

Geschäftsbericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012



Bauverein Breisgau eG



Geschäftsbericht der Bauverein Breisgau eG für das Geschäftsjahr 2012

I. Allgemeiner Teil des Geschäftsberichts 2012

1. Rahmenbedingungen

Wie das Vorjahr war auch das Jahr 2012 von der schwelenden Staatsschuldenkrise in Europa und den USA geprägt. Deshalb rechnet die Europäische Zentralbank für 2013 mit einem weiteren Rezessionsjahr in der Eurozone. Deutschland konnte sich aber dank starker Exporte und guter Binnennachfrage von diesen rezessiven Tendenzen abkoppeln. Die deutsche Wirtschaft war am Jahresanfang 2012 gut gestartet, hatte aber im Jahresverlauf aufgrund der Eurokrise an Schwung verloren. Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland ist in 2012 um 0,7 % gestiegen. Für das laufende Jahr kann nach Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erneut mit einem schwachen Wachstum von 0,3 % bis 0,9 % gerechnet werden.

Die wirtschaftlichen Perspektiven schlagen sich in den durchschnittlichen Arbeitslosenzahlen nieder. Im Jahresdurchschnitt gab es 2012 nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit in Deutschland 2,9 Millionen Arbeitslose, was einer Arbeitslosenquote von 6,7 % entspricht. Im Jahresdurchschnitt wurde 2012 mit 41,5 Mio. Erwerbstätigen ein neuer Beschäftigungsrekord erzielt. Auch die Arbeitnehmer profitierten von der guten Beschäftigungslage, die Reallöhne erhöhten sich um 1,0 %. Die gute Lage auf dem Arbeitsmarkt führte auch zu einer Abnahme der Empfänger von Arbeitslosengeld II. Für 2013 wird von Experten – trotz der gedämpften wirtschaftlichen Entwicklung – keine dramatische Veränderung der Beschäftigungssituation erwartet.

Die gute wirtschaftliche Lage Deutschlands führte nach einer Erhebung des Bundesfinanzministeriums auch dazu, dass bei einer Gesamtbetrachtung der Haushalte von Bund, Ländern, Gemeinden und der Sozialversicherung das gesamtstaatliche Maastricht-Defizit 2012 vollständig abgebaut wird. Die Schuldenstandsquote wird für 2012 auf 81,5 % des Bruttoinlandsproduktes (BIP) geschätzt und soll bis 2016 auf 73,0 % des BIP sinken.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2012 um durchschnittlich 2,0 % gestiegen. Auch für 2013 erwartet man für Deutschland eine Inflationsrate im Bereich des Zielkorridors der EZB von 2,0 %. Die Preise rund

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

Nach Feststellung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen im 4. Quartal 2012 die Preise von Bauleistungen für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 2,3 %. Zu Beginn des Jahres 2012 hatte sich der Preisanstieg zunächst abgeschwächt, im 3. Quartal jedoch auf hohem Niveau stabilisiert.

Im Juli 2012 hat die Europäische Zentralbank den Leitzins von 1,0 % auf 0,75 % gesenkt. Die Niedrigzinspolitik der EZB beflügelt den Immobilienmarkt. Da sich auch langfristige Geldanlagen kaum noch lohnen, erscheint die Kapitalanlage in Immobilien attraktiv. Dazu kommt, dass die Finanzierung günstig wie nie zuvor ist. Der Effektivzins für Hypotheken mit zehn Jahren Laufzeit lag Anfang Dezember 2012 nach Auswertungen verschiedener renommierter Institute bei 2,54 %, ein Jahr zuvor noch bei 3,24 % und vor fünf Jahren bei 4,92 %.

Nach Berechnungen des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) war selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland im 3. Quartal 2012 im Schnitt 4,1 % teurer als ein Jahr zuvor. Die große Nachfrage nach Immobilien hat vor allem in den Ballungszentren die Preise deutlich nach oben getrieben. Nach einer Veröffentlichung des Deutschen Mieterbundes fehlen in Deutschland, vor allem in den Großstädten, 250.000 Wohnungen.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs erreichte 2011 mit 10.786.200 Personen einen neuen Höchststand. Baden-Württemberg verzeichnete 2011 mit

41.500 Personen den höchsten Wanderungsgewinn seit 2002, der den negativen Geburtensaldo von 8.900 Personen mehr als ausglich. 2011 wurden in Baden-Württemberg rund 88.800 Kinder geboren, so wenige wie noch nie seit Bestehen des Landes. Die dem Statistischen Landesamt für das erste Halbjahr 2012 vorliegenden Zahlen deuten darauf hin, dass sich der Bevölkerungsanstieg aufgrund verstärkten Zuzugs fortsetzt.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg ausgehend von annähernd 4,95 Mio. im Jahr 2007 (erstes Vorausrechnungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Die Bevölkerung der Stadt Freiburg wächst kontinuierlich: Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostiziert, dass der Höhepunkt für die Einwohnerentwicklung Freiburgs erst im Jahr 2040 überschritten sein könnte. Zudem hat das „ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung e.V.“ herausgefunden, dass in der Stadt Freiburg derzeit rund 3.000 Wohnungen fehlen. Dies entspricht einer Summe von über drei Prozent des Gesamtwohnungsbestandes in Freiburg. Neben dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum sind jedoch auch der Grundstücksmangel und die damit verbundene Bereitstellung von Bauflächen ein großer Aspekt der Freiburger Wohnungswirtschaft. Nach Berechnungen der Stadt Freiburg werden, unter Annahme der kleinräumigen Bevölkerungsprognose bis zum Jahre 2030, über die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen hinaus rechnerisch über 7.000 Wohnungen benötigt.

Die Stadt Freiburg hat mit dem „Handlungsprogramm Wohnen“ einen wichtigen Grundstein gelegt, um der Problematik des Mangels an bezahlbarem Wohnraum in Freiburg zu begegnen. Es soll als Grundlage für die wohnungspolitische Ausrichtung der Stadt Freiburg in den kommenden Jahren dienen. Inhalte des Programms sind vor allem die beiden Handlungsfelder

„Fläche-Dichte-Struktur“ und „Bestand-Qualität-Verfügbarkeit“. Dazu sollen von der „Arbeitsgruppe Innenentwicklung“ zunächst mögliche Bauflächen herausgefiltert werden, mit dem Ziel, 1.000 neue Wohnungen pro Jahr fertig zu stellen. Zusätzlich wird geprüft, wie Wohnungen im Bestand optimal genutzt werden können. Zur Wohnraumversorgung der Bürger mit geringerem Einkommen soll ein „angemessener Bestand an gebundenen Wohnungen“ in Freiburg bereitgestellt werden.

Das Ziel des Handlungsprogramms ist die Entlastung des Wohnungsmarktes. Im 2. Quartal des Jahres 2013 ist ein Beschluss über die Gesamtstrategie der neuen Wohnungspolitik vorgesehen.

Neben den Überlegungen zum „Handlungsprogramm Wohnen“ hat die Stadt Freiburg den Mietspiegel zum 01.01.2013 fortgeschrieben. Im Gegensatz zu den Erhebungen im Jahre 2011 wurden für den aktuellen Mietspiegel nicht nur die Mieter, sondern erstmals auch die Vermieter zu gleichen Teilen befragt. Die Anwendung des Freiburger Mietspiegels wurde stark vereinfacht, so wurden statt bisher 38 Einzelmerkmale nur noch 22 Einzelmerkmale berücksichtigt. Des Weiteren sind Veränderungen im Bereich der Zuordnung der Wohnlagenzonen vorgenommen worden. In Freiburg liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Wohnungen gemäß Mietspiegel derzeit bei 7,53 € je Quadratmeter Wohnfläche, dies entspricht gegenüber dem Mietspiegel von 2011 einer Erhöhung von 3,3 Prozent.

2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit des Bauverein Breisgau im Jahr 2012

Im Jahr 2012 war der Bauverein Breisgau wieder in einem umfassenden Leistungsspektrum der Wohnungswirtschaft tätig. Neben der Wohnungsverwaltung, der Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden die laufenden Neubauaktivitäten weiterverfolgt und Planungen, sowie Bauvorbereitungen für den Bau neuer Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen fortgesetzt.

Der Schwerpunkt der Investitionen lag auch im Jahre 2012 bei der Instandhaltung und Modernisierung des Gebäudebestandes, sowie der damit verbundenen kontinuierlichen energetischen Sanierung der Gebäudehüllen.

Die Finanzierung des Investitionsprogramms wurde durch das stetig steigende Sparvolumen unserer Spareinrichtung unterstützt.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen im Jahre 2012 stellen sich wie folgt dar:

Instandsetzung und Modernisierung des Mietwohnungsbestandes	9,9 Mio. €
Neubautätigkeit von Mietwohnungen und anderen Bauten sowie nachträgliche Herstellungskosten	4,2 Mio. €
Bauträgermaßnahmen	2,6 Mio. €

Insgesamt investierte der Bauverein Breisgau somit rund 16,7 Mio. € (Vorjahr 21,4 Mio. €) in seinen Wohnungsbestand und Neubaumaßnahmen.

Neubautätigkeit

Mehrgenerationenquartier am Turmcafé (ehemaliges Autohaus Breisgau-Areal) Errichtung von Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten

Das Bauvorhaben „Mehrgenerationenwohnen am Turmcafé“ konnte im vergangenen Jahr mit der Fertigstellung und dem Bezug der 25 zuletzt fertig gestellten Wohneinheiten in der Rastatter Straße 1 bis 3 abgeschlossen werden. Es wurde innerhalb einer Bauzeit von fünf Jahren realisiert und umfasst rund 200 Wohnungen. Davon zählen 97 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 6.730 Quadratmetern zum Mietwohnungsbestand des Bauvereins, sowie 109 Tiefgaragen- und 21 oberirdische Stellplätze. Zum Gesamtprojekt gehören des Weiteren Gemeinschaftsräume und neun Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten, unter anderem für Kindertagesstätten und Soziale Dienste. Die gesamte Nutzfläche der Gewerbeeinheiten umfasst ca. 1.984 Quadratmeter.



