

Geschäftsbericht, Jahresabschluss und Lagebericht der Bauverein Breisgau eG für das Geschäftsjahr 2015



BAUVEREIN
BREISGAU eG

Inhaltsverzeichnis

I Geschäftsbericht 2015	4
a) Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen	4
b) Wohnungswirtschaftlicher Teil - Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2015	5
b1. Neubautätigkeit	5
b2. Bauvorbereitung	6
b3. Miethausbewirtschaftung	9
b4. Spareinrichtung	10
b5. Eigentumsverwaltung	12
b6. EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH	12
b7. Aktivitäten des Vereins „Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.“	13
b8. Bericht des Aufsichtsrates 2015	13
II Jahresabschluss	14
a) Bilanz	14
b) Gewinn- und Verlustrechnung	16
c) Anhang	17
III Lagebericht	23
a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen	23
b) Bestandsbewirtschaftung	23
c) Neubautätigkeit	23
d) Spareinrichtung	23
e) Eigentumsverwaltung	23
f) finanzielle Leistungsindikatoren	24
f1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	24
f2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen	25
g) Darstellung der Lage	26
g1. Ertragslage	26
g2. Finanzlage mit Kapitalflussrechnung	27
g3. Vermögenslage	28
h) Nachtragsbericht	29
i) Prognosebericht	29
j) Risiko- und Chancenbericht	30
k) Fazit zum Risikomanagement	31

I GESCHÄFTSBERICHT 2015

a) Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen

Das Jahr 2015 war geprägt von verschiedenen politischen Ereignissen wie der Aufhebung der Franken-Untergrenze, der griechischen Schuldenkrise, der wirtschaftlichen Abschwächung in den Schwellenländern und China sowie von der anhaltenden Flüchtlingskrise. Dies hätte zu einer negativen wirtschaftlichen Dynamik führen können. Dennoch wird mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts um knapp 2 % in Baden-Württemberg gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg um rund 1,5 % prognostiziert.

Mit der stabilen Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Baden-Württemberg fortgesetzt. Im Durchschnitt der ersten drei Quartale 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 0,9 % zu (bundesweit um 0,7 %). Die Arbeitslosenzahl in Baden-Württemberg belief sich in den Monaten Januar bis November 2015 im Schnitt auf rund 228.000 Personen und hat sich damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um knapp 3.400 Personen vermindert. Im November 2015 betrug die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg 3,6 % (Gesamt-Deutschland 6,0 %).

Die verbesserte Einkommenssituation und die positiven Arbeitsmarktbedingungen der privaten Haushalte sorgten für einen weiteren Rückgang der Verbraucherinsolvenzen. Dagegen erhöhte sich 2015 in Baden-Württemberg die Anzahl der Unternehmensinsolvenzen.

Nach fast zehn Jahren hat die amerikanische Notenbank im Dezember 2015 erstmals wieder den Leitzins angehoben. Es wird davon ausgegangen, dass der Zinssatz in den USA im kommenden Jahr weiter steigen wird. Die Europäische Zentralbank (EZB) hält bisher an ihrer sehr lockeren Geldpolitik fest. Bereits seit September 2014 liegt der Leitzins unverändert bei 0,05 %. Zusätzlich hat die EZB im Januar 2015 ein umfangreiches Programm zum Ankauf von Staatsanleihen beschlossen. Entsprechend der lockeren Geldpolitik haben die Baufinanzierungszinsen ein historisch niedriges Niveau. Im April 2015 wurde das bisherige Zinstief erreicht. Danach kam es bis zum Juni 2015 zu einem überschaubaren Zinsanstieg. Bis Ende November sanken die Bauzinsen wieder, ohne jedoch den Tiefpunkt vom April erneut zu erreichen.

Die Verbraucherpreise stiegen im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lediglich um 0,2 %. Das Infla-

tionsziel der Europäischen Zentralbank (knapp unter 2 %) wurde damit zum dritten Mal in Folge deutlich unterschritten. Wie bereits in den Jahren 2013 und 2014 ist der Preisrückgang bei Mineralölprodukten hauptsächlich für das nahezu konstante Preisniveau. Die Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2016 einen Anstieg der Verbraucherpreise um rund 1,1 %. Im Durchschnitt der ersten zehn Monate des Jahres 2015 lag in Baden-Württemberg der Teilpreisindex „Wohnen“ mit einer Veränderungsrate von - 0,1 % ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres. Dabei wurde der Anstieg der relativ hoch gewichteten Nettomiete einschließlich Nebenkosten um 1,4 % durch den rund fünf prozentigen Preisrückgang bei der Haushaltsenergie ausgeglichen.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau von konventionell gefertigten Wohngebäuden in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen gewachsen. Für 2015 liegen noch keine Zahlen vor, doch dürfte die Bevölkerung aufgrund der Flüchtlingskrise deutlich zugenommen haben. Zu Beginn des Jahres 2015 lebten in Baden-Württembergs 10,7 Mio. Einwohner. Der Zuwachs der Bevölkerung beruht auf Wanderungsgewinnen aus dem Ausland.

Das Geburtendefizit wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen, jedoch nicht mehr so stark wie in den Vorjahren. Auch für 2016 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist die Zahl der Haushalte. Die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg wird sich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich auch künftig fortsetzen wird.

Laut einer Studie vom Pestel Institut Hannover müssten in Deutschland jedoch in den kommenden fünf Jahren jährlich rund 400.000 Wohnungen neu gebaut werden. Dies stellt die Wohnungswirtschaft vor eine immense Herausforderung.

Hinzu kommt, dass durch die wachsende Zuwanderung aus dem Ausland, insbesondere durch die zunehmende Zahl anerkannter Flüchtlinge, die Bevölkerungszahl in Deutschland wieder deutlich wächst.

Auch in Freiburg steigt die Einwohnerzahl weiterhin an. Am 1. Januar 2015 hatte Freiburg nach amtlicher Zählung 222.203 Einwohner – ein Plus 0,9 Prozent gegenüber 2014.

Die Zahl der Beschäftigten, die in Freiburg wohnen, und die der ansässigen Arbeitsplätze sind ebenfalls leicht gestiegen. Das Bevölkerungswachstum bringt somit unweigerlich auch eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum mit sich.

Das von der Stadt Freiburg im Jahre 2013 verabschiedete „Kommunale Handlungsprogramm Wohnen“ sieht unter anderem die Prüfung der Flächenverfügbarkeit und den aktiven Ankauf von Grundstücken vor. Die gesetzten Ziele sollen gemäß der Stadt Freiburg vor allem mit der beschleunigten Wohnbaulandentwicklung aus dem Flä-

chennutzungsplan 2020, den laufenden Wohnungsbauvorhaben im Innenbereich und der Entwicklung des neuen Stadtteils Dietenbach erreicht werden.

Diese Flächen reichen jedoch nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnraum spürbar zu befriedigen. Eine von der Stadt Freiburg in Auftrag gegebene Studie bestätigt, dass trotz aller Anstrengungen der Stadt zu wenige Wohnungen gebaut werden.

Dies führt dazu, dass sich die Nachfrage nach bedarfs- und familiengerechtem Wohnraum mehr auf das Umland ausweiten wird. Insbesondere werden Gemeinden mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung an Freiburg nachgefragt werden.

Die Bauverein Breisgau eG hat sich rechtzeitig auf diese Entwicklung eingestellt und realisiert bereits Bauvorhaben im Umland.

b) Wohnungswirtschaftlicher Teil – Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2015

Das Leistungsspektrum der Bauverein Breisgau eG umfasste im Geschäftsjahr 2015 alle wohnungswirtschaftlichen Bereiche. Schwerpunktmäßig wurde in den Neubau von Wohnungen investiert. Zusätzlich zur aktuellen Bautätigkeit wurden die Planungen und Bauvorbereitungen von neuen Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen fortgesetzt. Darüber hinaus wurden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie energetische Sanierungen im Bestand kontinuierlich fortgeführt. Zur Finanzierung des Investitionsprogramms trugen in hohem Maße die Spareinlagen der genossenschaftlichen Spareinrichtung bei.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen im Jahre 2015 stellen sich wie folgt dar:

Instandsetzung und Modernisierung des Mietwohnungsbestandes	9,1 Mio. €
Neubau von Mietwohnungen und anderen Bauten, nachträgliche Herstellungskosten	13,8 Mio. €
Bauträgermaßnahmen	1,3 Mio. €

Somit investierte die Bauverein Breisgau eG insgesamt rund 24,2 Mio. € (Vorjahr 31,7 Mio. €) in Neubaumaßnahmen und ihren Wohnungsbestand.

b1. Neubautätigkeit

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

In der Bechererstraße wurde auf einem ca. 5.800 m² großen Grundstück ein Abriss- und Neubauvorhaben als Innenentwicklungsmaßnahme realisiert. 31 Miet- und 25 Eigentumswohnungen wurden an die Mieter bzw. Käufer übergeben.

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

Auf einer Grundstücksfläche von rund 6.800 Quadratmetern wurden in rund 24 Monaten vier Punkthäuser mit 42 Wohneinheiten errichtet, davon 33 Wohneinheiten als Mietwohnungen und 9 Einheiten als Eigentumswohnungen. Die Wohnanlage umfasst außerdem acht Reihenhäuser als Eigentumsmaßnahme. Nahezu alle erforderlichen PKW-Stellplätze wurden in einer gemeinsamen Tiefgarage angelegt, ergänzt durch oberirdische Besucherstellplätze. Alle Wohnungen der Anlage wurden zwischenzeitlich fertiggestellt und bezogen.

