halbjahr 2025.

Insgesamt geht der Vorstand davon aus, dass sich die finanziellen Leistungsindikatoren für das Geschäftsjahr 2022 auf dem Niveau des Jahres 2021 einpendeln. Inwieweit sich die Themen Kostensteigerungen, Lieferengpässe und der Krieg in der Ukraine auf die Geschäftszahlen der Heimbau auswirken werden, kann derzeit noch nicht verlässlich ermittelt werden.



Hödlerstr. 47 a, Waldkirch



Hindenburgstr. 6-12, Waldkirch

CHANCEN- UND RISIKOBERICHT SOWIE BERICHT ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Zum Abschlussstichtag lagen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Sachverhalte vor. Hinweise auf Zahlungsschwierigkeiten, Vermögensverluste oder Beeinträchtigungen des Geschäftsmodells bestanden nicht. Die Unternehmensfortführung ist sichergestellt.

Um sich gegen typische Risiken im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung von Immobilienbeständen bzw. dem Betrieb eines mittelständischen Unternehmens abzusichern, hat die Genossenschaft im üblichen Rahmen Versicherungen abgeschlossen. Zur frühzeitigen Erkennung von Risiken ist ein Risikomanagementsystem eingerichtet.

Chancen bestehen insbesondere in der weiteren positiven Entwicklung der Genossenschaft. Die Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt in Freiburg und in der Region sowie die gute wirtschaftliche Verfassung der Genossenschaft eröffnen die Möglichkeit, auf unbestimmte Dauer für die Mitglieder im Sinne des Förderauftrags der Satzung tätig zu sein.

Risiken bestehen im Geschäftsjahr 2022 im Zusammenhang mit der Anfang 2020 ausgebrochenen und in 2022 weiter anhaltenden Pandemie. Auch wenn die Geschäftsleitung nicht davon ausgeht, dass die Wohnungs- und Gewerbemieten der Genossenschaft ihren Zahlungsverpflichtungen aufgrund der Pandemie nicht in der gewohnten Weise nachkommen können, kann dies nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Anstieg der Mietausfälle bzw. Mietstundungen wäre die Folge.

Risiken bestehen außerdem im Zusammenhang mit den erheblichen Preissteigerungen. So erleben wir seit Oktober 2021 eine Zeit drastisch steigender Energiepreise – eine Entwicklung, die durch den Krieg in der Ukraine noch verstärkt wurde – und sehen damit sehr wahrscheinlich auch steigenden Bruttowarmmieten entgegen, die die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter übersteigen könnten. Für die mit Gas betriebenen Zentralheizungen in Freiburg und Teningen hat die Genossenschaft den Gaspreis bis Ende 2024 mit dem Anbieter fest vereinbart, in Gundelfingen mit dem dortigen Anbieter bis Ende 2023 und in Waldkirch bis Oktober 2023.

Auch bei Baumaterialien sind deutliche Preissteigerungen zu beobachten. Hinzu kommen die Unterbrechung von Lieferketten und das Risiko, dass es bei Baumaterialien zu Lieferengpässen kommt. Das sind Risiken, die zum einen die wirtschaftliche Durchführbarkeit von Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen gefährden und zum anderen für Verzögerungen bei genannten Maßnahmen führen können.

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 stichtagsbedingten Forderungen und Verbindlichkeiten, die bei bestandsverwaltenden Wohnungsunternehmen aus dem laufenden Geschäftsbetrieb entstehen. Derivative Finanzinstrumente in Form von Forward-

BERICHT DES AUF SICHTSRATES der Heimbau Breisgau eG

vereinbarungen werden bei Bedarf abgeschlossen. Swaps und Optionen werden nicht abgeschlossen. Wesentliche Risiken im Zusammenhang mit den vorhandenen Finanzinstrumenten bestehen nicht.

Bei den Darlehenslaufzeiten wird auf eine breite Streuung geachtet, um Risiken im Zusammenhang mit Anschlussfinanzierungen zu vermeiden. Dies erweist sich aktuell wieder als sinnvolle Maßnahme, da die Baufinanzierungszinsen derzeit ansteigen. Inwieweit dieser Trend nachhaltig ist oder ob das Zinsniveau bei einem Abflauen der internationalen Konflikte wieder sinkt, muss abgewartet werden.