Flurstraße 2a und 2b

Flurstraße 2a und 2b, Freiburg Eigentumsmaßnahme

Die Bauträgermaßnahme mit insgesamt 22 Eigentumswohnungen auf dem ehemaligen Garagenhof in der Flurstraße wurde im August/September 2012 fertiggestellt. Alle Wohnungen konnten bis zu diesem Zeitpunkt veräußert und bezogen werden. Die Tiefgarage umfasst 29 Parkmöglichkeiten, davon verbleiben neun Stellplätze im Eigentum des Bauvereins, welche an die Mieter der umliegenden Bestandswohnungen vermietet wurden. Im Bereich der Außenanlagen wurden sieben weitere oberirdische Stellplätze geschaffen. Die Wärmeversorgung des Neubaus erfolgt aus der nahegelegenen Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk (BHKW) im Idinger Hof.

Bauvorhaben „Bechererstraße“, Emmendingen Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen

Nachdem Mitte des Jahres 2011 mit dem Rückbau der Bestandsgebäude begonnen worden war, erfolgte am 01. September 2012 der Baubeginn. Das Neubauprojekt umfasst 31 Mieteinheiten im ersten Bauabschnitt und weitere 25 Eigentumswohnungen entlang der Becherer-/ Gütersbergstraße im zweiten Bauabschnitt. Die Gesamt-



Bechererstraße

wohnfläche der Mietwohnungen beträgt 2.480 Quadratmeter. Sämtliche Stellplätze sind in zwei Tiefgaragen, mit 29 und 27 Parkmöglichkeiten, untergebracht. Die insgesamt sechs Mehrfamilienhäuser sind im Energiestandard KfW 70 geplant. Die Energieversorgung für alle Häuser erfolgt aus einer Energiezentrale mit Holzpellettheizung. Der Bezug der Mehrfamilienhäuser ist ab Frühjahr 2014 vorgesehen.

Bauvorhaben „Sommerhof“, Denzlingen **Errichtung von Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten**

Das Gesamtprojekt wurde gemeinsam mit einem Bau-träger entwickelt und ist auf einem Grundstück mit einer Fläche von rund 5.500 Quadratmetern konzipiert. Im November 2012 erfolgte der Baubeginn des Bauvorhabens,



Sommerhof

Bauvorbereitung

Bauvorhaben „Am Keltenbuck“, Kirchzarten **Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhäusern**

Nach erfolgtem Rückbau der ursprünglichen, zweigeschossigen Mietwohngebäude aus dem Jahr 1955 wurde im Oktober 2012 mit den Erschließungsarbeiten begonnen. Das gesamte Areal umfasst eine Fläche von 6.800 Quadratmetern und liegt nördlich des Bahnhofes von Kirchzarten. Das Neubauvorhaben besteht aus vier Punkthäusern mit 42 Wohneinheiten, davon sind 33 Wohneinheiten als Mietwohnungen und neun Einheiten als Eigentumswohnungen geplant. Zudem entstehen in dieser Wohnanlage als weitere Eigentumsmaßnahme acht Reihenhäuser. Die Gesamtwohnfläche der Mietwohnungen beträgt 2.741 Quadratmeter. Zusätzlich ist eine Tiefgarage mit 70 Stellplätzen geplant. Die neuen Wohngebäude haben einen Energiestandard von KfW 55 und sind barrierefrei über einen Aufzug zugänglich, die Reihenhäuser werden im Energiestandard KfW 70 errichtet. Die gesamte Wohnanlage wird über eine zentrale Holzpellettheizung mit Wärme versorgt. Die Wohneinheiten werden voraussichtlich ab Anfang 2015 bezugsfertig sein.

welches insgesamt fünf viergeschossige Wohngebäude beinhaltet. Zudem sind eine gemeinsame Tiefgarage mit 37 Stellplätzen sowie weitere oberirdische Parkmöglichkeiten geplant. Der Bauverein ist mit rund 50 Prozent an dem Projekt beteiligt und errichtet auf einer Fläche von 2.082 Quadratmetern circa 25 Mieteinheiten sowie Gewerbeeinheiten auf einer Fläche von 800 Quadratmetern. Realisiert werden soll ein generationenübergreifendes Wohnprojekt mit 17 Seniorenwohnungen und 8 familien-gerechten Wohnungen. Es sieht des Weiteren einen Gemeinschaftsraum und Räumlichkeiten für eine Arztpraxis, eine Apotheke, eine Kindertagesstätte und eine soziale Einrichtung der Gemeinde Denzlingen vor. Auch bei diesem Neubauvorhaben erfolgt die Wärmeversorgung über eine umweltfreundliche Holzpellettheizung. Die Fertigstellung des Neubauvorhabens ist für Frühjahr/Sommer 2014 vorgesehen.



Am Keltenbuck

Bauvorhaben „Weilerstraße“, Stegen **Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses**

Dieses Bauvorhaben wird in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stegen realisiert, da es sich hierbei im Wesentlichen um die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung handelt. Das Neubauvorhaben beinhaltet neben einem Edeka Lebensmittelmarkt weitere Gewerbeeinheiten wie etwa einen Friseur sowie eine Bankfiliale

und Praxen. In den Obergeschossen entstehen neun freifinanzierte Mietwohnungen. Mit dem Abriss des bestehenden Edeka Marktes wird im Frühjahr/Sommer 2013 begonnen. Der Baubeginn des Neubaus ist im unmittelbaren Anschluss an den Rückbau geplant. Das Bauvorhaben umfasst eine Gewerbefläche von 1.685 Quadratmetern sowie eine Gesamtwohnfläche von 746 Quadratmetern. Eine Tiefgarage mit 25 Stellplätzen sowie circa 18 oberirdische Stellplätze stehen den Bewohnern und Kunden zur Verfügung. Der Bezug der Ladengeschäfte ist für Ende 2014, der Bezug der Wohnungen für Anfang 2015 vorgesehen.



Carl-Sieder-Weg

Bauvorhaben „Carl-Sieder-Weg“, Freiburg **Errichtung von Mietwohnungen und Reihenhäusern sowie Gewerbeeinheiten**

Auf einer Gesamtgrundstücksfläche von circa 5.200 Quadratmetern werden die Bestandsgebäude aus den Nachkriegsjahren durch ein modernes Neubauvorhaben ersetzt. Ein Teil der ursprünglichen Gebäude konnte schon zurückgebaut werden. Das Genehmigungsverfahren wird voraussichtlich Ende 2013 abgeschlossen sein, sodass der Baubeginn für Anfang 2014 angestrebt wird. Um dem Wunsch der bisherigen Mieter gerecht zu werden, in den Neubau umziehen zu können, wurde das Bauvorhaben in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Auf einer Gesamtwohnfläche von ca. 3.260 Quadratmetern werden neben ca. 34 Mietwohneinheiten auch fünf Reihenhäuser als Eigentumsmaßnahme entstehen. Zu dem Projekt gehören eine Kindertagesstätte, sowie Räumlichkeiten für eine Sozialstation und eine Tagespflegeeinrichtung. Diese wohnungsnahen Dienstleistungen werden auf einer Fläche von weiteren rd. 1.000 Quadratmetern entstehen. Zusätzlich ist eine Tiefgarage mit etwa 60 Stellplätzen geplant. Die voraussichtliche Fertigstellung des Objekts ist im Sommer/Herbst 2015 vorgesehen.

Bauvorhaben „Uni-Carré“, Freiburg **Errichtung von Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten**

Seit 2005 wurden die 230 Wohneinheiten, welche Anfang der 50er Jahre errichtet wurden, einer eingehenden Bestandsanalyse unterzogen. Im Frühjahr des Geschäftsjahres 2012 wurden dann in den Gremien der Genossen-

schaft die entsprechenden Beschlüsse für die Neuausrichtung des Areals gefasst. Diese Entscheidung wurde auch im Hinblick auf die Bedürfnisse der dortigen Mieter getroffen. Zur Umsetzung der Mieter wurde ein Umzugsmanagement eingerichtet, das ihnen bei der Suche nach einer geeigneten Ersatzwohnung behilflich ist. Das Gesamtgrundstück wurde in einen Erhaltungsbestand und in zwei Neubauabschnitte aufgeteilt. In enger Abstimmung mit der Stadt Freiburg wird derzeit ein Architektenwettbewerb mit 15 Architekturbüros ausgelobt. In die Auslobung sind auch Ideen und Wünsche unserer Mieter und Mitglieder geflossen, die sie im Rahmen einer „Planungswerkstatt“ erarbeitet haben. Die Ergebnisse des Wettbewerbs werden im Sommer dieses Jahres erwartet und veröffentlicht. Der prämierte Entwurf ist Grundlage der Neubauplanung. Der Rück- und Neubau des ersten Bauabschnitts ist für Frühjahr/Sommer 2014 avisiert.

Bauvorhaben „Seniorenzentrum“, Ehrenkirchen **Errichtung von Seniorenwohnungen und Gewerbeeinheiten**

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Pflegeheim „Prälat-Stiefvater-Haus“ in Ehrenkirchen errichtet der Bauverein auf einem Erbbaugrundstück, mit einer Größe von circa 2.988 Quadratmetern, ein dreigeschossiges Seniorenzentrum. Das Konzept beinhaltet im Erdgeschoss wohnungsnahen Dienstleistungen von der ortsansässigen Sozialstation Mittlerer Breisgau, einen Begegnungsraum für die Gemeinde sowie eine neue Tagespflegeeinrichtung. In den beiden Obergeschossen entstehen 14 barrierefreie Zweizimmerwohnungen, vor dem Gebäude sind circa 33 oberirdisch angelegte Stellplätze vorgesehen. Der Baubeginn ist für Ende 2013, die voraussichtliche Fertigstellung sowie der Bezug für Ende 2015 vorgesehen.