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



In der Weilerstraße in Stegen wurde ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem Edeka Lebensmittelmarkt sowie weiteren Gewerbeeinheiten und 7 Wohnungen mit gemeinsamer Tiefgarage fertiggestellt. Dieses Bauvorhaben wurde von der Architektenkammer Baden-Württemberg mit dem Preis „Beispielhaftes Bauen im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald“ ausgezeichnet.

Bauvorhaben „Seniorenzentrum“, Ehrenkirchen Errichtung von Seniorenwohnungen und Gewerbeeinheiten



Im Jahr 2015 wurde das Bauvorhaben „Seniorenzentrum Ehrenkirchen“ mit 12 Zwei- und 2 Drei-Zimmer-Wohnungen bezogen. Auch die Räume für die ortsansässige Sozialstation, eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren und ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum wurden an die Mieter und Nutzer übergeben. Die seniorenrechtlichen Mietwohnungen verfügen über gut nutzbare Balkone. Die großzügigen Flure mit Sitzfenster in den beiden Wohngeschossen bieten gemeinschaftliche Aufenthalts- und Begegnungsflächen für die Bewohner. Das dreigeschossige Gebäude mit seinen verschiedenen Nutzungen komplettiert das Angebot des benachbarten Pflegeheims „Prälat-Stiefvater-Haus“ für Senioren. Der Gemeinschaftsraum dient sowohl den Bewohnern für regelmäßige Treffen als auch den sozialen Dienstleistern für Besprechungen und Veranstaltungen. Darüber hinaus kann der Gemeinschaftsraum auch von den Bürgern der Gemeinde für soziale und kulturelle Angebote genutzt werden.

Bauvorhaben „Carl-Sieder-Hof“, Freiburg Errichtung von Mietwohnungen, Reihenhäusern sowie Gewerbeeinheiten



Im Zentrum des Stadtteils Mooswald entstehen in zwei Bauabschnitten auf dem Bestandsgrundstück Carl-Sieder-Hof 34 neue Mietwohnungen und 5 Reihenhäuser als Eigentumsmaßnahme. Wohnungsnahe Dienstleistungen wie der neue Pflegestützpunkt West, die Senioren-Tagespflegeeinrichtung der Evangelischen Sozialstation und eine Kindertagesstätte des Jugendhilfswerks ergänzen das entstehende Angebot für unsere Mieter und Mitglieder.

Im Jahr 2015 wurde der 1. Bauabschnitt fertiggestellt, so dass die Mieter aus den Bestandsgebäuden im Frühjahr 2016 in die neu errichteten Wohnungen umziehen können. Nach ihrem Umzug wird mit dem 2. Bauabschnitt begonnen. Die gesamte Wohnanlage soll im Jahr 2018 fertiggestellt und bezugsfertig sein.

b2. Bauvorbereitung

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



Das derzeit größte Wohnungsbauprojekt der Genossenschaft schreitet weiter voran. Der Abbruch der Bestandsgebäude sowie die Erdarbeiten wurden weitgehend abgeschlossen. Die Bauanträge für die gesamte Baumaßnahme sind zur Genehmigung eingereicht. Beantragt wurden 141 Wohnungen mit insgesamt 10.171 m² Wohnfläche, davon

werden 50 durch das Landeswohnraumförderprogramm gefördert. 59 Wohnungen sind barrierefrei geplant, die Hälfte davon als Servicewohnungen für Senioren. Alle Wohnungen sind schwellenlos erreichbar. Des Weiteren ist eine Gewerbefläche von 1.075 m² vorgesehen, die von einer 2-gruppigen Kindertagesstätte, einer Tages- und Nachtpflege für Senioren, sowie einer Sozialstation und einem Tagescafé genutzt werden wird. Als Baubeginn ist nun Juni 2016 vorgesehen, die ersten Wohnungen sollen im Frühjahr 2018 bezogen werden können.

Bauvorhaben „Gottenheimer Straße“, Umkirch Kauf von Mietwohnungen

Im westlichen Ortsteil von Umkirch, in der Gottenheimer Straße, entsteht ein neues Wohnquartier mit rund 100 Wohneinheiten. Die Bauverein Breisgau eG hat mit dem Projektentwickler und Bauträger Treubau Freiburg AG im Jahre 2014 einen Kaufvertrag über den schlüsselfertigen Erwerb von drei Gebäuden mit 32 barrierefreien Mietwohnungen abgeschlossen. Ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten wird als geförderter Wohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm Baden-Württemberg errichtet. Der Baubeginn für die Mietwohnungen erfolgte im Frühjahr 2015, die Fertigstellung ist für Mitte 2016 geplant.

Bauvorhaben „Gutleutmatten-Ost“, Freiburg Kauf von Mietwohnungen



Im Freiburger Stadtteil Haslach entsteht aktuell Freiburgs größtes neues Wohnquartier. Die Bauverein Breisgau eG erwirbt hier für ihre Mieter in zentraler Lage entlang der Eschholzstraße ein Gebäude mit insgesamt 16 Mietwohnungen und einer Wohnfläche von 1.340 m² sowie eine Tiefgarage. Die Wohnungen sind barrierefrei erreichbar und werden über offene Laubengänge in den einzelnen Stockwerken erschlossen. Errichtet werden 2 Zwei-Zimmer-Wohnungen, 9 Drei-Zimmer-Wohnungen sowie 5 Vier-Zimmer-Wohnungen. Der Baubeginn soll im Sommer 2016 erfolgen.

Bauvorhaben „Gutleutmatten-West“, Freiburg Errichtung von Mietwohnungen

Als weiteres Projekt im neuen Wohnquartier Gutleutmatten in Freiburg-Haslach wird der Bauverein Breisgau selbst ein Wohngebäude mit insgesamt 11 barrierefreien Mietwohnungen sowie einen Gemeinschaftsraum bauen. Geplant sind 8 Zwei-Zimmer-Wohnungen und 3 Drei-Zimmer-Wohnungen. Mit diesem Wohnungsangebot möchte der Bauverein insbesondere seinen älteren Mietern in der angrenzenden Gartenstadt den Umzug in eine seniorenrechtliche Wohnung ermöglichen, ohne das vertraute Wohnumfeld verlassen zu müssen. Der Baubeginn ist für Sommer 2016 geplant.

Bauvorhaben „Alte Bundesstraße“, Gundelfingen Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses



Die Bauverein Breisgau eG wird in der Ortsmitte von Gundelfingen ein Wohn- und Geschäftshaus errichten. Das Bauvorhaben beinhaltet neben einem Wohngebäude mit insgesamt 9 Mietwohnungen und einem mehrgeschossigen Ärztehaus auch eine Gewerbefläche für einen Drogeriemarkt im Erdgeschoss. Das Planungskonzept des Architektenbüros MoRe Architekten aus Freiburg, das aus einer Mehrfachbeauftragung hervorgegangen ist, wurde weiterentwickelt. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2016, die Fertigstellung der Baumaßnahme für Ende 2017 vorgesehen.

Bauvorhaben „August-Ganter-Straße 16“, Freiburg Errichtung von Eigentumswohnungen



Auf einer Grundstücksfläche von 1.043 Quadratmetern entsteht ein Mehrfamilienwohnhaus mit insgesamt 9 Eigentumswohnungen, eine Tiefgarage mit 8 Stellplätzen, sowie ein oberirdischer Stellplatz. Die dinglich gesicherte Tiefgaragenzufahrt erfolgt über das Grundstück der benachbarten Eigentümergemeinschaft. Die Fertigstellung der Gesamtanlage ist bis Februar 2017 vereinbart.

Bauvorhaben „Haus Lukas“, Freiburg-St. Georgen Errichtung eines Wohngebäudes mit (Pflege-)Wohngruppe im Erdgeschoss



In Freiburg St.-Georgen, in unmittelbarer Nähe zur Lukas-Kirche, plant die Bauverein Breisgau eG in enger Abstimmung mit der evangelischen Sozialstation Freiburg im Breisgau e.V. und der evangelischen Pfarrgemeinde Freiburg-Südwest ein Wohnhaus mit insgesamt 15 Wohnungen und einer Tiefgarage. Im Erdgeschoss ist eine große Wohnung für eine Wohngruppe geplant. Es entstehen 12 Einzelzimmer mit dazugehörigen Sanitärräumen und großzügigen Gemeinschaftsräumen für Menschen mit unterschiedlichen ambulanten Pflegebedürfnissen. In einer separaten Einheit im Erdgeschoss ist ein multifunktionaler Gemeinschaftsraum geplant, der allen Bewohnern des Hauses zur Verfügung stehen wird und auch für Veranstaltungen im Stadtteil genutzt werden kann. In den Ober- und Dachgeschossen werden 14 seniorengerechte Wohnungen entstehen. Der Baubeginn erfolgt voraussichtlich Anfang 2017, der Bezug der neuen Wohnungen ist für Sommer 2018 geplant.

Bauvorhaben „Mehrgenerationenwohnen St. Nikolauskirche“, Freiburg-Opfingen Errichtung von zwei Wohngebäuden mit (Pflege-)Wohngruppe

Über die Bebauung des Geländes an der St. Nikolaus Kirche in Freiburg Opfingen wurde eine Projektvereinbarung mit der Erzdiözese Freiburg und der Siedlungswerk GmbH Stuttgart abgeschlossen. Das Gesamtziel ist die Errichtung eines gemischten Wohnquartiers für alle Generationen. Auf einer Grundstücksfläche von rund 6.000 m² entstehen insgesamt 53 Wohneinheiten mit Mehrzweckraum sowie weitere Flächen für eine Pflegewohngruppe und eine Sozialstation. Hiervon werden vom Bauverein Breisgau 16 Mietwohnungen mit Gemeinschaftsraum, die Wohnung für die Pflegewohngruppe und Büroräume für die Sozialstation errichtet. Im Sommer 2016 sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Baubeginn ist für Frühjahr 2018 vorgesehen.