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

Freiburg i. Br., 18. Mai 2022

Der Vorstand

Weiner

Ruppenthal

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Das Geschäftsjahr 2021 war auch bei der Heimbau Breisgau eG erneut geprägt von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, dennoch stand die Schaffung und der Erhalt genossenschaftlichen Wohnraums im Mittelpunkt der Tätigkeit der Genossenschaft.

Das Zusammenwirken der Organe und der dem zugrunde liegende lösungsorientierte Ansatz der Unternehmensführung haben mit dazu beigetragen, dass auch das abgelaufene Geschäftsjahr mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen werden konnte.

Nach Gesetz und Satzung überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung. Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2021 in fünf gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat über alle wichtigen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Er konstituierte sich nach der Mitgliederversammlung am 06.10.2021 neu.

Die Mitgliederversammlung der Heimbau fand unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen der COVID-19-Pandemie am 22.09.2021 in den Räumen der Messe Freiburg als Präsenzveranstaltung statt. Die Mitgliederversammlung beschloss einstimmig, den Bilanzgewinn zum 31.12.2020 in Höhe von € 276.248,89 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Geschäftsguthaben an die Mitglieder zu verwenden. Die Auszahlung an die Mitglieder erfolgte am 30.09.2021. Ferner erteilte die Mitgliederversammlung dem Vorstand und dem Aufsichtsrat einstimmig Entlastung für das Geschäftsjahr 2020.

Der Bauausschuss des Aufsichtsrates führte im Berichtsjahr eine Bau- und Wohnungsbegehung durch. Er wirkte zudem beratend beim fertiggestellten Neubauvorhaben Freiburger Straße 3, Elzach und bei der Fortführung des Neubaus Hödlerstr. 47a, Waldkirch mit.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates führte im Berichtsjahr zwei Kassen- und Buchführungsprüfungen durch, darunter auch eine Prüfung der Bilanz. Es gab dabei keine Beanstandungen.

Über die Ergebnisse der Ausschusssitzungen wurde der gesamte Aufsichtsrat jeweils ausführlich unterrichtet.

Die strategische Ausrichtung und Entwicklung der Genossenschaft sowie die wesentlichen Grundsätze der Geschäftspolitik wurden im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat beraten, fortgeführt und weiterentwickelt.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet und klar strukturiert sind. Die Stabilität der Genossenschaft beruht auf einer starken Solidargemeinschaft und einer soliden betriebswirtschaftlichen Basis. Mittelfristige Wirtschaftspläne wurden in Abstimmung auf das Neubau- und Modernisierungsprogramm ausgearbeitet und stellen weiterhin die Grundlage der Beratung und Bewertung der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens dar. 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.

Die laufenden Zahlungsverpflichtungen der Genossenschaft und die Bezahlung der Rechnungen konnten in allen Fällen pünktlich eingehalten werden. Die Finanzierung der durchgeführten baulichen Maßnahmen war ebenso jederzeit gesichert wie der – im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat erfolgte – Erwerb von Baugrundstücken in Waldkirch und Winden für künftige Neubaumaßnahmen.

Die gesetzliche Prüfung der Heimbau für das Geschäftsjahr 2020 führte der Verband badenwürttembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in der Zeit vom 8. bis 25. November 2021 durch. Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Es gab keinerlei Beanstandungen.

Aus dem Aufsichtsrat scheidet im laufenden Jahr dessen Schriftführerin, Frau Monika Holderied, und der Vorsitzende des Gremiums, Herr Rüdiger Schirmeister, aus. Im Fall von Frau Holderied ist eine Wiederwahl zulässig. Herr Schirmeister scheidet hingegen mit Ablauf der Mitgliederversammlung satzungsgemäß altersbedingt aus dem Aufsichtsrat aus.

Der Aufsichtsrat erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2021 und den Ausführungen des Vorstands im Geschäftsbericht einverstanden. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2021 festzustellen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2021 zu erteilen.



Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von € 1.533.015,39€ 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, die Zuweisung in die Rücklagen zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 288.119,00 zur Ausschüttung einer Dividende von 4 % an die Mitglieder zu verwenden.