Seniorenzentrum Ehrenkirchen

Miethausbewirtschaftung

Wohnungsbestand/ Umsatzerlöse

Zum 31.12.2012 bewirtschaftete der Bauverein Breisgau folgenden Immobilienbestand:

4.888	Wohnungen mit einer Wohnfläche von 316.226,79 m ²
169	Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 12.874,62 m ²
1.651	Garagen
825	Stellplätze
12	Waschhäuser

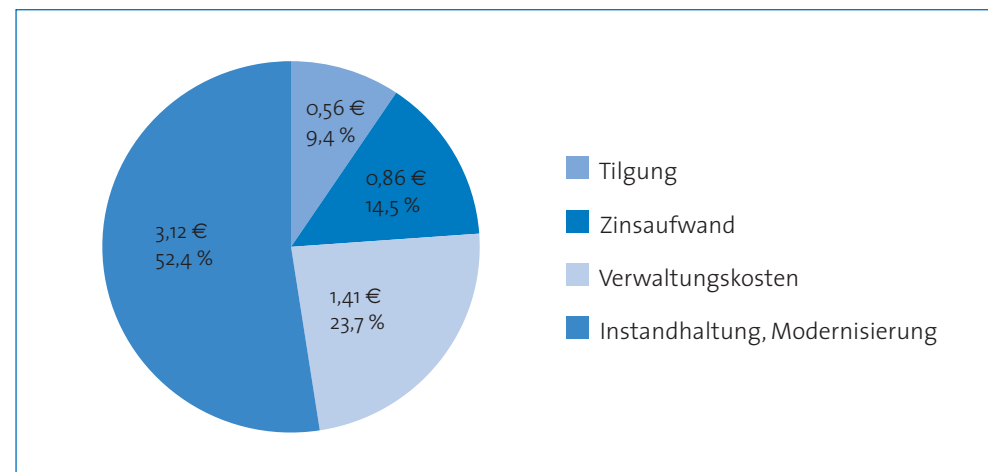
Diese Steigerung ist zum einen durch die nach Mieterwechsel, Modernisierungen oder Neuvermietungen durchgeführten Mieterhöhungen begründet. Zum anderen erhöhte sich die Sollmiete aufgrund des Zugangs von Neubauwohnungen sowie weiterer Mieterhöhungen im Bestand.

Zum 31.12.2012 beträgt die gesamte Wohn- und Nutzfläche 329.101,41 m² (Vorjahr 328.859,92 m²).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr 2012 gegenüber dem Vorjahr von 28.342.184,62 € um 761.098,10 € auf 29.103.282,72 € erhöht.

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete, einschließlich der Gewerbeeinheiten, Garagen und Stellplätzen, entspricht 5,95 €/m².

Sollmiete 5,95 €/m²

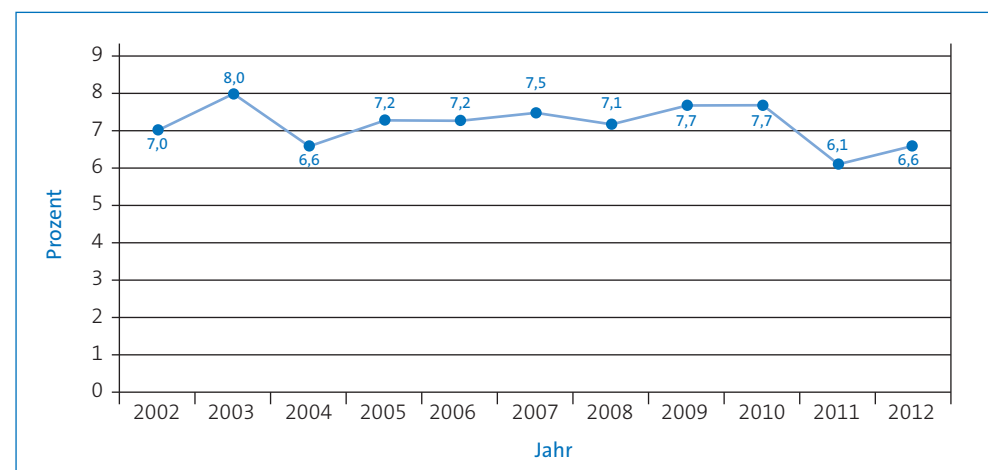


Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr 2012 wurden 324 Wohnungen gekündigt, im Vorjahr 312. Die Fluktuation im Geschäftsjahr lag bei 6,6 %, im Vorjahr bei 6,1 %. Innerhalb des Bauvereins fanden 106 Umzüge statt. Alle frei werdenden Wohnungen

konnten termingerecht weitervermietet werden. Leerstände sind fast ausschließlich auf Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen sowie geplante Rückbau- und Neu baumaßnahmen zurückzuführen.

Fluktuation



Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung

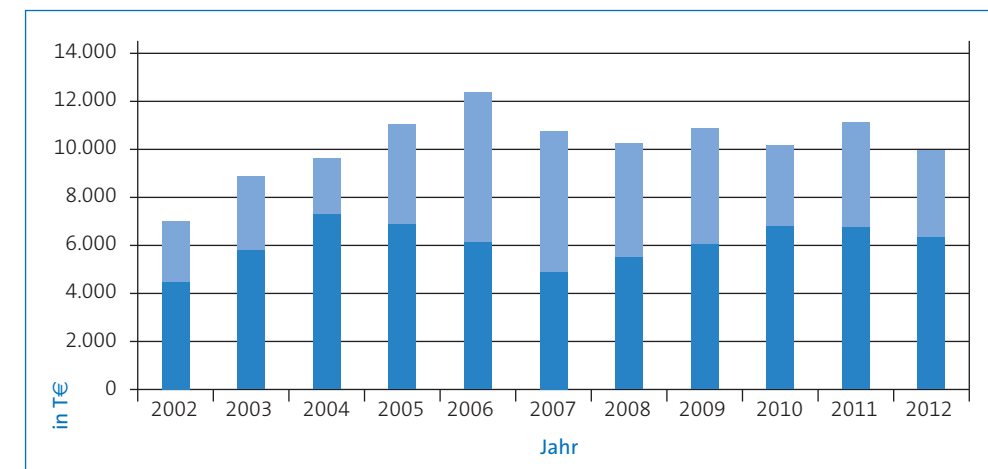
Die Investitionen für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen lagen im Berichtsjahr bei 6.221.097,40 € (Vorjahr 6.633.148,42 €) und betrugen für aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen 3.722.923,93 € (Vorjahr: 4.659.078,38 €). Die Gesamtaufwendungen für die Erhaltung des Bestands beliefen sich somit auf 9.944.021,33 €.

Im Zuge von Wohnungssanierungen wurden Umzugswohnungen, welche mittels einer Ofenheizung beheizt wurden, mit einer Gas-Etagen-Heizung ausgestattet. Die Elektroleitungen wurden erneuert und die Bäder modernisiert. Zusätzlich wurden Bodenbeläge verlegt und neue Türen eingesetzt.

Die Wohnqualität wurde durch die energetische Sanierung unserer Gebäude im Geschäftsjahr 2012 verbessert. Diese Sanierungsmaßnahmen konnten in Höhe von 3.237.972,98 € aktiviert werden (Vorjahr: 3.988.526,29 €).

Gebäudeerhaltungsaufwand

■ aktivierte Modernisierung ■ Instandhaltung

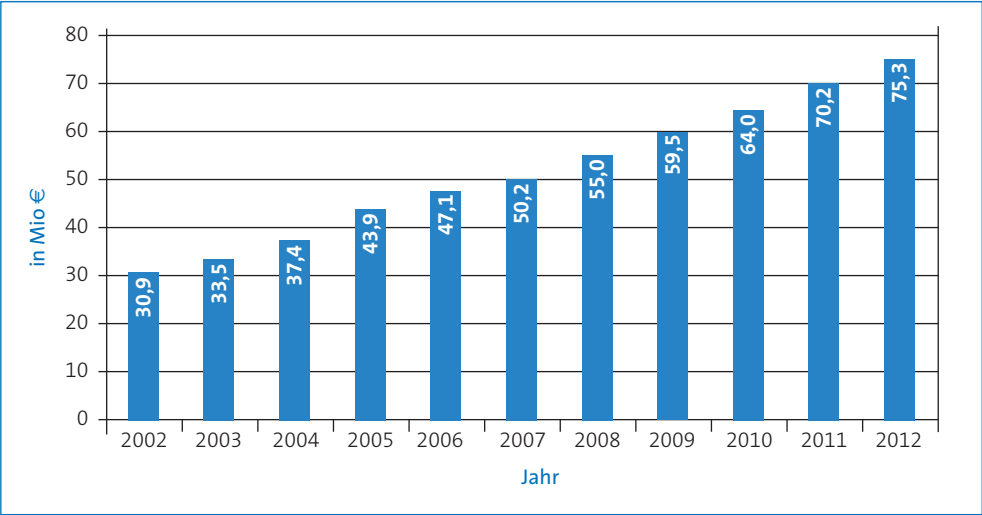


Spareinrichtung

Der Wachstumstrend der Spareinrichtung des Bauvereins setzte sich, wie auch in den Vorjahren, weiterhin fort. Mit einem Zuwachs in Höhe von 7,6 % in 2012 verzeichnet das Sparvolumen erneut ein Rekordhoch. Rund 5,4 Mio. Euro haben unsere Sparer im Geschäftsjahr zusätzlich angelegt. Die Anzahl der Sparkonten ist im Vergleich zum Vorjahr um 151 Konten auf insgesamt 12.454 Sparkonten angestiegen. Die Anzahl der Sparbriefe hat sich im Vergleich zum Vorjahr

um 115 auf insgesamt 457 Sparbriefe erhöht. Besonders beliebt ist nach wie vor das Anlagemodell des Flexi-Sparens. Die Spareinlagen unserer Mitglieder werden maßgeblich zur Erhaltung des Wohnungs- und Gebäudebestandes sowie für Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen eingesetzt. Zudem werden durch die Spargelder der Mitglieder die Investitionen in umweltfreundliche Energietechnologien wie etwa Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und/ oder Photovoltaikanlagen gefördert.