Bauvorhaben Kurgarten II, Bad Krozingen Errichtung von Mietwohnungen

Im neu entstehenden Wohngebiet „Kurgarten II“ in Bad Krozingen plant die Bauverein Breisgau eG gemeinsam mit der Treubau Freiburg AG auf einem 4.300 m² großen Grundstück die Errichtung einer gemeinsamen Wohnanlage. Um einen gemeinsamen Platz entstehen insgesamt 67 Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen. Der Bauverein Breisgau wird hier 43 Mietwohnungen realisieren, die Treubau Freiburg AG 24 Eigentumswohnungen. In 2016 erfolgen die städtischen Tiefbauarbeiten zur Erschließung des Gebiets, Baubeginn für die Wohnanlage ist Anfang 2017 geplant.

b3. Miethausbewirtschaftung

Wohnungsbestand/ Umsatzerlöse

Zum 31.12.2015 bewirtschaftete die Bauverein Breisgau eG folgenden Immobilienbestand:

4.808	Wohnungen mit einer Wohnfläche von 312.524,92 m ²
148	Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 22.403,16 m ²
1.810	Garagen
848	Stellplätze
12	Waschhäuser

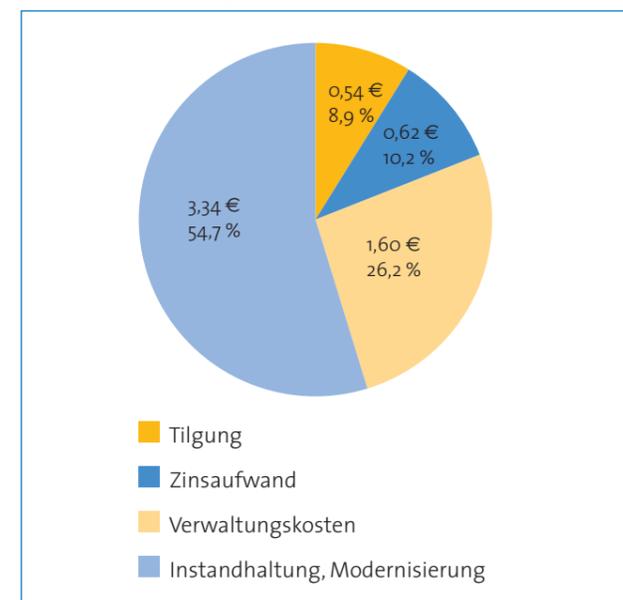
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr 2015 gegenüber dem Vorjahr von 30.555.669,92 € um 997.275,11 € auf 31.552.945,03 € erhöht.

Diese Erhöhung ist durch Mietanpassungen im Bestand, Mieterhöhungen nach Mieterwechsel, Modernisierungen oder Neuvermietungen, und eine höhere Sollmiete aufgrund des Zugangs von Neubauwohnungen im Vorjahr begründet.

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt zum 31.12.2015 insgesamt 334.928,08 m² (Vorjahr 331.119,04 m²).

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der Wohneinheiten liegt bei 6,10 €/m² (Vorjahr 5,93 €/m²), die durchschnittliche monatliche Sollmiete für Gewerbeeinheiten beträgt 6,76 €/m² (Vorjahr 6,62 €/m²).

Sollmiete Wohnungen 6,10 €/m²

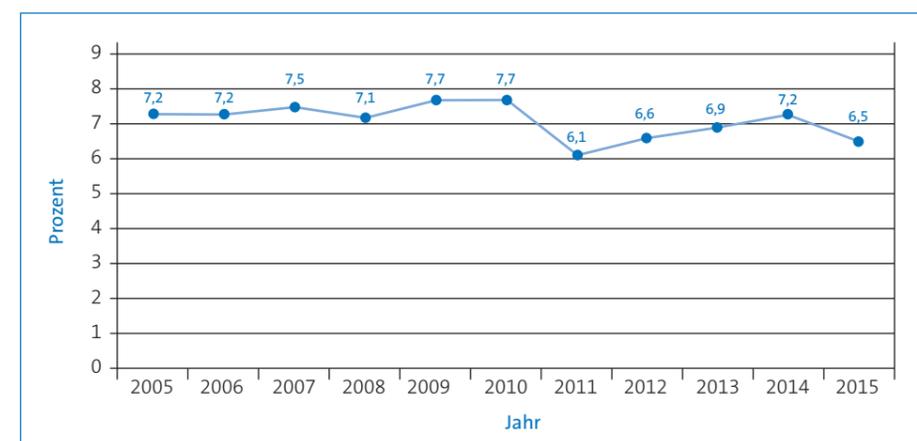


Fluktuation der Wohneinheiten

In 2015 wurden 313 Mietwohnungen gekündigt, im Vorjahr 348. Dies bedeutet einen Rückgang der Fluktuationsrate der Mieteinheiten von 7,2 % in 2014 auf 6,5 % im vergangenen Geschäftsjahr. Im Wohnungsbestand der Bauverein Breisgau eG fanden 78 Umzüge statt. Die ter-

mingerechte Weitervermietung war im Geschäftsjahr kontinuierlich gegeben. Leerstände sind nahezu ausschließlich auf Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen sowie geplante Rückbau- und Neubaumaßnahmen zurückzuführen.

Fluktuation



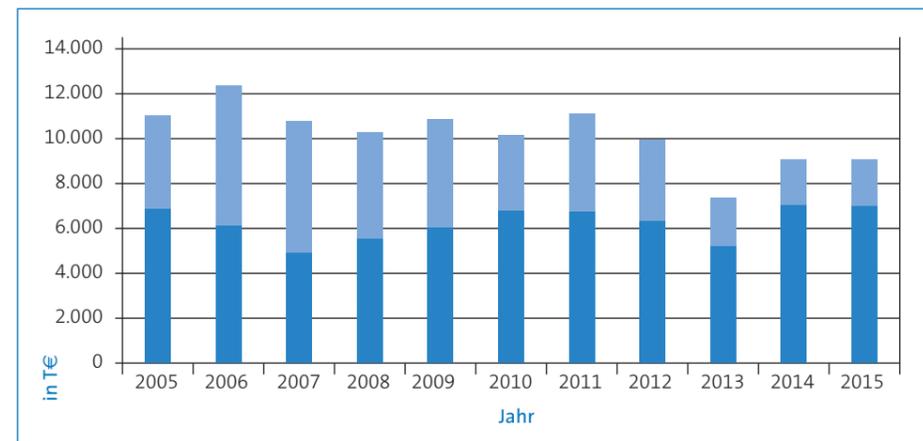
Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung

In Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr 6.875.122,79 € (Vorjahr 6.910.562,60 €) investiert. Die aktivierungsfähigen Modernisierungsmaß-

nahmen betragen 2.255.619,83 € (Vorjahr: 2.256.343,76 €). Somit belaufen sich die Gesamtaufwendung für die Erhaltung des Bestandes auf 9.130.742,62 €.

Gebäudeerhaltungsaufwand

■ aktivierte Modernisierung ■ Instandhaltung

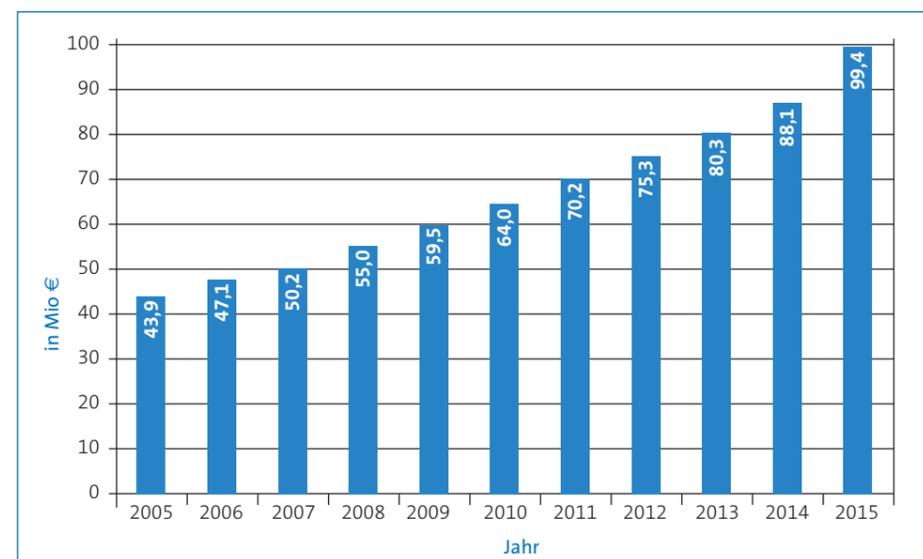


b4. Spareinrichtung

Im vergangenen Jahr ist die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG erneut gewachsen. In 2015 wurde ein Zuwachs in Höhe von 13,3 % erzielt. Rund 11,7 Mio. Euro wurden 2015 zusätzlich angelegt. Die Anzahl der Sparkonten ist im Vergleich zum Vorjahr um 590 Konten auf insgesamt 13.846 Sparkonten gestiegen. Die Anzahl der Sparbriefe hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 112 auf insgesamt 920 Sparbriefe erhöht.

Unsere Mitglieder tragen mit ihren Spareinlagen maßgeblich zur Erhaltung des Wohnungs- und Gebäudebestandes bei. Die Anlagen dienen als Finanzierungsmittel für den Neubau von Mietwohnungen und für Investitionen in umweltfreundliche Energietechnologien, insbesondere von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und Photovoltaikanlagen.