Freiburg i. Br., 18. Mai 2022

Der Aufsichtsrat

Schirmeister
- Vorsitzender -

148

Mieteinheiten
in Gundelfingen



BILANZ
GEWINN- UND
VERLUSTRECHNUNG
ANHANG

zum 31.12.2021

Bilanz der Heimbau Breisgau eG zum 31. Dezember 2021

AKTIVA	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Software		5.653,50		9.119,50
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.808.023,29			60.737.845,62
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	919.928,77			1.041.494,77
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.950.713,84			0,00
4. Technische Anlagen und Maschinen	386,50			783,50
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	108.818,50			147.552,50
6. Anlagen im Bau	1.382.005,24			2.716.595,43
7. Bauvorbereitungskosten	511.760,71			225.415,85
		66.681.636,85		64.869.687,67
III. Finanzanlagen				
1. Andere Finanzanlagen		2.910,00		2.910,00
Summe Anlagevermögen			66.690.200,35	64.881.717,17
B. Umlaufvermögen				
I. Vorräte				
1. Unfertige Leistungen		2.340.944,95		2.138.395,82
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	8.922,86			8.392,16
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.993,06			61.679,96
3. Sonstige Vermögensgegenstände	333.450,76			89.963,41
		357.366,68		160.035,53
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.660.918,28			4.710.105,46
2. Bausparguthaben	0,00			508.931,15
		2.660.918,28		5.219.036,61
Summe Umlaufvermögen			5.359.229,91	7.517.467,96
C. Rechnungsabgrenzungsposten			7.153,82	14.247,87
Bilanzsumme			72.056.584,08	72.413.433,00

PASSIVA

	€	€	€	€ (Vorjahr)
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	86.397,14			91.389,20
der verbleibenden Mitglieder	7.634.012,98			7.202.975,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	25.675,00			15.925,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	0,00 €	7.746.085,12		7.310.289,20
(Vorjahr: 0,00 €)				
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage	4.095.613,92			3.941.717,53
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	153.896,39 €			
(Vorjahr: 181.461,87 €)				
2. Bauerneuerungsrücklage	8.883.000,00			8.540.000,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	343.000,00 €			
(Vorjahr: 442.000,00 €)				
3. Andere Ergebnisrücklagen	17.682.000,00			16.934.000,00
davon aus Jahresüberschuss				
Geschäftsjahr eingestellt:	748.000,00 €			
(Vorjahr: 906.000,00 €)				
		30.660.613,92		29.415.717,53
III. Bilanzgewinn				
1. Jahresüberschuss	1.533.015,39			1.805.710,76
2. Einstellung in Rücklagen	1.244.896,39			1.529.461,87
		288.119,00		276.248,89
Summe Eigenkapital			38.694.818,04	37.002.255,62
B. Rückstellungen				
1. Steuerrückstellungen		373.788,34		297.976,34
2. Sonstige Rückstellungen		103.523,00		103.648,00
Summe Rückstellungen			477.311,34	401.624,34
C. Verbindlichkeiten				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		29.319.325,90		31.820.241,69
2. Erhaltene Anzahlungen		2.494.456,05		2.445.224,07
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung		3.622,98		3.328,77
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		767.710,86		611.222,55
5. Sonstige Verbindlichkeiten		291.212,52		119.612,19
- davon aus Steuern:				
187.095,74 € (Vorj.: 30.831,22 €)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:				
3.090,35 € (Vorj.: 3.042,78 €)				
Summe Verbindlichkeiten			32.876.328,31	34.999.629,27
D. Rechnungsabgrenzungsposten			8.126,39	9.923,77
Bilanzsumme			72.056.584,08	72.413.433,00