Entwicklung Spareinrichtung (mit Zinsabgrenzung)



Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfristen/Sparformen:

Kündigungsfristen	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.12 €	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.11 €
3 Monate	3.722	8.928.765,63	3.627	7.785.451,25
Pflichtspareinlage (3 Monate)	3.712	4.859.525,52	3.660	4.703.111,23
Mietsonderverwaltung (3 Monate)	42	63.856,41	43	59.644,45
6 Monate	211	583.786,29	211	419.119,26
1 Jahr	126	148.121,96	136	176.705,75
2 1/2 Jahre	48	153.117,57	52	168.675,67
4 Jahre	235	391.735,58	235	610.947,64
VL-Sparverträge	49	62.214,04	48	58.376,78
Flexi-Sparen (Prämiensparen)	996	2.440.320,35	888	1.887.426,70
Sparverträge mit BVB-Prämie	8	30.396,30	54	184.880,68
Festzinssparen (Laufzeit 1 Jahr)	573	11.677.651,68	736	12.960.484,56
Festzinssparen (Laufzeit 2 Jahre)	279	5.129.625,22	307	4.799.579,69
Festzinssparen (Laufzeit 4 Jahre)	719	9.288.391,74	572	7.909.652,15
Solar-Sparen (Laufzeit 5 Jahre)	99	761.908,30	139	984.588,48
Wachstumssparen	1.635	23.885.934,35	1.595	22.432.001,03
Abgrenzungen (Zinsen/andere)		258.483,16		322.473,58
Gesamtsumme	12.454	68.663.834,10	12.303	65.463.118,90

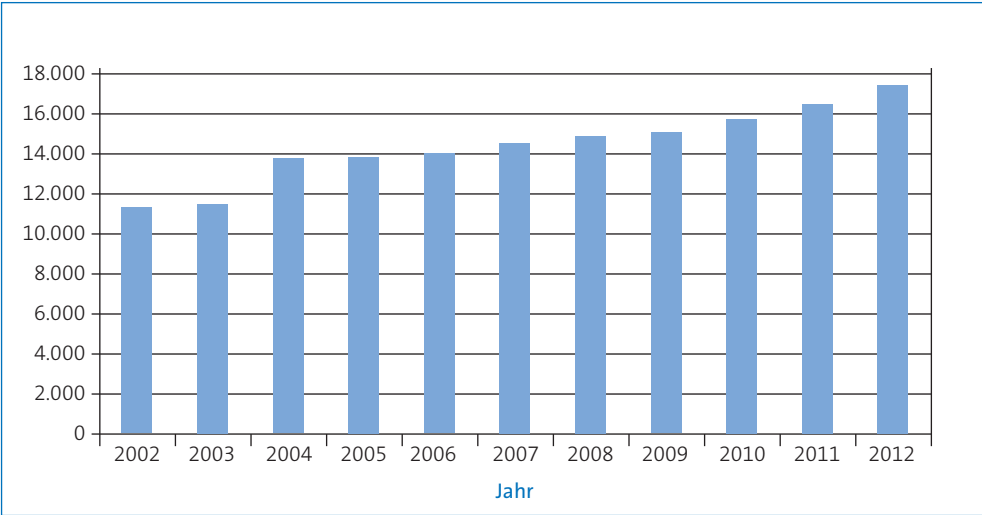
Gliederung der Sparbriefe nach Laufzeit:

Laufzeiten	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.12 €	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.11 €
Sparbrief Laufzeit 1 Jahr	90	3.085.700,00	99	2.305.500,00
Sparbrief Laufzeit 3 Jahre	53	833.000,00	32	405.500,00
Sparbrief Laufzeit 5 Jahre	114	1.001.500,00	78	669.700,00
Energie-Sparbrief Laufzeit 5 Jahre	144	1.300.000,00	107	1.000.000,00
Sparbrief Laufzeit 7 Jahre	56	673.400,00	26	360.500,00
Zinsabgrenzung		47.458,15		44.853,00
Gesamtsumme	457	6.941.058,15	342	4.786.053,00

Mitgliederverwaltung

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2012 ist die Mitgliederzahl des Bauvereins um 1.134 neue Mitglieder gestiegen (Vorjahr 1.063). Zum 31.12.2012 waren daher 17.387 Mitglieder mit 59.908 Geschäftsanteilen in der Mitgliederliste eingetragen. Nach Abzug der ausgeschiedenen Mitglieder bedeutet dies einen Mitgliederzuwachs von 784 Mitgliedern und einen Anstieg um 5.319 Genossenschaftsanteilen gegenüber dem Vorjahr 2011.

Entwicklung Mitglieder



Eigentumsverwaltung

Die Eigentumsverwaltung des Bauverein Breisgau verwaltete zum Jahresende 3.195 Wohn- und 53 Gewerbe-einheiten von insgesamt 161 Wohnungseigentümerge-meinschaften im Sinne des § 20 ff WEG. Die verwalteten Einheiten befinden sich zu einem Großteil in Freiburg sowie im näheren Umland. Unter anderem wurde die Verwaltung der vom Bauverein errichteten Eigentums-maßnahme in der Flurstraße 2a und 2b von der internen Eigentumsverwaltung übernommen.

Darüber hinaus wurde für 71 Wohneinheiten die Mietson-derverwaltung und für weitere acht Einheiten die Miet-verwaltung übernommen. Zum Ende des Geschäftsjahres wurden Vermögenswerte in Höhe von 16.750.688,92 € (Vorjahr 16.311.643,43 €) verwaltet. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit betrugen zum 31. Dezember 2012 848.730,38 € (Vorjahr: 798.449,68 €).

EVB Energieversorgungsgesellschaft
Bauverein Breisgau mbH

Geschäftsbericht für das Jahr 2012

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1997 mit einem Stamm-kapital in Höhe von 25.564,59 € gegründet. Davon hält der Bauverein Breisgau mit 19.224,57 € einen Anteil von 75,2 % und die Badenova mit 6.340,02 € einen Anteil von 24,8 %.

Mit der Gesellschaft verfolgt der Bauverein Breisgau vorrangig das Ziel, unter Ausnutzung der Kraft-Wärme-Kopplung, dauerhaft kostengünstige Wärme und Strom zu liefern und diesen Vorteil an die Mieter weiterzugeben. Gleichzeitig leistet die EVB einen wesentlichen Beitrag zur Einsparung von Primärenergie und CO2-Emissionen.

Zum Tätigkeitsfeld des Unternehmens gehören die Er-richtung und der Betrieb von Energieversorgungsanla-gen, insbesondere zur Energieversorgung der Mieter, der Eigentümer des vom Bauverein Breisgau eG verwalteten Gebäudebestandes sowie Dritter.

Die Bilanzsumme der EVB zum 31. Dezember 2012 be-trug 4.147.239,62 € (Vorjahr: 4.070.704,93 €). Der Jahres-überschuss des Jahres 2012 betrug 164.272,64 € (Vorjahr: 8.878,90 €)

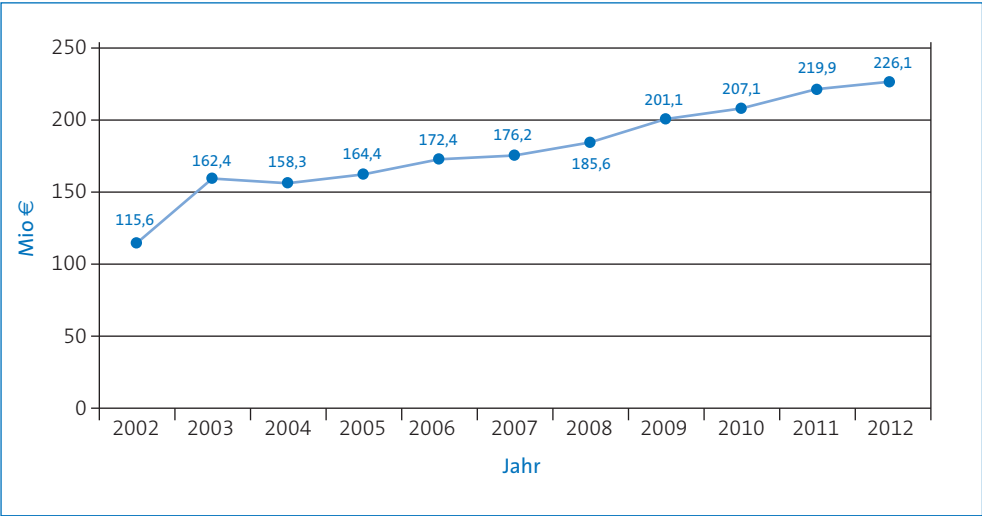
II. Wirtschaftliche Lage

Zum 31. Dezember 2012 betrug das Bilanzvermögen 226.168,908,90 €. Gegenüber dem Vorjahr mit 219.912,388,65 € ist das Bilanzvermögen somit um 6.256,520,25 € angestiegen. Dies entspricht prozentual einer Erhöhung um 2,85 %. Auf das Anlagevermögen entfallen insgesamt 183.208.407,96 €, auf das Umlaufvermögen 42.758.938,49 € und auf die Rechnungsabgrenzungsposten 201.562,45 €.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.162.532,45 € erhöht und beträgt 74.064.726,56 € (Vorjahr: 68.902.194,11 €). Dies entspricht einem Anteil von 32,74 % (Vorjahr 31,33 %). Die Eigenkapitalquote ist somit im Vergleich zum Vorjahr angestiegen.

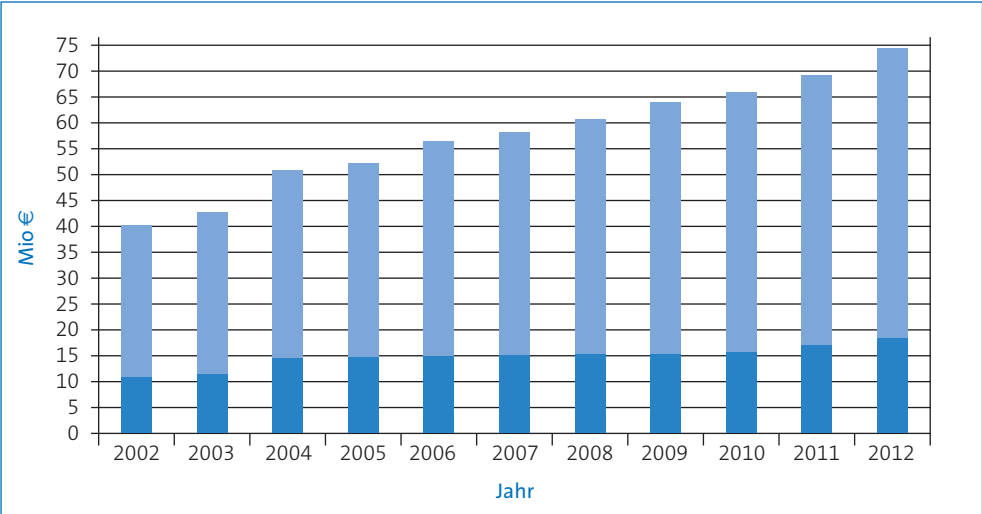
Das positive Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und die Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken stellen die Hauptfaktoren für das Ergebnis des Geschäftsjahres 2012 dar. Trotz des hohen Spargeldzuflusses und der Aufnahme

Bilanzsumme



Eigenkapitalentwicklung

■ Rücklagen ■ Geschäftsguthaben



von zinsgünstigen KfW-Darlehen hat sich die Eigenkapitalquote erhöht.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse sind geordnet. Für die anfallenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie für die Neubauvorhaben stehen ausreichende Finanzierungsmittel zur Verfügung. Den finanziellen Verpflichtungen konnte der Bauverein Breisgau somit jederzeit ohne Einschränkung nachkommen.