Entwicklung Spareinrichtung



Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfristen/Sparformen:

Kündigungsfristen	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.15 €	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.14 €
3 Monate	4.059	11.897.117,54	3.953	11.056.976,17
Pflichtspareinlage (3 Monate)	3.978	5.413.070,01	3.828	5.093.111,54
Mietsonderverwaltung (3 Monate)	55	92.271,69	50	80.147,85
6 Monate	223	637.934,25	215	694.060,54
1 Jahr	98	125.776,93	105	129.750,01
2 1/2 Jahre	41	129.751,07	43	141.535,23
4 Jahre	249	475.824,39	247	442.752,17
VL-Sparverträge	55	57.560,50	57	66.744,90
Flexi-Sparen (Prämiensparen) SF 25	1.168	4.735.396,45	1.230	4.062.159,34
Flexi-Sparen (Prämiensparen) SF 26	475	530.702,53	212	125.341,39
Festzinssparen (Laufzeit 1 Jahr)	285	5.139.481,88	319	5.488.228,09
Festzinssparen (Laufzeit 2 Jahre)	324	6.349.582,66	335	6.172.695,64
Festzinssparen (Laufzeit 4 Jahre)	799	12.905.200,49	828	12.373.760,17
Wachstumssparen	2.037	34.708.601,36	1.946	30.635.033,78
Abgrenzungen (Zinsen/andere)		253.345,45		303.431,35
Gesamtsumme	13.846	83.451.617,20	13.368	76.865.728,17

Gliederung der Sparbriefe nach Laufzeit:

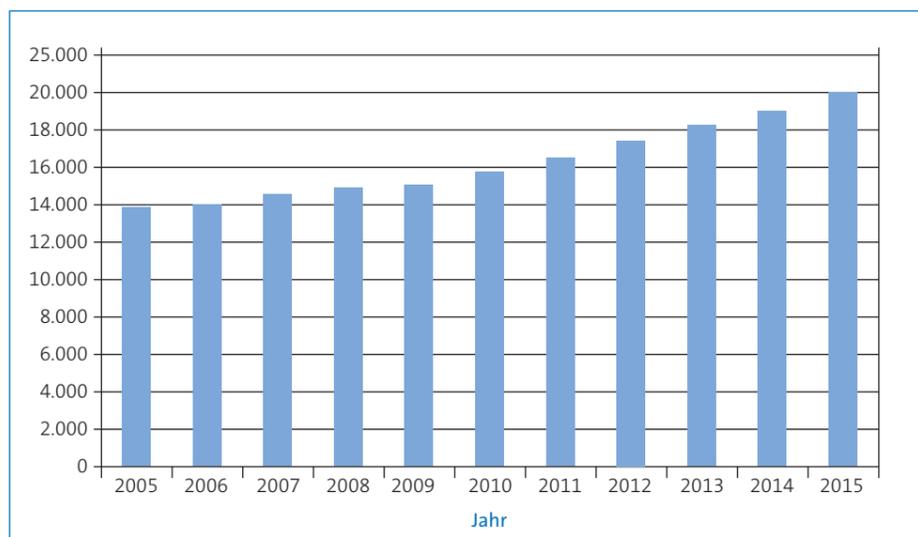
Laufzeiten	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.15 €	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.14 €
Laufzeit 1 Jahr	95	3.282.100,00	86	1.708.900,00
Laufzeit 3 Jahre	194	5.589.355,76	152	3.463.855,76
Laufzeit 5 Jahre	181	2.207.500,00	159	2.175.000,00
Energie-Sparbrief (Laufzeit 5 Jahre)	252	2.882.400,00	261	2.300.000,00
Laufzeit 7 Jahre	198	2.284.800,00	150	1.496.300,00
Zinsabgrenzung		102.335,15		65.514,04
Gesamtsumme	920	16.348.490,91	808	11.209.569,80

Mitgliederverwaltung

Im Geschäftsjahr 2015 traten 1.278 Neumitglieder der Genossenschaft bei (Vorjahr 1.226). Zum 31.12.2015 waren 20.022 Mitglieder mit 68.524 Geschäftsanteilen in der Mitgliederliste eingetragen. Nach Abzug der ausgeschie-

denen Mitglieder bedeutet dies einen Zuwachs von 940 Mitgliedern und einen Anstieg um 758 Geschäftsanteile gegenüber dem Vorjahr.

Entwicklung Mitglieder



b5. Eigentumsverwaltung

Zum Jahresende 2015 verwaltete die Eigentumsverwaltung der Bauverein Breisgau eG 3.199 Wohn- und 53 Gewerbeeinheiten von 164 Wohnungseigentümergemeinschaften im Sinne des § 20 ff WEG. Die verwalteten Einheiten befinden sich zu einem Großteil in Freiburg sowie im näheren Umland.

Für 72 Wohneinheiten wurde die Mietsonderverwaltung und für weitere 11 Einheiten die Mietverwaltung übernommen. Zum Ende des Geschäftsjahres wurden Vermögenswerte in Höhe von 19.727.375,47 € (Vorjahr 18.228.560,94 €) verwaltet. Die Umsatzerlöse aus der gesamten Betreuungstätigkeit betragen zum 31. Dezember 2015 insgesamt 906.719,80 € (Vorjahr: 874.835,47 €).

b6. EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH

Geschäftsbericht für das Jahr 2015

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

Die Hauptaufgabe der Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH besteht in der Errichtung und dem Betrieb von Energieversorgungsanlagen auf Basis der Kraft-Wärme-Kopplung, um Mieter und Eigentümer des von der Bauverein Breisgau eG verwalteten Gebäudebe-

standes sowie Dritte mit Energie zu versorgen. Ziel der Bauverein Breisgau eG ist es, über die EVB dauerhaft kostengünstig Wärme und Strom zu produzieren und diesen Vorteil direkt an die Mieter weiterzugeben. Gleichzeitig leistet die EVB durch Einsparung von Primärenergie und CO₂-Emissionen einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende.

Die Bilanzsumme der EVB betrug zum 31. Dezember 2015 insgesamt 3.410.111,59 € (Vorjahr 3.592.494,30 €). Der Jahresüberschuss betrug zum 31. Dezember 2015 30.855,56 € (Vorjahr 36.705,55 €).

b7. Aktivitäten des Vereins „Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.“

Der „Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.“ wurde im Jahre 2011 als gemeinnütziger Verein gegründet und besteht nunmehr aus 302 (31.12.2015) Mitgliedern. Dieser Verein befasst sich mit den Herausforderungen des demographischen Wandels und sorgt für lebendige Nachbar-

schaften und ein besseres Miteinander in den Quartieren. Er wird geleitet von einem Quartierskoordinator, der unterstützt wird von ehrenamtlich Tätigen, die für vielfältige Aktivitäten und Hilfsangebote des Zusammenlebens in mittlerweile vier Bauvereins-Quartieren sorgen.

b8. Bericht des Aufsichtsrates 2015

Durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes wurde der Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2015 in gemeinsamen Sitzungen über das aktuelle Geschäftsgeschehen und weitere wichtige Vorgänge in Kenntnis gesetzt. So konnten erforderliche Entscheidungen vom Aufsichtsrat beraten und entsprechende Entscheidungen getroffen werden. Die ordnungsgemäße Geschäftsführung wurde wiederholt festgestellt.

Per Gesetz und Satzung vorgegebene Aufgaben wurden in mehreren Aufsichtsratssitzungen und Sitzungen von satzungsgemäß gebildeten Ausschüssen vollständig erfüllt.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet sind.

Die Prüfung der Finanzplanung und Wirtschaftlichkeit der Neubauobjekte, sowie des Jahresabschlusses waren das Hauptaugenmerk des Prüfungsausschusses. Die Wohnungs- und Baukommission prüfte mögliche zukünftige Bestandsentwicklungspotenziale sowie die bauliche Abwicklung bei Sanierungen und Neubauvorhaben.

Am 08.06.2015 wurden turnusgemäß ausscheidende Aufsichtsräte, die sich zur Wiederwahl aufgestellt hatten, im Amt bestätigt. Der Aufsichtsrat setzt sich daher unverändert aus elf Mitgliedern zusammen.

Der bisherige Aufsichtsratsvorsitzende Herr Jürgen Seemann hat in seiner Sitzung am 25.02.2016 aus beruflichen

und persönlichen Gründen das Amt des Aufsichtsratsvorsitzenden niedergelegt und ist gleichzeitig aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. In der Aufsichtsratssitzung vom 17.03.2016 wurde als neuer Aufsichtsratsvorsitzender Herr Martin Behrens gewählt. Der Aufsichtsrat besteht nunmehr aus 10 Mitgliedern.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat die vorgeschriebene Prüfung in der Zeit vom 21. März bis 08. April 2015 durchgeführt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Dem Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2015 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und dem Vorstand die Entlastung für das Jahr 2015 zu erteilen.

Auch im Jahre 2015 war die Zusammenarbeit mit dem Vorstand durchweg positiv. Für die erbrachten Leistungen ist ihm, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein besonderer Dank auszusprechen.