Gewinn- und Verlustrechnung

der Heimbau Breisgau eG für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	€	€	VOR €	J A H R €
1. Umsatzerlöse				
a) aus Hausbewirtschaftung	10.701.415,66		10.546.694,41	
b) aus Betreuungstätigkeit	2.521,20		20.403,48	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	27.163,19		18.477,11	
		10.731.100,05		10.585.575,00
2. Erhöhung des Bestands an Unfertigen Leistungen		202.549,13		3.098,53
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		27.343,00		44.054,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		230.102,69		150.172,09
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.862.535,94		-4.083.776,79	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	-20.621,86		-29.026,49	
		-4.883.157,80		-4.112.803,28
6. Rohergebnis		6.307.937,07		6.670.096,34
7. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	-1.075.847,79		-1.047.449,61	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen davon für Altersversorgung: 39.867,51 € (Vorjahr: 39.186,48 €)	-259.904,58		-246.052,14	
		-1.335.752,37		-1.293.501,75
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.082.676,24		-2.023.253,87
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-339.412,86		-307.227,61
10. Erträge aus anderen Finanzanlagen	21,30		24,00	
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 134,78 € (Vorjahr: 159,70 €)	2.477,07		2.709,03	
		2.498,37		2.733,03
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus Abzinsung von Rückstellungen: 226,47 € (Vorjahr: 234,49 €)		-558.780,25		-652.991,15
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-459.736,33		-589.082,51
14. Ergebnis nach Steuern		1.534.077,39		1.806.772,48
15. Sonstige Steuern		-1.062,00		-1.061,72
16. Jahresüberschuss		1.533.015,39		1.805.710,76
17. Einstellung in Ergebnismrücklagen		-1.244.896,39		-1.529.461,87
18. Bilanzgewinn		288.119,00		276.248,89

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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 ist nach dem Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

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 dem vorgeschriebenen Formblatt für Wohnungsunternehmen.

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 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 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 2024 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 2021

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten				Abschreibungen					Restbuchwerte		
	Stand 01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2021 €	Stand 01.01.2021 €	Jahresab- schreibung €	Abgänge €	Umbu- chungen €	Stand 31.12.2021 €	Stand 31.12.2021 €	Stand 31.12.2020 €
I. Immaterielle Vermögensgegenstände												
Software	139.267,44	0,00	0,00	0,00	139.267,44	130.147,94	3.466,00	0,00	0,00	133.613,94	5.653,50	9.119,50
II. Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	113.095.483,04	1.068,10	-75.000,00	3.055.712,16	116.077.263,30	52.357.637,42	1.911.602,59	0,00	0,00	54.269.240,01	61.808.023,29	60.737.845,62
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.342.393,85	0,00	0,00	0,00	3.342.393,85	2.300.899,08	121.566,00	0,00	0,00	2.422.465,08	919.928,77	1.041.494,77
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	0,00	1.950.713,84	0,00	0,00	1.950.713,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.950.713,84	0,00
Techn. Anlagen und Maschinen	5.030,35	0,00	0,00	0,00	5.030,35	4.246,85	397,00	0,00	0,00	4.643,85	386,50	783,50
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	565.988,77	6.915,65	-2.104,21	0,00	570.800,21	418.436,27	45.644,65	-2.099,21	0,00	461.981,71	108.818,50	147.552,50
Anlagen im Bau	2.716.595,43	1.721.121,97	0,00	-3.055.712,16	1.382.005,24	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.382.005,24	2.716.595,43
Bauvorbereitungskosten	225.415,85	286.344,86	0,00	0,00	511.760,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	511.760,71	225.415,85
Summe Sachanlagen	119.950.907,29	3.966.164,42	-77.104,21	0,00	123.839.967,50	55.081.219,62	2.079.210,24	-2.099,21	0,00	57.158.330,65	66.681.636,85	64.869.687,67
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	120.093.084,73	3.966.164,42	-77.104,21	0,00	123.982.144,94	55.211.367,56	2.082.676,24	-2.099,21	0,00	57.291.944,59	66.690.200,35	64.881.717,17

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

der Heimbau Breisgau eG

Die Unfertigen Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von T€ 2.340,9, 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	8.922,86	(8.392,16)	0,00	(0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.993,06	(61.679,96)	0,00	(0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	333.450,76	(89.963,41)	55.881,63	(41.707,21)
	357.366,68	(160.035,53)	55.881,63	(41.707,21)

In den Sonstigen Vermögensgegenständen sind vor allem Forderungen aus Versicherungsentschädigungen (T€ 123,9), an das Finanzamt (T€ 77,1), aus WEG-Instandhaltungsrücklagen (T€ 55,9) und an Energieversorger (T€ 54,8) erfasst.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um rd. T€ 431,0 erhöht.