Geschäftsguthaben/ Rücklagen

Die Geschäftsguthaben aller Mitglieder betragen zum 31. Dezember 2012 insgesamt 18.660.970,37 € (Vorjahr: 17.021.177,04 €). Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen zum 31.12.2012 insgesamt 18.273.998,21 € (Vorjahr 16.628.715,42 €). Somit erhöhten sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um insgesamt 1.645.282,79 €. Dies entspricht einer prozentualen Erhöhung um rund 10 %.

Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur des Bauverein Breisgau stellt sich anhand der Strukturbilanz wie folgt dar:

	31.12.2012 T€	%	31.12.2011 T€	%	Veränderungen T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	183.178,4	81,1	182.319,0	82,8	859,4
Finanzanlagen	30,1	0,0	25,2	0,0	4,9
Umlaufvermögen					
Bautätigkeit	748,5	0,3	1.950,3	0,9	- 1.201,8
Unfertige Leistungen	6.389,0	2,8	5.840,2	2,7	548,8
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	956,8	0,4	1.222,2	0,6	- 265,4
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	32.895,7	14,5	25.755,6	11,7	7.140,1
Übriges Umlaufvermögen	1.768,8	0,8	2.562,9	1,2	- 794,0
Rechnungsabgrenzungsposten	201,6	0,1	237,0	0,1	- 35,5
Gesamtvermögen	226.168,9	100,0	219.912,4	100,0	6.256,5
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
74.064,7	32,7	68.902,2	31,3	5.162,5	
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	3.876,2	1,7	3.549,9	1,6	326,3
Übrige Rückstellungen	1.774,3	0,8	1.564,3	0,7	210,0
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	60.902,4	26,9	63.135,8	28,8	- 2.233,4
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen/ Sparbriefen	75.604,9	33,4	70.249,2	31,9	5.355,8
Erhaltene Anzahlungen	7.163,5	3,2	9.945,6	4,5	- 2.782,1
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	169,5	0,1	62,2	0,0	107,3
Übrige Verbindlichkeiten	2.386,5	1,1	2.171,6	1,0	214,8
Rechnungsabgrenzungsposten	226,9	0,1	331,6	0,2	- 104,7
Gesamtkapital	226.168,9	100,0	219.912,4	100,0	6.256,5

Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung wird anhand folgender Kapitalflussrechnung dargestellt. Sie bildet dabei Zahlungsströme ab, die Auskunft darüber geben, wie finanzielle Mittel erwirtschaftet und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden.

	2012 T€	2011 T€
Jahresüberschuss	4.118,7	2.369,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.266,6	6.219,1
aktivierte Eigenleistungen	-395,2	-390,5
Zunahme langfristiger Rückstellungen	326,3	138,5
Abschreibungen auf Forderungen	17,5	38,8
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	37,9	37,5
Saldo sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-18,6	0,0
Cashflow nach DVCA/SG	10.353,2	8.413,0
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	210,0	622,8
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-304,7	-1.492,6
Abnahme (Vj.: Zunahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	1.253,3	-1.367,0
Abnahme kurzfristiger Aktiva	490,3	1.526,8
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristiger Passiva	-2.495,2	2.849,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.506,9	10.552,5
Planmäßige Tilgungen	-2.230,3	-2.268,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	7.276,6	8.283,8
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens	1.435,2	3.228,5
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen	-8.272,7	-13.621,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4,8	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.842,3	-10.392,7
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.022,0	5.126,1
außerplanmäßige Tilgungen	-5.058,2	-2.745,1
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	342,5	73,5
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	1.639,8	1.018,3
Auszahlungen für Dividenden	-596,0	-568,4
Veränderungen Spareinlagen und Sparbriefe	5.355,7	6.315,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.705,8	9.220,0
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	7.140,1	7.111,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	25.755,6	18.644,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	32.895,7	25.755,6

Ertragslage

Die Ertragslage wird ohne Verrechnung der Verwaltungskosten auf die einzelnen Betriebsbereiche dargestellt. Zur Analyse der Ertragslage haben wir folgende vereinfachte Kostenstellenrechnung erstellt:

	2012 T€	2011 T€
Betriebsbereiche		
Hausbewirtschaftung	6.748,7	5.150,0
Bau- und Verkaufstätigkeit	2.436,7	234,3
Betreuungstätigkeit	1.092,7	1.010,5
Kapitaldienst	28,7	47,4
Summe	10.306,8	6.442,2
Verwaltungskosten	-5.576,6	-5.458,4
Betriebsergebnis	4.730,2	983,8
Übrige Rechnung	-71,9	1.644,9
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	4.658,3	2.628,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-539,6	-259,1
Jahresüberschuss	4.118,7	2.369,6

III. Nachtragsbericht

Dem Vorstand sind nach dem 31.12.2012 keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie für die Zukunft von Bedeutung wären, oder zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft führen könnten.

IV. Risiko- und Chancenbericht

Aufgrund der langfristigen Finanzierung des Anlagevermögens sind die Risiken einer negativen finanziellen Entwicklung sehr gering. Um sich breitgefächert abzusichern wird die Zinsentwicklung kontinuierlich überwacht und geprüft. Das Risiko von Zinsänderungen kann zudem durch langfristige Zinsvereinbarungen umfassend reduziert werden. Die Bandbreite der Darlehen wird aufmerksam reglementiert, wobei eine unerwünschte Entwicklung der Finanzierungsbedingungen mittelfristig nicht ausgeschlossen werden darf. Die Finanzierung wird daher stärker auf eventuelle Risiken geprüft, um Vorsorge gegen Zinsänderungsrisiken und eventuelle Liquiditätsengpässe zu treffen.

Sinkende Zinsen bedeuten für uns als Unternehmen mit einem hohen Kapitaleinsatz eine Abnahme des Zinsaufwandes. Steigende Zinsen wirken sich dagegen negativ auf das Jahresergebnis aus. Durch die Steuerung der Zinsbindungsfristen unter besonderer Berücksichtigung unserer Spareinrichtung können diese Risiken minimiert werden. Durch den Einsatz von Derivaten (Zinsswaps) werden bei langfristigen Verbindlichkeiten bestehende Zinsänderungsrisiken begrenzt. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2012: 8.296 T€ (Vorjahr 10.095 T€). Zudem wird der Absicherungszusammenhang laufend überprüft. Für die kommenden drei Jahre sind keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse zu erwarten.

Unser Unternehmen ist grundsätzlich gefordert, die gesetzlichen Vorgaben, die sich aus den politischen Zielen zur CO2-Reduzierung ableiten bei Modernisierungen und Sanierungen von Bestandsgebäuden sowie bei der Erstellung von Neubauten zu beachten. Diese hohen gesetzlichen Vorgaben führen dazu, dass in vielen Fällen die Wirtschaftlichkeit solcher Investitionsmaßnahmen nur schwer herstellbar ist.

Die Überwachung der Kosten im Neubau und im Instandhaltungsbereich, sowie eine kontinuierliche Analyse der eingehenden Kündigungen, ermöglichen ein frühzeitiges Erkennen von bestandsgefährdenden Risiken. Bei Gewerbeimmobilien besteht das Risiko, dass bei Kündigung nicht sofort ein neuer Mieter gefunden werden kann bzw. eine Anschlussvermietung oft nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Der Anteil der Gewerbemieten an der gesamten Sollmiete beträgt, identisch dem Vorjahr, 6,6 %.

Im Bereich des Bauträgergeschäftes bestehen die wesentlichen Risiken hauptsächlich in einer Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie in der Überschreitung von

geplanten Kosten und Terminen. Auch zukünftig lassen sich Käufer für attraktive Immobilien an guten Standorten zu marktgerechten Preisen finden. Für die aktuell im Bau befindlichen Eigentumsmaßnahmen konnten bereits vor Baubeginn Käufer für einen Großteil der Objekte gefunden werden.

Die eingeführten Kontroll- und Überwachungsinstrumente ermöglichen eine ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung. Risiken sind frühzeitig erkennbar. Die bestehenden Wirtschaftspläne werden kontinuierlich an neue Entwicklungen angepasst.

Für die Bewertung des baulichen Zustands und Instandsetzungsbedarfs wird zukünftig verstärkt die Software „analys-Suite“ eingesetzt. Die Instandhaltungspläne werden über einen Zeitraum von fünf Jahren fortgeschrieben.

Das Controlling-System ist eng mit den bestehenden Ablauf- und Organisationsbeschreibungen verknüpft. In Zusammenarbeit mit einem externen Beratungsbüro wurde im vergangenen Geschäftsjahr mit der Analyse der bestehenden Kernprozesse im Unternehmen begonnen. Im laufenden Geschäftsjahr werden Optimierungsmöglichkeiten aufgezeigt und die veränderten Abläufe umgesetzt.

Der Vorstand wird durch Berichte der einzelnen Abteilungen zeitnah in ausreichendem Umfang über wichtige Entwicklungen und notwendige Informationen für die Gesamtunternehmenssteuerung in Kenntnis gesetzt. Zudem tragen regelmäßig stattfindende Sitzungen des Vorstands zu einem adäquaten Risikofrühwarnsystem bei.

Die langjährigen gewachsenen Geschäftsbeziehungen zu Banken, Sparern, Bauhandwerkern sowie kommunalen und regionalen Behörden stellen auch weiterhin ein sicheres Fundament für die zukünftige Entwicklung des Bauverein Breisgau dar. Mieter und Interessenten sehen den Bauverein als seriösen, zuverlässigen Partner. Insgesamt liegen bei unserem Unternehmen keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor.