Freiburg, den 19.05.2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Martin Behrens

II JAHRESABSCHLUSS 2015

a) Bilanz zum 31. Dezember 2015

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände		65.231,00		20.116,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	171.049.409,51		163.764.856,53	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.288.359,62		17.718.229,45	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	765.175,10		710.856,00	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	868.256,90		471.946,36	
Technische Anlagen und Maschinen	1.737.671,00		1.827.543,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattung	571.589,00		538.330,00	
Anlagen im Bau	2.546.353,11		13.166.409,94	
Bauvorbereitungskosten	1.736.942,78		640.792,38	
Geleistete Anzahlungen	5.932.280,59		411.835,71	
	208.496.037,61		199.250.799,37	
Finanzanlagen				
Beteiligungen	19.224,57		19.224,57	
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00	
Andere Finanzanlagen	310.815,00		310.826,33	
	330.040,57		330.051,90	
Summe Anlagevermögen		208.891.309,18		199.600.967,27
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	88.909,69		74.122,00	
Bauvorbereitungskosten	0,00		12.422,05	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
- mit unfertigen Bauten	170.397,53		5.444.578,60	
- mit fertigen Bauten	304.518,66		320.244,56	
Unfertige Leistungen	6.628.784,81		6.224.972,32	
Andere Vorräte	95.301,32		91.971,63	
	7.287.912,01		12.168.311,16	
Forderungen aus Vermietung	109.889,50		150.771,45	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	143.525,68		242.871,51	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	572.511,27		458.479,82	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	84.142,20		44.629,69	
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	440.421,40		462.442,91	
Sonstige Vermögensgegenstände	509.107,22		929.973,36	
	1.859.597,27		2.289.168,74	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	31.469.690,18		27.114.207,62	
Bausparguthaben	10.078.542,74		8.806.816,73	
	41.548.232,92		35.921.024,35	
Summe Umlaufvermögen		50.695.742,20		50.378.504,25
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten	87.138,40		125.109,75	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	20.046,00		27.650,00	
	107.184,40		152.759,75	
	259.694.235,78		250.132.231,27	

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	271.565,16		363.480,66	
der verbleibenden Mitglieder	20.879.090,09		20.640.586,02	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	245.207,81		62.122,66	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.037,47 €, Vorjahr: 1.530,56 €	21.395.863,06		21.066.189,34	
	33.327,21		33.327,21	
Kapitalrücklage				
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	10.343.600,00		9.990.300,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 353.300,00 €, Vorjahr: 368.300,00 €				
Bauerneuerungsrücklage	28.547.000,00		27.276.000,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.271.000,00 €, Vorjahr: 900.000,00 €				
Freie Rücklage	24.608.527,37		23.523.508,23	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.085.019,14 €, Vorjahr: 1.620.334,08 €				
	63.499.127,37		60.789.808,23	
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	3.532.540,76		3.682.059,79	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-2.709.319,14		-2.888.634,08	
	823.221,62		793.425,71	
Summe Eigenkapital		85.751.539,26		82.682.750,49
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	5.192.267,00		4.495.500,00	
Steuerrückstellung	261.934,11		84.127,71	
Sonstige Rückstellungen	1.637.494,81		2.668.402,10	
	7.091.695,92		7.248.029,81	
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.013.593,78		56.634.795,42	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	551.422,92		605.780,34	
Spareinlagen	83.451.617,20		76.865.728,17	
Sparbriefe	16.348.490,91		11.209.569,80	
Erhaltene Anzahlungen	7.971.952,03		11.572.202,01	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.000,37		21.665,07	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	216,64		226,96	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.353.754,78		2.331.226,13	
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	115.061,14		63.345,18	
Sonstige Verbindlichkeiten	975.284,46		841.234,23	
davon aus Steuern: 113.636,57 € Vorjahr: 119.903,45 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 16.455,81 € Vorjahr: 12.658,09 €				
	166.798.394,23		160.145.773,31	
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		52.606,37		55.677,66
	259.694.235,78		250.132.231,27	

b) Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015

	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	31.552.945,03		30.555.669,92	
b) aus Verkauf von Grundstücken	7.794.600,23		5.212.035,26	
c) aus Betreuungstätigkeit	906.719,80		874.835,47	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	498.263,09		404.622,75	
	<u>40.752.528,15</u>		<u>37.047.163,40</u>	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-4.898.798,93		2.993.908,71	
Andere aktivierte Eigenleistungen	302.660,00		376.374,23	
Sonstige betriebliche Erträge	1.652.539,74		1.475.757,38	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	13.366.130,06		12.942.411,52	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.940.736,10		7.886.113,62	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	225.073,81		150.930,89	
	<u>15.531.939,97</u>		<u>20.979.456,03</u>	
Rohergebnis	<u>22.276.988,99</u>		<u>20.913.747,69</u>	
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	4.029.421,67		3.860.425,13	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvers.: Geschäftsjahr 855.226,45 € Vorjahr: 488.586,28 €	1.621.450,83		1.213.204,05	
	<u>5.650.872,50</u>		<u>5.073.629,18</u>	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.770.445,00		6.486.316,41	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.999.993,06		1.609.714,60	
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	7.566,00		1.900,17	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung: 6.991,00 €; Vorjahr: 54.986,11 €	260.155,40		391.468,18	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 252.794,43 €; Vorjahr: 203.285,01 €	3.274.842,57		3.331.782,63	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	<u>4.848.557,26</u>		<u>4.805.673,22</u>	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	226.142,16		169.073,77	
Sonstige Steuern	1.089.874,34		954.539,66	
Jahresüberschuss	<u>3.532.540,76</u>		<u>3.682.059,79</u>	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	2.709.319,14		2.888.634,08	
Bilanzgewinn	823.221,62		793.425,71	

c) Anhang zum Jahresabschluss 2015

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25. Mai 2009. Ergänzend hierzu wurden für Abschlusszwecke die Posten Spareinlagen und Sparbriefe auf der Passivseite der Bilanz eingefügt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr 2015 nicht vorgenommen. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

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 Restnutzungsdauerermethode 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.

Es besteht eine **Beteiligung** an der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH in Höhe von 75,2% (= 19.224,57 €).

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.

Rückstellungen wurden für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Bei der Rückstellungsbewertung wurden künftige Kosten- und Preissteigerungen einbezogen.

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 Dr. Klaus Heubeck (2005 G) und einem Rechnungszinssatz von 3,89 %. 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. Außerdem bestehen weitere nicht bi-

lanzierte Pensionsansprüche in Höhe von 526.107,00 € (Vorjahr: 620.232,00 €).

Die **Sonstigen Rückstellungen** enthalten u.a. Bauleistungen die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet wurden. Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung wird für die Monate Januar bis März des Folgejahres gebildet. Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Erwartete künftige 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.

zelen Bilanzposten des Anlagevermögens ist aus dem beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen, ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** in Höhe von 7.969.395,57 € (Vorjahr 7.609.318,04 €) gegenüber.

Andere Vorräte betreffen größtenteils Heizmaterial.

Ebenso wie im Vorjahr bestehen zum Bilanzstichtag keine **Forderungen** mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind im Wesentlichen Steuerrückerstattungen, zugesagte Zuschüsse sowie Versicherungserstattungen enthalten.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte					Abschreibungen						Buchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2015 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2015 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2015 €	Abschreibung/ des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2015 €	Buchwert am 31.12.2015 €	Buchwert am 31.12.2014 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	571.781,00	58.106,81	2.660,59	0,00	627.227,22	551.665,00	12.991,81	2.660,59	0,00	0,00	561.996,22	65.231,00	20.116,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	278.488.984,92	2.387.546,15	940.892,64	10.941.078,11	290.876.716,54	114.724.128,39	5.691.540,23	588.361,59	0,00	0,00	119.827.307,03	171.049.409,51	163.764.856,53
Grundstücke mit anderen Bauten	26.449.342,99	0,00	77.883,23	6.353.220,04	32.724.679,80	8.731.113,54	763.457,15	58.250,51	0,00	0,00	9.436.320,18	23.288.359,62	17.718.229,45
Grundstücke ohne Bauten	955.133,50	54.319,10	0,00	0,00	1.009.452,60	244.277,50	0,00	0,00	0,00	244.277,50	765.175,10	710.856,00	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	471.946,36	409.605,10	13.294,56	0,00	868.256,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	868.256,90	471.946,36	
Technische Anlagen und Maschinen	2.645.868,53	0,00	792,00	47.782,99	2.692.859,52	818.325,53	137.654,99	792,00	0,00	0,00	955.188,52	1.737.671,00	1.827.543,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.825.805,47	199.680,82	416.066,00	0,00	1.609.420,29	1.287.475,47	164.800,82	414.445,00	0,00	0,00	1.037.831,29	571.589,00	538.330,00
Anlagen im Bau	13.166.409,94	7.078.945,13	404.703,81	-17.294.298,15	2.546.353,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.546.353,11	13.166.409,94	
Bauvorbereitungskosten	640.792,38	1.111.135,42	14.985,02	0,00	1.736.942,78	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.736.942,78	640.792,38	
Geleistete Anzahlungen	411.835,71	5.568.227,87	0,00	-47.782,99	5.932.280,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.932.280,59	411.835,71	
Sachanlagen	325.056.119,80	16.809.459,59	1.868.617,26	0,00	339.996.962,13	125.805.320,43	6.757.453,19	1.061.849,10	0,00	0,00	131.500.924,52	208.496.037,61	199.250.799,37
Finanzanlagen													
Beteiligung	19.224,57	0,00	0,00	0,00	19.224,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.224,57	19.224,57
Sonstige Ausleihungen	5.624,21	0,00	0,00	0,00	5.624,21	5.623,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.623,21	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	310.826,33	2,22	13,55	0,00	310.815,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	310.815,00	310.815,00	310.826,33
Finanzanlagen	335.675,11	2,22	13,55	0,00	335.663,78	5.623,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.623,21	330.040,57	330.051,90
Anlagevermögen insgesamt	325.963.575,91	16.867.568,62	1.871.291,40	0,00	340.959.853,13	126.362.608,64	6.770.445,00	1.064.509,69	0,00	0,00	132.068.543,95	208.891.309,18	199.600.967,27