Rückstellungen werden im Wesentlichen für Gewerbesteuer (T€ 216,8), für Körperschaftsteuer inklusive Solidaritätszuschlag (T€ 157,0), für Abschluss- und Prüfungskosten (T€ 45,9) und für rückständigen Urlaub (T€ 26,1) gebildet.

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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	29.319.325,90 (31.820.241,69)	2.956.411,43 (3.618.950,14)	9.548.910,33 (10.303.927,91)	16.814.004,14 (17.897.363,64)	29.319.325,90 (31.820.241,69)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.494.456,05 (2.445.224,07)	2.494.456,05 (2.445.224,07)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.622,98 (3.328,77)	3.622,98 (3.328,77)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	767.710,86 (611.222,55)	719.519,83 (581.088,58)	48.191,03 (30.133,97)			
Sonstige Verbindlichkeiten	291.212,52 (119.612,19)	259.945,38 (89.438,59)	31.267,14 (30.173,60)			
Gesamtbetrag	32.876.328,31 (34.999.629,27)	6.433.955,67 (6.738.030,15)	9.628.368,50 (10.364.235,48)	16.814.004,14 (17.897.363,64)	29.319.325,90 (31.820.241,69)	GPR

In () Vorjahreszahlen

In den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bauleistungen (T€ 484,1), aus Betriebskosten (T€ 131,7) und aus Instandhaltungen (T€ 112,1) erfasst.

D. Erläuterungen zu den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung

Aktivierete Eigenleistungen in Form von Architekten- und Verwaltungsleistungen sind im Rahmen von Neubaumaßnahmen in Höhe von T€ 27,3 erfasst.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind unter anderem Erträge aus Versicherungsentschädigungen (T€ 195,9) enthalten.

Anhang für das Geschäftsjahr 2021

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€ 525,5
Erbbauzinsverpflichtungen	T€ 1.878,2

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand entwickelte sich im Geschäftsjahr wie folgt:

	Mitglieder	Anteilen
Mitgliederbestand zum 01.01.2021	4 354	22 163
Zugang	262	1 722
Abgang	76	395
Mitgliederbestand zum 31.12.2021	4 540	23 490

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 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer setzt sich wie folgt zusammen:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	4	5
Technische Mitarbeiter	4	1
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
	10	6

Außerdem ist durchschnittlich eine Auszubildende beschäftigt.

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 im Geschäftsjahr:

Martin Weiner	Geschäftsführer, Dipl.-Verwaltungswirt	hauptamtlich
Hugo Ruppenthal	Sparkassen-Betriebswirt	nebenamtlich

Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrates sind im Geschäftsjahr:

Rüdiger Schirmeister	Rechtsanwalt	Vorsitzender	
Stephan Konrad	Rechtsanwalt	1. Stellvertr. Vorsitzender	
Kurt Armbruster	Lehrer für Pflegeberufe i. R.	2. Stellvertr. Vorsitzender	(bis 22.09.2021)
Markus Birmele	Sparkassen-Betriebswirt	2. Stellvertr. Vorsitzender	(ab 06.10.2021)
Monika Holderied	Dipl.-Verwaltungswirtin	Stellvertr. Schriftführerin	(bis 06.10.2021), Schriftführerin (ab 06.10.2021)
Hansjörg Hetzel	Bankkaufmann	Schriftführer	(bis 06.10.2021), Stellvertr. Schriftführer (ab 06.10.2021)
Dr. Sandra Ehmann	Dipl.-Volkswirtin		
Harald Männer	Dipl.-Verwaltungswirt		(ab 22.09.2021)
Gerold Wißkirchen	Dipl.-Verwaltungswirt		

F. Weitere Angaben

Nachtragsbericht

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf dem Kapitalmarkt (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung der Lieferketten (Liefereng-

pässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich.

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 den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 288.119,00 an die Mitglieder auszuschütten.

Freiburg i. Br., 18. Mai 2022

Der Vorstand

Weiner

Ruppenthal



Heimbau Breisgau eG

Stefan-Meier-Straße 157
79104 Freiburg

Telefon 0761 38558-0

E-Mail info@heimbau-breisgau.de
www.heimbau-breisgau.de