V. Prognosebericht

Die Stadtkreise Freiburg und Emmendingen sowie die Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen zählen nach der aktuell regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württembergs zu den Wachstumsregionen des Landes. Somit bleibt unsere Region als Wohnsitz überaus attraktiv.

Dadurch ist die Versorgung der Einwohner mit adäquatem Wohnraum auch in Zukunft eine der wichtigsten Aufgaben unserer Genossenschaft.

Die Zahl der Haushalte wird weiter zunehmen. Vor allem die Anzahl der kleineren Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte wird kontinuierlich ansteigen. Zudem hält die Alterung der Gesellschaft weiterhin an.

Auf die Bevölkerungsentwicklung und auf die Bedürfnisse der nachfragenden Mieter muss eingegangen werden um mög-

liche Risiken, die in einem nicht zeitgemäßen Wohnungsbestand liegen, zu minimieren.

Durch die Errichtung neuer Wohngebäude und die Bewirtschaftung von zeitgemäßen Bestandsgebäuden arbeitet der Bauverein kontinuierlich auf ein optimal ausgewogenes Immobilienangebot hin. Bei nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen wird der Bestand durch Rückbau- und Neubaumaßnahmen aufgewertet.

Die sich durch die alternde Gesellschaft verändernde Nachfrage nach Wohnraum versuchen wir, vor allem bei Neubaulprojekten, mit barrierearmen Grundrissen weitgehend zu befriedigen.

Mit unserem im Jahre 1997 gegründeten Tochterunternehmen, der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH, wurden frühzeitig die Weichen für ein eigenständiges Energiemanagement gestellt. Zu den vorrangigen Zielen der Gesellschaft zählen die Steigerung der Energieeffizienz in unseren Wohngebäuden sowie die Entwicklung von Konzepten zur Minderung des CO2-Ausstoßes und Einsparung von Primärenergie.

Mit dem im Jahre 2011 gegründeten Verein „Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.“ wird zum einen das Ziel der Förderung lebendiger Nachbarschaften und zum anderen die damit einhergehende Entstehung aktiver Nachbarschaftsnetzwerke gefördert.

Die Geschäftsjahre 2013 und 2014 werden stark geprägt sein durch den Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen sowie deren Planung (Baumaßnahmen: Bechererstraße in Emmendingen, Am Keltenbuck in Kirchzarten, Sommerhof in Denzlingen, Carl-Sieder-Weg in Freiburg). In Ehrenkirchen wird ein Seniorenzentrum entstehen. Weiterhin sind die Planungen für die Neubebauung des Uni-Carré in vollem Gange. Für die Neubaumaßnahmen ist für die nächsten zwei Geschäftsjahre insgesamt ein Volumen von rd. 33,1 Mio. € vorgesehen. Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung werden trotz fehlender Mieterträge aus den Rückbauobjekten kontinuierlich steigen. Die Steigerung ist durch die sukzessiv durchgeführten Mieterhöhungen möglich. Für Modernisierungen und laufende Instandhaltungen sind in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 insgesamt 16,4 Mio. € eingeplant. Für die Sanierungsmaßnahmen in der Husserlstraße in Freiburg, Scheffelstraße in Kirchzarten und Emmendinger Straße 16-34 in Freiburg sind für das Geschäftsjahr 2013 insgesamt 980 T€ an KfW-Darlehen beantragt. Für die Jahre 2013 und 2014 wird wieder eine gute Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage erwartet. Risiken, die bestandsgefährdend sein könnten, sind nicht zu erkennen.

Gelder aus den jährlichen Cash-Flow-Überschüssen stehen zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen und Neubauvorhaben zur Verfügung. Überdies werden die beim Bauverein angelegten Spargelder als zinsgünstige Finanzierungsmittel für Neubautätigkeiten eingesetzt. Ferner werden KfW-Darlehen zu günstigen Zinskonditionen in Anspruch genommen, die für Maßnahmen zur Energieeinsparung in unserem Gebäudebestand und bei Neubauvorhaben für erhöhte energetische Standards gewährt werden.

Weitere Erlöse werden durch die Eigentumsverwaltung und Mietverwaltung für Dritte sowie durch das Bauträgergeschäft erwirtschaftet. Diese werden in die Neubauvorhaben im Mietwohnungsbau investiert. Mit diesen ergänzenden Dienstleistungen wird auch ein Deckungsbeitrag für die Verwaltungskosten erzielt.

Freiburg, den 21.03.2013

Der Vorstand

Disch Reiprich Kiechle

Bericht des Aufsichtsrates 2012

Im Geschäftsjahr 2012 informierte der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf und alle wichtige Vorgänge. Die nach Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben wurden in mehreren Aufsichtsrats-sitzungen und Sitzungen von satzungsgemäß gebildeten Ausschüssen vollständig erfüllt.

In gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes über das aktuelle Geschäftsgeschehen und weitere wichtige Vorgänge in Kenntnis gesetzt, sodass erforderliche Entscheidungen vom Aufsichtsrat beraten und entsprechende Entscheidungen getroffen werden konnten.

Der Wohnungs- und Bauausschuss prüfte schwerpunktmäßig mögliche zukünftige Bestandsentwicklungspotenziale sowie die bauliche Abwicklung bei Sanierungen und Neubauvorhaben. Vorwiegende Thematik des Prüfungsausschusses war die Finanzplanung und Wirtschaftlichkeit der Neubauobjekte, sowie die Prüfung des Jahresabschlusses.

In der konstituierenden Aufsichtsratssitzung am 05.07.2012 wurde Herr Jürgen Seemann zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Die vorgeschriebene Prüfung wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Stuttgart in der Zeit vom 15. April 2013 bis 03. Mai 2013 durchgeführt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Bericht des Vorstands an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2012 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und dem Vorstand die Entlastung für das Jahr 2012 zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war auch im Jahr 2012 unverändert gut. Für die erbrachten Leistungen ist ihm, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein besonderer Dank auszusprechen.

Freiburg, den 16.05.2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Jürgen Seemann

Bilanz zum 31. Dezember 2012

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	36.104,00		53.385,00	
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	156.878.596,49		153.437.956,77	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	19.177.536,91		17.692.410,88	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.356,00		7.356,00	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	489.406,71		523.865,59	
Technische Anlagen und Maschinen	1.849.515,00		1.730.920,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	552.514,00		565.050,00	
Anlagen im Bau	3.742.232,18		6.808.586,03	
Bauvorbereitungskosten	445.094,77		1.047.942,87	
Geleistete Anzahlungen	0,00		451.567,96	
	183.142.252,06		182.265.656,10	
Finanzanlagen				
Beteiligungen	19.224,57		19.224,57	
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00	
Andere Finanzanlagen	10.826,33		5.976,33	
	30.051,90		25.201,90	
Summe Anlagevermögen	183.208.407,96		182.344.243,00	
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	74.122,00		74.122,00	
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
- mit unfertigen Bauten	501.012,82		1.672.233,31	
- mit fertigen Bauten	173.395,72		203.987,15	
Unfertige Leistungen	6.388.978,97		5.840.062,48	
Andere Vorräte	104.760,79		97.647,08	
	7.242.270,30		7.888.052,02	
Forderungen aus Vermietung	160.114,82		150.741,93	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	591.105,69		800.053,29	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	483.249,48		538.161,90	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.332,81		56.991,22	
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	956.826,86		1.222.181,23	
Sonstige Vermögensgegenstände	410.303,55		919.343,19	
	2.620.933,21		3.687.472,76	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	26.434.886,65		20.600.038,99	
Bausparguthaben	6.460.848,33		5.155.582,43	
	32.895.734,98		25.755.621,42	
Summe Umlaufvermögen	42.758.938,49		37.331.146,20	
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten	201.052,45		234.178,05	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	510,00		2.821,40	
	201.562,45		236.999,45	
	226.168.908,90		219.912.388,65	

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	325.998,41		328.297,77	
der verbleibenden Mitglieder	18.273.998,21		16.628.715,42	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	60.973,75		64.163,85	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.890,57 € Vorjahr: 5.593,25 €	18.660.970,37		17.021.177,04	
	33.327,21		33.327,21	
Kapitalrücklage				
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	9.232.800,00		8.820.900,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 411.900,00 € Vorjahr: 237.020,43 €				
Bauerneuerungsrücklage	25.076.000,00		23.576.000,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.500.000,00 €; Vorjahr: 1.000.681,05 €				
Freie Rücklage	20.424.429,29		18.854.814,30	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.569.641,99 € Vorjahr: 535.918,25 €				
	54.733.229,29		51.251.714,30	
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	4.118.714,68		2.369.595,29	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-3.481.514,99		-1.773.619,73	
	637.199,69		595.975,56	
Summe Eigenkapital	74.064.726,56		68.902.194,11	
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.876.207,00		3.549.878,40	
Steuerrückstellung	792.618,06		504.565,55	
Sonstige Rückstellungen	981.689,72		1.059.738,07	
	5.650.514,78		5.114.182,02	
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.186.387,15		62.412.620,55	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	716.030,85		723.179,76	
Spareinlagen	68.663.834,10		65.463.118,90	
Sparbriefe	6.941.058,15		4.786.053,00	
Erhaltene Anzahlungen	7.163.490,44		9.945.594,61	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.080,81		19.406,09	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	226,96		226,96	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.500.400,37		1.316.355,32	
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	169.519,08		62.167,13	
Sonstige Verbindlichkeiten	867.762,66		835.694,91	
davon aus Steuern: 173.784,94 € Vorjahr: 154.802,14 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 14.544,52 € Vorjahr: 10.559,16 €				
	146.226.790,57		145.564.417,23	
Passive Rechnungsabgrenzungsposten				
	226.876,99		331.595,29	
	226.168.908,90		219.912.388,65	