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 Sicherheit
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	16.348.490,91	6.268.790,91	8.763.500,00	1.316.200,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>11.209.569,80</i>	<i>2.936.914,04</i>	<i>7.449.755,76</i>	<i>822.900,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.013.593,78	2.732.729,05	17.119.827,65	36.161.037,08	56.013.593,78	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>56.634.795,42</i>	<i>2.860.402,36</i>	<i>17.896.499,65</i>	<i>35.877.893,41</i>	<i>56.634.795,42</i>	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	551.422,92	4.157,42	16.629,68	530.635,82	528.795,17	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>605.780,34</i>	<i>4.157,42</i>	<i>16.629,68</i>	<i>584.993,24</i>	<i>605.780,34</i>	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.971.952,03	7.971.952,03				
<i>Vorjahr</i>	<i>11.572.202,01</i>	<i>11.572.202,01</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.000,37	17.000,37				
<i>Vorjahr</i>	<i>21.665,07</i>	<i>21.665,07</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	216,64	216,64				
<i>Vorjahr</i>	<i>226,96</i>	<i>226,96</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.353.754,78	993.763,92	359.990,86			
<i>Vorjahr</i>	<i>2.331.226,13</i>	<i>2.122.672,12</i>	<i>208.554,01</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	115.061,14	115.061,14				
<i>Vorjahr</i>	<i>63.345,18</i>	<i>63.345,18</i>				
Sonstige Verbindlichkeiten	975.284,46	824.247,71	1.228,46	149.808,29		
<i>Vorjahr</i>	<i>841.234,23</i>	<i>795.846,75</i>	<i>775,12</i>	<i>44.612,36</i>		
	83.346.777,03	18.927.919,19	26.261.176,65	38.157.681,19	56.542.388,95	
<i>Vorjahr</i>	<i>83.280.045,14</i>	<i>20.377.431,91</i>	<i>25.572.214,22</i>	<i>37.330.399,01</i>	<i>57.240.575,76</i>	
Spareinlagen	83.451.617,20					
Verbindlichkeiten insgesamt	166.798.394,23					

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

Spareinlagen	31.12.2015 €	31.12.2014 €
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	82.082.330,56	75.457.630,22
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	1.369.286,64	1.408.096,95
Summe	83.451.617,20	76.865.727,17

Passiva

Die **Sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Ausstehende Rechnungen/ Instandhaltung/Bauleistungen	1.049 T€
Personal- und Sozialkosten	261 T€
Übrige Rückstellungen	327 T€
	1.637 T€

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit, sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, der durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert ist, ergeben sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel. Aus einem Grundstückskauf sind 97.475,00 € am 01.12.2029 fällig.

Die **Sonstigen Verbindlichkeiten** betreffen 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** gliedern sich wie folgt auf:

Mieterträge	25.078 T€
Betriebskostenumlagen	6.434 T€
Erlöse aus Sondereinrichtungen (Wäschereien)	41 T€
	31.553 T€

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

In der Position **Sonstige betriebliche Erträge** sind im Wesentlichen Verkaufserlöse für Wohnungen, Garagenplätze und Erbbaugrundstücke enthalten. Auf Erträge aus Vorjahren und die Auflösung von Rückstellungen entfallen insgesamt 227.464,02 €.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden ausschließlich planmäßige **Abschreibungen** vorgenommen.

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

Unter den **Ertragsteuern** sind zu erwartende Aufwendungen für die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag 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 2.505 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 Garantiebetrags per 31.12.2015 beläuft sich auf 492.726,13 € (Vorjahr: 452.593,17 €).

F. Sonstige Angaben

Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden u.a. für noch auszuführende Bauleistungen in Höhe von ca. 8.951 T€. Des Weiteren bestehen Leasingverträge für zehn Fahrzeuge sowie für die Drucker mit einer jährlichen Zahlungsverpflichtung von insgesamt 71 T€ und Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 397 T€.

Seit 2008 gibt es eine Zins-Swap-Vereinbarung, um das damals niedrige Zinsniveau für die Prolongation der Darlehensfestschreibungen zu nutzen. Die Zins-Swap-Vereinbarung ist wie folgt zu bewerten:

Art/Kategorie	Nominalbetrag	Beizulegender Zeitwert
Zinsderivate	6.668 T€	-584 T€

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

Der beizulegende Zeitwert gibt die Einschätzung der Bank zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2015 wieder. Er wurde unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2015 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von der Bank ermittelt. Wir wurden von der Bank darauf hingewiesen, dass die übermittelten Barwerte lediglich informativ Charakter haben und keine handelbaren Kurse oder Preise darstellen.

Forderungen gegenüber Aufsichtsratsmitgliedern bestehen zum Bilanzstichtag unverändert nicht.

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

Vollzeitbeschäftigte	58
Teilzeitbeschäftigte	24
Geringfügig Beschäftigte	40
Durchschnittlicher Personalbestand	122

Teilzeitbereinigt ergibt sich eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 75. Zusätzlich sind 4 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Stand am 01.01.	19.082
Zugang	1.278
Abgang	- 338
Stand am 31.12.	20.022

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 238.504,07 € vermehrt.

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

Reinhard Disch	Geschäftsführer	Hauptamtlich
Doris Reiprich	Geschäftsführerin	Hauptamtlich (bis 31.12.2015)
Gerhard Kiechle	Bürgermeister i. R.	Nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrats

Jürgen Seemann	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender (bis 25.02.2016)
Hansjörg Laufer	Bankfachwirt	Stellv. des Vorsitzenden
Rainer Kopfmann	Dipl.-Betriebswirt (FH)	1. Schriftführer
Michael Broglin	Geschäftsführer	2. Schriftführer
Rolf Huentz	Dipl.-Bankbetriebswirt	Sprecher der Prüfungskommission
Christian Licht	Geschäftsführer	Stellv. Sprecher der Prüfungskommission
Yvonne Faller	Architektin	Sprecher der Bau- und Wohnungskommission
Andreas Hall	Bürgermeister	Stellv. Sprecherin der Bau- und Wohnungskommission
Gerlinde Nipken	Immobilienkauffrau	
Mirko Münchbach	Dipl. Finanzwirt (FH)	
Martin Behrens	Rechtsanwalt	Vorsitzender (ab 17.03.2016)

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den **Bilanzgewinn** in Höhe von **823.221,62 €** als 4-%ige Dividende auszuschütten.

Freiburg, den 17. März 2016

Der Vorstand

Reinhard Disch Gerhard Kiechle

III LAGEBERICHT

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die verschiedenen politischen Ereignisse wie die griechische Schuldenkrise, die wirtschaftliche Abschwächung in den Schwellenländern und China sowie die Flüchtlingskrise hatten keinen wirtschaftlichen Abschwung ausgelöst.

Es wird weiterhin mit einer Zunahme des realen Bruttoinlandsprodukts von knapp 2 % in Baden-Württemberg gerechnet. Für 2016 wird eine Zunahme des realen BIP in Baden-Württemberg von rund 1,5 % prognostiziert.

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes stiegen die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2015 gegenüber dem November 2014 um 1,6 %. Auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % zu.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2014 um 85.400 Personen angestiegen, auch für 2015 ist vor allem bedingt durch den Flüchtlingszuwachs von einer erhöhten Einwohnerzahl auszugehen.

Auch in Freiburg steigt die Einwohnerzahl weiterhin an. Am 1. Januar 2015 hatte Freiburg nach amtlicher Zählung 222.203 Einwohner – ein Plus von 0,9 Prozent gegenüber 2014.

Die Zahl der Beschäftigten, die in Freiburg wohnen und die der ansässigen Arbeitsplätze sind ebenfalls leicht gestiegen. Das Bevölkerungswachstum bringt somit unweigerlich auch eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum mit sich.

b) Bestandsbewirtschaftung

Die Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2015 insgesamt 4.808 Wohneinheiten zu ihrem Bestand.

Die Fluktuation im Geschäftsjahr lag bei 6,5%, im Vorjahr bei 7,2 %. Im Berichtsjahr wurden 313 Wohnungen gekündigt und es fanden innerhalb der Bauverein Breisgau eG 78 Umzüge statt. Alle frei werdenden Wohnungen konnten termingerecht weitervermietet werden. Leerstände sind fast ausschließlich auf Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen sowie geplante Rückbau- und Neubaumaßnahmen zurückzuführen.

c) Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2015 waren insgesamt 90 Wohnungen, 8 Gewerbeeinheiten sowie ein Gemeinschaftsraum in Ausführung. Davon wurden 81 Einheiten fertiggestellt. Zusätzlich wurde mit dem Bau von 37 Wohneinheiten begonnen. In weiterer Planung befinden sich circa 400 Wohneinheiten, 18 Gewerbeeinheiten und zwei Gemeinschaftsräume. Der Erfüllung des Grundsatzes der Förderung unserer Mitglieder wird somit auch durch adäquaten Neubau entsprochen.

d) Spareinrichtung

Die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG zählte zum 31.12.2015 insgesamt 14.766 Sparkonten inklusive Sparbriefe - mit einem Anlagespiegel in Höhe von über 99 Millionen Euro. Die Durchschnittsverzinsung lag 2015 bei 1,2 % und damit deutlich unter den Konditionen langfristiger Finanzierungsmittel.

Die Spareinlagen werden maßgeblich für Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen sowie zur Erhaltung des Wohnungs- und Gebäudebestandes eingesetzt. Zudem unterstützen die Spargelder die Investitionen in umweltfreundliche Energietechnologien wie etwa Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und/ oder Photovoltaikanlagen.

e) Eigentumsverwaltung

Die Bauverein Breisgau eG verwaltete zum 31.12.2015 insgesamt 3.199 Wohn- und 53 Gewerbeeinheiten von 164 Wohnungseigentümergeinschaften im Sinne des § 20 ff WEG.

Für 72 Wohneinheiten wurde die Mietsonderverwaltung und für weitere 11 Einheiten die Mietverwaltung übernommen.

f) finanzielle Leistungsindikatoren

Der Begriff „Finanzielle Leistungsindikatoren“ beschreibt die messbaren Ergebnisse des Unternehmens.

f1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

Kennzahl	Berechnung	2015	2014	2013
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	33,0%	33,1 %	34,0 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	80,4%	79,8 %	80,9 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	4,1%	4,5 %	4,9 %

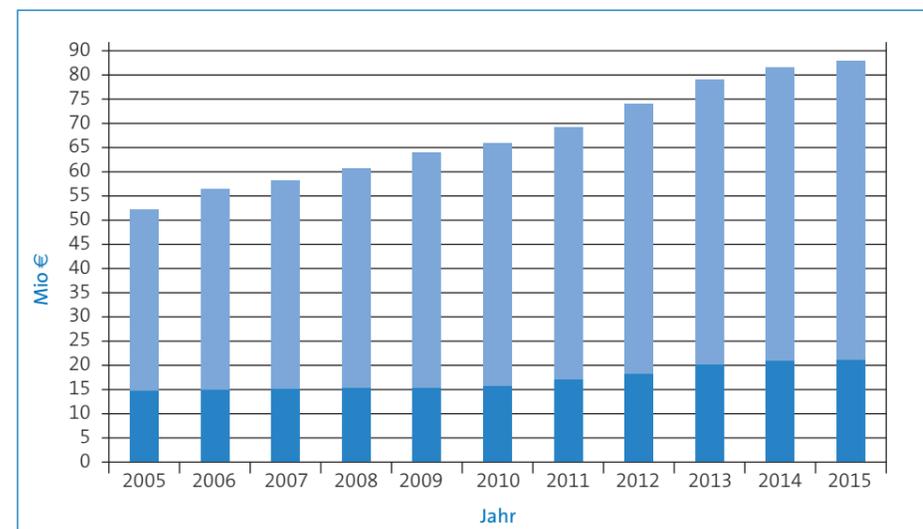
Bei der **Eigenkapitalquote** ist im Geschäftsjahr 2015 ein leichter Rückgang um 0,1 % auf 33,0 % zu verzeichnen. Verantwortlich hierfür war der deutliche Anstieg der Bilanzsumme aufgrund der Zugänge beim Sachanlagevermögen auf der Aktivseite der Bilanz. Bei den Passiva führte der sehr starke Anstieg der Spareinlagen zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten.

Aufgrund der Investitionen in das Sachanlagevermögen hat sich die **Anlagenintensität**, trotz überproportionalen Anstiegs der Bilanzsumme, um 0,6 % auf 80,4 % erhöht.

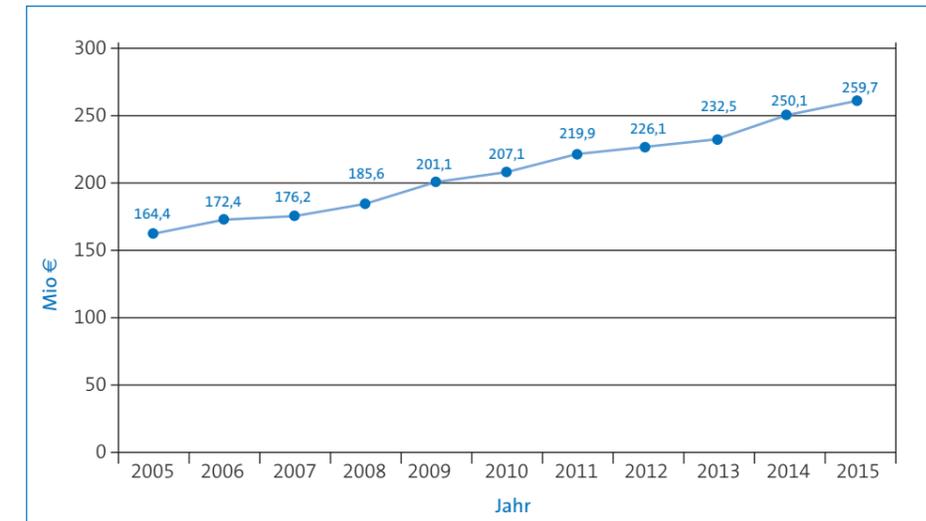
Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2015 liegt um 150 TEUR unter dem des Vorjahres. Aufgrund dessen hat sich die **Eigenkapitalrentabilität** im Berichtsjahr um 0,4 % auf 4,1 % reduziert.

Eigenkapitalentwicklung

■ Rücklagen ■ Geschäftsguthaben



Bilanzsumme



f2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Berechnung	2015	2014	2013
Durchschnittliche Sollmiete /m ² p.m. Wohneinheiten	$\frac{\text{Sollmieten Wohnungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 12}$	6,10 €	5,93 €	5,80 €
Durchschnittliche Sollmiete /m ² p.m. Gewerbeeinheiten	$\frac{\text{Sollmieten Gewerbe}}{\text{m}^2 \text{ Gewerbefläche} \times 12}$	6,76 €	6,62 €	6,67 €
Fluktuationsrate Wohneinheiten	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	6,5 %	7,2 %	6,9 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient per anno	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	27,26 €	27,68 €	22,79 €

Bei der **durchschnittlichen Sollmiete der Wohneinheiten** ergab sich im Geschäftsjahr 2015 ein Anstieg um 17 Cent oder 2,87 % pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür waren u.a. die Neuvermietungen in Kirchzarten und Stegen.

Die **durchschnittliche Gewerbemiete** ist um 14 Cent oder 2,12 % auf 6,76 € pro Quadratmeter Gewerbefläche angestiegen.

Die Kennzahl für die **Fluktuationsrate** pro Wohneinheit hat sich im Berichtsjahr um 0,7 % - von 7,2 % im Vorjahr auf 6,5 % reduziert.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Koeffizient für die **Gebäudeerhaltung** leicht zurückgegangen. Der ausgewiesene Betrag von 27,26 € pro Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche weist jedoch auch weiterhin auf erhöhte Instandhaltungsmaßnahmen hin.

Insgesamt werden die Aufwendungen für Instandhaltungen mit 6.875 TEUR ausgewiesen.

Der Geschäftsverlauf für den Bauverein Breisgau eG ist für das Geschäftsjahr 2015 erneut als sehr positiv zu bezeichnen.

g) Darstellung der Lage

g1. Ertragslage

	2015	2014
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	31.552,9	30.555,7
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	7.794,6	5.212,0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	906,7	874,8
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	498,3	404,6
Erhöhung / Verminderung des Bestandes	- 4.898,8	2.993,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	302,6	376,4
Gesamtleistung (Summe)	36.156,3	40.417,4
Sonstige betriebliche Erträge	1.652,5	1.475,8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	15.531,9	20.979,5
Betriebsergebnis	22.276,9	20.913,7
Personalaufwand	5.650,9	5.073,6
Abschreibungen	6.770,4	6.486,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.999,9	1.609,7
Finanzergebnis	-3.007,1	-2.938,4
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.848,6	4.805,7
Steuern	1.316,0	1.123,7
Jahresüberschuss	3.532,5	3.682,0
Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.709,3	2.888,6
Bilanzgewinn	823,2	793,4

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind aufgrund des Bezugs von Neubauten und Mieterhöhungen im Geschäftsjahr 2015 um rund 1.153 TEUR angestiegen. Bei den Umlagen (Abrechnungen von Heizkosten und sonstigen Betriebskosten) ergab sich eine Reduzierung von 156 TEUR gegenüber dem Vorjahr.

Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken betreffen im Wesentlichen die Fertigstellung und Übergabe von 25 Eigentumswohnungen in der Bechererstraße in Emmendingen.

Die **Verminderung des Bestandes** setzt sich zusammen aus 5.303 TEUR Bestandsverminderung bei den Eigen-

tumsmaßnahmen und 404 TEUR Bestandserhöhung bei den Betriebskosten.

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** enthält 682 TEUR Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen und 222 TEUR Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen.

Bei den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** hat sich insbesondere der Rückgang bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 5.945 TEUR ausgewirkt.

In der Position **Personalaufwand** sind 699 TEUR als Zuführung zur Pensionsrückstellung enthalten (Vorjahr 329).

Bei den **Abschreibungen** sind wie im Vorjahr keine Sonderabschreibungen und Korrekturen enthalten. Aufgrund von Zugängen im Neubaubereich haben sich die Abschreibungen im Geschäftsjahr 2015 um 284 TEUR auf 6.770 TEUR erhöht.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Berichtsjahr insbesondere die Aufwendungen für Anlagenabgänge (hauptsächlich Abrisskosten) auf 426 TEUR angestiegen.

Von den ausgewiesenen **Steuern** betreffen 226 TEUR die Ertragssteuern, 1.090 TEUR sonstige Steuern. Bei den Ertragssteuern werden u.a. 64 TEUR für Körperschaftsteuer und 153 TEUR für die Gewerbesteuer ausgewiesen. Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen die Grundsteuer.

Auch im Jahre 2015 stellt sich die Ertragslage unverändert gut dar.

g2. Finanzlage mit Kapitalflussrechnung

Finanzmittelbestand zum 31.12.2015	2015	2014
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (inkl. Jahresüberschuss)	9.922,6	11.156,3
Planmäßige Tilgungen	-2.253,6	-2.068,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-15.076,1	-16.673,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	13.034,3	10.825,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	5.627,2	3.240,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	35.921,0	32.680,2
Finanzmittelbestand zum 31.12.	41.548,2	35.921,0

Sowohl die planmäßigen Tilgungen (2.254 TEUR) als auch die außerplanmäßigen Tilgungen (2.756 TEUR) konnten aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit erwirtschaftet werden.

Auch im Jahr 2015 wurden die laufenden Investitionen in Neubau und Modernisierungen überwiegend durch Neuaufnahme von zinsgünstigen Darlehen (4.530 TEUR), sowie durch Zuflüsse der Spareinlagen unserer Mitglieder finanziert (11.725 TEUR).