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012

	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	29.103.282,72		28.342.184,62	
b) aus Verkauf von Grundstücken	6.038.549,63		0,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	848.730,38		798.449,68	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	361.212,88		306.758,23	
	36.351.775,61		29.447.392,53	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-835.582,27		1.239.930,74	
Andere aktivierte Eigenleistungen	395.190,00		390.520,00	
Sonstige betriebliche Erträge	709.324,19		2.088.957,31	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	12.232.715,91		12.102.694,47	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.612.520,33		1.528.813,91	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	127.612,60		102.911,05	
	14.972.848,84		13.734.419,43	
Rohergebnis	21.647.858,69		19.432.381,15	
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.584.712,67		3.426.532,27	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvers.: Geschäftsjahr 149.644,20 € Vorjahr: 258.858,28 €	856.682,82		947.529,55	
	4.441.395,49		4.374.061,82	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.266.652,92		6.219.220,89	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.536.104,85		1.494.298,56	
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	304,63		304,63	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung Rückstellungen: 9.973,26 €; Vorjahr: 3.672,87 €	433.336,36		478.170,02	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung Rückstellungen: 194.742,51 €; Vorjahr: 198.910,99 €	3.882.505,52		4.212.361,26	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	5.954.840,90		3.610.913,27	
Außerordentliche Aufwendungen	336.546,60		25.888,20	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	539.583,80		259.103,72	
Sonstige Steuern	959.995,82		956.326,06	
Jahresüberschuss	4.118.714,68		2.369.595,29	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	3.481.514,99		1.773.619,73	
Bilanzgewinn	637.199,69		595.975,56	

Anhang Jahresabschluss 2012

A. Allgemeine Angaben

Vorliegender Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GenG und der Satzung aufgestellt. Es gelten die Vorschriften für mittelgroße Genossenschaften. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der „Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen“. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **Immateriellen Vermögensgegenstände** werden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung erfolgt linear. Die Nutzungsdauer liegt zwischen 3 und 10 Jahren.

Das **Sachanlagevermögen** ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei den Herstellungskosten sind neben den Fremdkosten auch anteilige eigene Leistungen erfasst. Zuschüsse werden baukostenmindernd berücksichtigt.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen werden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 100 Jahren, Zugänge ab 2011 werden über 80 Jahre abgeschrieben.
- Neuzugänge der Jahre 1991 bis 1995 wurden nach § 7 (5) EStG degressiv abgeschrieben.
- Bei umfassend modernisierten Wohnanlagen wird die Restnutzungsdauer auf maximal 40 Jahre neu festgelegt.
- Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten wird eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren zugrunde gelegt, Zugänge ab 2011 werden über 40 Jahre abgeschrieben.
- Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit einer Nutzungsdauer von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten in Höhe von 150 € bis 1.000 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear

über 5 Jahre abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 150 € werden unmittelbar als Aufwand gebucht.

Eine **Beteiligung** besteht bei der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH von 75,2% (= 19.224,57 €). Das Jahresergebnis 2012 beträgt 164.272,64 €.

Die **Finanzanlagen** sind zum Nominalwert bilanziert.

Die im Umlaufvermögen ausgewiesenen **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten** sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Andere Vorräte werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

Forderungen und **Sonstige Vermögensgegenstände** sind mit dem Nominalwert angesetzt. Für Mietforderungen und Forderungen aus Grundstücksverkäufen wird erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen, bei unterjährigen Ansprüchen in pauschalierter Form.

Die **Flüssigen Mittel** enthalten verpfändete Bankguthaben in Höhe von 1.100 T€.

Bei den **Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** wurde für die Geldbeschaffungskosten vom Wahlrecht Gebrauch gemacht (§ 250 HGB), diese zu aktivieren und über die Laufzeit der Zinsfestschreibung abzuschreiben.

Die Berechnung für die Bewertung der Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde gemäß Sachverständigengutachten analog dem steuerlichen Teilwertverfahren durchgeführt. Dabei wurde ein Rechnungszins pauschal gemäß Vereinfachungsregel mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren angesetzt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005 G) und einem Rechnungszinssatz von 5,04 %. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1,8 % p.a. und Rentensteigerungen in Höhe von ebenfalls 1,8 % berücksichtigt. Da es sich um einen langfristigen Trend handelt, wurde der Gehalts- und Rententrend von 1,8 %, der zum 01.01.2010 entsprechend den Vorschriften des BilMoG erstmalig berücksichtigt wurde, beibehalten. Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden nicht berücksichtigt, da die Anwartschaften gemäß Gesetz zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung (Betriebsrentengesetz) unverfallbar sind. Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellungen ergab sich zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag in Höhe von 388.323 €. Dieser wurde in den Jahren 2010 und 2011 entsprechend Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB mit je einem Fünf-

zehntel in Anrechnung gebracht. Der Restbetrag in Höhe von 336.546,60 € wurde im Geschäftsjahr komplett eingestellt. Außerdem bestehen weitere nicht bilanzierte Pensionsansprüche in Höhe von 644.059,00 € (Vorjahr: 696.884,00 €).

Die empfangenen, aber noch nicht abgerechneten Baukosten fließen in die **Sonstigen Rückstellungen**, weil die Verbindlichkeiten ihrer Höhe nach ungewiss sind. Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung werden für die Monate Januar bis März des Folgejahres gebildet. Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** werden mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

Als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen bestehen nach Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern - insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens - signifikante latente Steuerüberhänge, die in der Bilanz aufgrund des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1, Satz 2 HGB nicht angesetzt werden.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

Eine von den gesamten Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der ein-

zelnen Bilanzposten des Anlagevermögens ist aus dem nachfolgenden Anlagenspiegel ersichtlich.

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen, ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** in Höhe von 7.160.933,98 € gegenüber.

Andere Vorräte betreffen größtenteils Heizmaterial.

Bei den **Forderungen aus Grundstücksverkäufen** sind Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr in Höhe von 330.510,93 € enthalten.

Unter den Sonstigen **Vermögensgegenständen** sind im Wesentlichen zugesagte Zuschüsse der KfW und des Regierungspräsidiums sowie Forderungen an Banken und Kreditoren aus Abgrenzungen ausgewiesen. Die anteiligen

Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergeinschaften, in denen Streubesitz vorhanden ist, wurden in den laufenden Instandhaltungsaufwand gebucht.

Passiva

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Ausstehende Rechnungen/ Instandhaltung/Bauleistungen	566.500,00 €
Personal- und Sozialkosten	267.290,44 €
Übrige Rückstellungen	147.899,28 €
	981.689,72 €

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit, sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, der durch Grundpfandrechte oder ähnliche

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte					Abschreibungen						Buchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2012 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+ / -) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2011 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2012 €	Abschreibung/ des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2012 €	Buchwert am 31.12.2012 €	Buchwert am 31.12.2011 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	543.246,92	16.067,68			559.314,60	489.861,92	33.348,68				523.210,60	36.104,00	53.385,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	254.727.665,30	3.754.159,28 *)	2.197.197,00	6.036.515,35	262.321.142,93	101.289.708,53	5.314.016,83	1.161.178,92			105.442.546,44	156.878.596,49	153.437.956,77
Grundstücke mit anderen Bauten	24.291.089,61	107.779,07 *)	217.608,57	2.068.577,93	26.249.838,04	6.598.678,73	636.418,20	162.795,80			7.072.301,13	19.177.536,91	17.692.410,88
Grundstücke ohne Bauten	251.633,50	580.743,03		-580.743,03	251.633,50	244.277,50					244.277,50	7.356,00	7.356,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	523.865,59		34.458,88		489.406,71	0,00					0,00	489.406,71	523.865,59
Technische Anlagen und Maschinen	2.169.058,32	239.059,86	3.108,39		2.405.009,79	438.138,32	120.464,86	3.108,39			555.494,79	1.849.515,00	1.730.920,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.721.142,48	155.070,36	165.079,09		1.711.133,75	1.156.092,48	162.404,35	159.877,08			1.158.619,75	552.514,00	565.050,00
Anlagen im Bau	6.808.586,03	2.422.372,32		-5.488.726,17	3.742.232,18	0,00					0,00	3.742.232,18	6.808.586,03
Bauvorbereitungskosten	1.047.942,87	1.050.457,54		-1.653.305,64	445.094,77	0,00					0,00	445.094,77	1.047.942,87
geleistete Anzahlungen	451.567,96			-451.567,96	0,00	0,00					0,00	0,00	451.567,96
Sachanlagen	291.992.551,66	8.309.641,46	2.617.451,93	-69.249,52 **)	297.615.491,67	109.726.895,56	6.233.304,24	1.486.960,19	0,00	0,00	114.473.239,61	183.142.252,06	182.265.656,10
Finanzanlagen													
Beteiligung	19.224,57				19.224,57						0,00	19.224,57	19.224,57
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00				0,00						0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	5.624,21				5.624,21	5.623,21					5.623,21	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	5.976,33	5.000,00	150,00		10.826,33						0,00	10.826,33	5.976,33
Finanzanlagen	30.825,11	5.000,00	150,00		35.675,11	5.623,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.623,21	30.051,90	25.201,90
Anlagevermögen insgesamt	292.566.623,69	8.330.709,14	2.617.601,93	-69.249,52 **)	298.210.481,38	110.222.380,69	6.266.652,92	1.486.960,19	0,00	0,00	115.002.073,42	183.208.407,96	182.344.243,00

*) Bei den Zugängen wurden Zuschüsse in Höhe von 285.000,00 Euro abgesetzt

**) Umgliederung von/in Umlaufvermögen (Eigentumsmaßnahmen Flurstraße/Keltenbuck)

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten (ohne Spareinlagen) sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	6.941.058,15	3.164.158,15	3.205.000,00	571.900,00		
Vorjahr	4.786.053,00	2.350.353,00	2.075.200,00	360.500,00		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	60.186.387,15	3.215.755,83	17.488.913,24	39.481.718,08	60.186.387,15	GPR
Vorjahr	62.412.620,55	3.529.647,27	10.371.315,18	48.511.658,10	62.412.620,55	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	716.030,85	7.678,65	27.408,72	680.943,48	708.789,38	GPR
Vorjahr	723.179,76	7.975,38	27.408,72	687.795,66	715.938,29	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.163.490,44	7.163.490,44	0,00	0,00		
Vorjahr	9.945.594,61	9.945.594,61	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.080,81	18.080,81	0,00	0,00		
Vorjahr	19.406,09	19.406,09	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	226,96	226,96	0,00	0,00		
Vorjahr	226,96	226,96	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.500.400,37	1.315.837,29	184.563,08	0,00		
Vorjahr	1.316.355,32	1.122.717,63	193.637,69	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	169.519,08	169.519,08	0,00	0,00		
Vorjahr	62.167,13	62.167,13	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	867.762,66	827.010,22	827,83	39.924,61		
Vorjahr	835.694,91	792.785,07	931,31	41.978,53		
Verbindlichkeiten insgesamt	77.562.956,47	15.881.757,43	20.906.712,87	40.774.486,17	60.895.176,53	
Vorjahr	80.101.298,33	17.830.873,14	12.668.492,90	49.601.932,29	63.128.558,84	

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

	€	Vorjahr €
3 Monate	8.928.765,63	7.785.451,25
Pflichtspareinlage (3 Monate)	4.859.525,52	4.703.111,23
Mietsonderverwaltung (3 Monate)	63.856,41	59.644,45
6 Monate	583.786,29	419.119,26
1 Jahr	148.121,96	176.705,75
2 1/2 Jahre	153.117,57	168.675,67
4 Jahre	391.735,58	610.947,64
VL - Sparverträge	62.214,04	58.376,78
Flexi-Sparen (Prämiensparen)	2.440.320,35	1.887.426,70
Sparverträge mit BVB-Prämie	30.396,30	184.880,68
Festzinssparen (Laufzeit 1 Jahr)	11.677.651,68	12.960.484,56
Festzinssparen (Laufzeit 2 Jahre)	5.129.625,22	4.799.579,69
Festzinssparen (Laufzeit 4 Jahre)	9.288.391,74	7.909.652,15
Solar-Sparen (Laufzeit 5 Jahre)	761.908,30	984.588,48
Wachstumssparen	23.885.934,35	22.432.001,03
Zins- und sonstige Abgrenzungen	258.483,16	322.473,58
gesamt	68.663.834,10	65.463.118,90

Rechte gesichert ist, ergibt sich aus dem nebenstehenden Verbindlichkeitspiegel.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** setzen sich zusammen aus Verbindlichkeiten aus Steuern und im Rahmen der sozialen Sicherheit, Verbindlichkeiten gegenüber Mitgliedern sowie andere sonstige Verbindlichkeiten aus der Jahresabgrenzung.

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** setzen sich wie folgt zusammen:

Sollmieten	23.130.875,10 €
Erlöse aus Sondereinrichtungen (Wäschereien)	29.443,35 €
Aufwendungszuschüsse	17.096,31 €
Betriebskostenumlagen	5.925.867,96 €
	29.103.282,72 €

Die **Anderen aktivierten Eigenleistungen** beinhalten eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen für die im Bau befindlichen Mietwohnungen.

In der Position **Sonstige betriebliche Erträge** sind Verkaufserlöse für Wohnungen und Garagen-/Stellplätze sowie einem Erbbau-Teilgrundstück enthalten. Auf Ausbuchungen aus früheren Jahren und auf die Auflösung von Rückstellungen entfallen 43.186,53 €.

Die **Abschreibungen** enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen auch Sonderabschreibungen in Höhe von insgesamt 335.344,00 € (Vorjahr: 401.878,00 €) für diverse Gebäude, die im Rahmen einer Neubebauung in den Jahren 2013 - 2015 abgerissen werden sollen.

Unter den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** ist hauptsächlich der sächliche Verwaltungsaufwand erfasst.

Unter der Position **Außerordentliche Aufwendungen** ist der restliche Umstellungsaufwand aus der Anwendung des BilMoG ausgewiesen (siehe Erläuterungen zu den Pensionsrückstellungen).

Unter den **Ertragsteuern** sind Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag sowie eine zu erwartende Gewerbesteuerzahlung ausgewiesen.

Bei den **Sonstigen Steuern** handelt es sich hauptsächlich um die Grundsteuern für Mietobjekte, die größtenteils umlagefähig sind.

E. Haftungsverhältnisse

Für die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH bestehen für die Errichtung von Blockheizkraftwerken Grundschuldeinträge in Höhe von rund 2.500 T€.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebtrag per 31.12.2012 beläuft sich auf 379.666,13 € (Vorjahr: 347.699,33 €).

F. Sonstige Angaben

Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden für noch auszuführende Bauleistungen in Höhe von ca. 8.223 T€. Des Weiteren bestehen Leasingverträge für den Fuhrpark, die Telefonanlage und Drucker mit einer jährlichen Zahlungsverpflichtung in Höhe von 66 T€ und Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 369 T€.

Seit 2008 gibt es eine Zins-Swap-Vereinbarung, um das damals historisch niedrige Zinsniveau für die Prolongation der Darlehensfestschreibungen zu nutzen. Das aktuell gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 8.296 T€. Die Zins-Swap-Vereinbarung ist wie folgt zu bewerten:

Art/Kategorie	Nominalbetrag	Beizulegender Zeitwert
Zinsderivate	8.266 T€	-1.378 T€

Durch die einheitliche Bewertung des Grund- und Sicherungsgeschäftes unterbleibt eine Rückstellung.

Der beizulegende Zeitwert gibt die Einschätzung der Bank zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2012 wieder. Er wurde unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2012 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von der Bank ermittelt. Wir wurden von der Bank darauf hingewiesen, dass die übermittelten Barwerte lediglich informatorischen Charakter haben und keine handelbaren Kurse oder Preise darstellen.

Aus dem Verkauf einer Eigentumswohnung besteht eine Forderung gegenüber einem Aufsichtsratsmitglied in Höhe von 805,00 €.

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

Vollzeitbeschäftigte	57
Teilzeitbeschäftigte	21
Geringfügig Beschäftigte	42
Durchschnittlicher Personalbestand	120

Teilzeitbereinigt bedeutet dies eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 72. Zusätzlich waren 2 Auszubildende beschäftigt.

Mitglieder des Vorstandes

Reinhard Disch	Geschäftsführer	Hauptamtlich
Doris Reiprich	Geschäftsführerin	Hauptamtlich
Gerhard Kiechle	Bürgermeister i. R.	Nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrats

Jürgen Seemann	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender (seit 05.07.) 2. stellv. Vorsitzender (bis 05.07.) 2. Schriftführer (bis 05.07.)
Peter Meisel	Steuerberater	Vorsitzender (bis 05.07.)
Klaus Foldenauer	Steuerberater/ Vereidigter Buchprüfer	Stellvertreter des Vorsitzenden
Rainer Kopfmann	Dipl.-Betriebswirt (FH)	1. Schriftführer
Michael Broglin	Geschäftsführer	2. Schriftführer (seit 05.07.) Sprecher Prüfungsausschuss (seit 05.07.)
Günter Hasenfratz	Ltd. Keisverwaltungs-Direktor	Sprecher Bau- und Wohnungsausschuss (seit 05.07.)
Horst Klein	Dipl.-Ingenieur Univ.	
Hansjörg Laufer	Bankfachwirt	
Rolf Huentz	Dipl.-Bankbetriebswirt	
Yvonne Faller	Architektin	
Jürgen Haustein	Maschinenbautechniker	(bis 20.06.)
Gerlinde Nipken	Immobilienkauffrau	(seit 20.06.)
Christian Licht	Geschäftsführer	(seit 20.06.)

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den **Bilanzgewinn** wie folgt zu verwenden:
637,199,69 Euro als 4 %ige Dividende auszuschütten.

Freiburg, den 21.03.2013

Der Vorstand

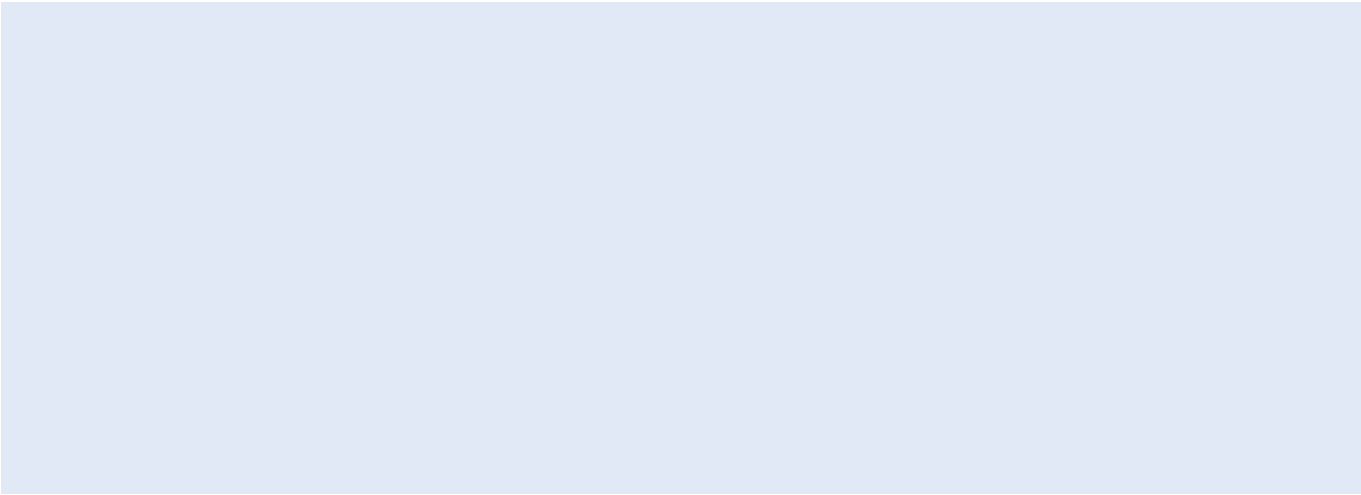
Disch Reiprich Kiechle

Mitgliederbewegung

Stand am 01.01.	16.603
Zugang	1.134
Abgang	- 350
Stand am 31.12.	17.387

Prüfungsverband

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Stuttgart - Geschäftsstelle
Karlsruhe - Schwarzwaldstraße 39, 76137 Karlsruhe





Bauverein Breisgau eG

Geschäftsstelle
Zähringer Straße 48
D-79108 Freiburg

Telefon 0761 / 51 04 40
Telefax 0761 / 51 04 490

Internet www.bauverein-breisgau.de
E-Mail info@bauverein-breisgau.de

Öffnungszeiten

Mo 8.30 - 14.30 Uhr
Di - Fr 8.30 - 12.30 Uhr
Do 14.30 - 17.30 Uhr