Entsprechend dem Finanzmittelbestand zum 31.12.2015 sind ausreichend liquide Mittel für die Bautätigkeit vorhanden.

Die eingeräumten Kreditlinien in Höhe von 1.686 TEUR (analog Vorjahr 1.686 TEUR) wurden im gesamten Geschäftsjahr nicht beansprucht.

Die Ertrags- und Finanzlage sind geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum jederzeit gegeben.

g3. Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	208.891,3	80,4	199.601,0	79,8	9.290,3
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	41.548,2	16,0	35.921,0	14,4	5.627,2
Übrige Aktiva	9.254,7	3,6	14.610,2	5,8	- 5.355,5
Gesamtvermögen	259.694,2	100,0	250.132,2	100,0	9.562,0

Die Veränderung im **Anlagevermögen** betreffen hauptsächlich die Zugänge aufgrund der im Berichtsjahr fertig gestellten Baumaßnahmen. Ebenfalls aufgrund der Zugänge des Geschäftsjahres 2015 sind die Abschreibungen mit 6.770 TEUR um 284 TEUR höher als im Vorjahr ausgewiesen.

instituten und mit 1.272 TEUR die Bausparguthaben.

Bei den **Übrigen Aktiva** haben sich zum Bilanzstichtag verminderte Bestände des Umlaufvermögens ausgewirkt, die im Westlichen auf fertiggestellte Eigentumsmaßnahmen zurückzuführen sind.

Die Zunahme bei den **Finanzmitteln** betrifft mit 4.355 TEUR den Kassenbestand und die Guthaben bei Kredit-

Die Erhöhung des Gesamtvermögens ist hauptsächlich auf Investitionen in den Neubau zurückzuführen.

Kapitalstruktur	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	
Eigenkapital	85.751,5	33,0	82.682,8	33,1	3.068,7
Rückstellungen	7.091,7	2,7	7.248,0	2,9	-156,3
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	56.565,0	21,8	57.240,6	22,9	-675,6
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen	99.800,1	38,4	88.075,3	35,2	11.724,8
Übrige Passiva	10.485,9	4,1	14.885,5	5,9	-4.399,6
Gesamtvermögen	259.694,2	100,0	250.132,2	100,0	9.562,0

Das **Eigenkapital** konnte um 3.069 TEUR auf 85.752 TEUR gesteigert werden. Dadurch wird die Kapitalquote mit 33,0 % der Bilanzsumme, in nahezu unveränderter Höhe im Vergleich zum Vorjahr, ausgewiesen.

Die **Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen** sind durch verstärkte Geldanlagen unserer Mitglieder gestiegen.

Innerhalb der **Rückstellungen** hat sich insbesondere der Rückgang der sonstigen Rückstellungen um 1.031 TEUR ausgewirkt. Ursächlich für diese Entwicklung war die Verminderung der Rückstellung für ausstehende Baukosten. Gegenläufig wirkte sich u.a. der Anstieg der Pensionsrückstellungen um 697 TEUR aus.

Bei den **Übrigen Passiva** haben sich insbesondere die Anzahlungen für Eigentumsmaßnahmen im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert.

Die Vermögenslage ist unverändert als solide zu bezeichnen.

h) Nachtragsbericht

Über den 31.12.2015 hinaus, bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes, sind dem Vorstand 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.

i) Prognosebericht

Das vergangene Geschäftsjahr 2015 war geprägt von den Auswirkungen der hohen Flüchtlingszuwanderung, welche sich auf sämtliche Wirtschaftssektoren auswirkte.

Erlöse werden durch die Eigentums- und Mietverwaltung für Dritte sowie durch das Bauträgersgeschäft erwirtschaftet. Die generierten Umsätze werden in die Neubauvorhaben im Mietwohnungsbau investiert. Mit diesen ergänzenden Dienstleistungen wird auch ein Deckungsbeitrag für die Verwaltungskosten erzielt.

Die dadurch entstandenen Kosten führen zu einer erhöhten Belastung des Gesamthaushaltes und haben zur Folge, dass sich andere Politikbereiche dem unterordnen müssen. Diese Entwicklung hat auch Auswirkungen auf die regionalen Finanzmärkte und letztendlich auf den Wohnungsmarkt.

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

Gerade an Standorten wie Freiburg, an denen die Nachfrage das Angebot seit Jahren übersteigt, führt eine zusätzliche Flüchtlingsunterbringung zu weiterem Druck auf die Wohnraumversorgung.

Der Wohnungsbestand der Bauverein Breisgau eG verteilt sich größtenteils auf die Städte Freiburg und Emmendingen sowie auf die Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen. Diese zählen nach der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg weiterhin zu den Wachstumsregionen des Landes. Daher ist die Versorgung der Einwohner mit adäquatem Wohnraum auch in Zukunft eine der wichtigsten Aufgaben unserer Genossenschaft.

Mit unserem Tochterunternehmen, der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH, wurden frühzeitig die Weichen für ein eigenständiges Energiemanagement gestellt, welches einen weiteren Vorteil für unsere Mieter bedeutet. Aufgrund der überwiegend abgeschlossenen Wärmelieferungsverträge zwischen Bauverein Breisgau eG und EVB können Forderungsausfälle nahezu ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich der Haushaltsgrößen wird vor allem die Anzahl der Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte kontinuierlich ansteigen. Zudem nimmt der Anteil der älteren Bevölkerung stetig zu.

Die EVB wird auch in Zukunft zur Energiewende beitragen, indem sie weitere Blockheizkraftwerke und Photovoltaikanlagen – auch zur Eigenstromversorgung unserer Mieter – plant und errichtet.

Die Bauverein Breisgau eG geht auf die Bevölkerungsentwicklung und die Bedürfnisse der nachfragenden Mieter durch die Optimierung von Grundrissen sowie durch bedarfsgerechte Wohnkonzepte ein. Damit sorgt die Genossenschaft für einen stets zeitgemäßen Wohnungsbestand.

Bereits im Geschäftsjahr 2015 hat die EVB ein erstes Mieterstrommodell für 92 Mieter in der Emmendinger Straße 16-34 in Freiburg realisiert. Weitere Modelle dieser Art befinden sich in Planung.

Wie bereits im Jahre 2014 prognostiziert, war auch das Jahr 2015 durch den Neubau geprägt. Auch im kommenden Jahr 2016 wird die Neubauaktivität dominieren. Es werden ca. 33,9 Mio. € für den Wohnungsneubau ausgegeben.

Die Bauverein Breisgau eG erwartet auf Basis der Unternehmensplanung und der dargestellten Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage auch für die kommenden Geschäftsjahre einen positiven Geschäftsverlauf ähnlich dem Vorjahr.

j) Risiko- und Chancenbericht

Hausbewirtschaftung

Der stetige Anstieg der Wohnraumnachfrage in Baden-Württemberg ist nicht zuletzt auf die attraktive Lage im Süden Deutschlands zurückzuführen. Diese Entwicklung führte neben steigenden Mietpreisen bei gleichzeitig sinkenden Baufertigstellungen zu einer Wohnungsknappheit insbesondere in Ballungsräumen und Universitätsstädten. Die Stadt Freiburg ist von dieser Entwicklung in besonderem Maße betroffen.

Dieser Nachfragemarkt bestätigt uns darin, adäquate Neubaumaßnahmen weiter voran zu treiben. Dabei legen wir Wert auf ein ausgewogenes Immobilienportfolio, welches unseren Mietern und Mitglieder ein modernes, komfortables und energieeffizientes Wohnen ermöglicht.

Für die Bewertung des baulichen Zustands und des Instandsetzungsbedarfs setzen wir verstärkt auf interne Software. Gleichzeitig werden die Instandhaltungs- und Modernisierungspläne über einen Zeitraum von fünf Jahren fortgeschrieben.

Bestandsgefährdende Risiken erkennen wir frühzeitig durch die Überwachung der Kosten im Instandhaltungsbereich sowie durch die kontinuierliche Analyse der eingehenden Kündigungen.

Bei Gewerbeimmobilien besteht grundsätzlich das Risiko, dass bei Kündigung nicht sofort ein neuer Mieter gefunden werden kann bzw. eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Durch effektives Vermietungsmanagement auch im Gewerbebereich kann das Risiko eines Mietausfalls minimiert werden. Der Anteil der Gewerbemieten an der gesamten Sollmiete beträgt, identisch dem Vorjahr 7,4 %.

Unsere Miethöhen sind generell an der Kostenmiete orientiert, sodass nicht alle Mieterhöhungspotentiale ausgeschöpft werden. Ertragssteigerungen durch Mieterhöhungen orientieren sich an der Wirtschaftlichkeit des Objekts und der allgemeinen Preisentwicklung der Bewirtschaftungskosten. Die Zielsetzung der Bauverein Breisgau eG ist es jedoch, möglichst unter Mietspiegelniveau zu vermieten, um dem Grundsatz der Förderung unserer Mitglieder Rechnung zu tragen.

Risiken bestehen bei Wohnungsunternehmen immer darin, dass die Mieter der Wohnungen ihre Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Aufgrund der moderaten Mieten, die – wie beschrieben – in der Regel unter der Höhe des örtlichen Mietspiegelniveaus lie-

gen, kann das Risiko begrenzt, jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bauträgerschaft

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.

Mögliche Risiken bestehen in der Verschlechterung der Vermarktungssituation und in der Überschreitung von geplanten Kosten und Terminen. Die Kosten im Neubau überwachen wir daher besonders durch kontinuierliche Fortschreibung des Baubuches, des Bauzeitenplanes sowie des Budgets. Die berechneten Kosten vergleichen wir mit den Ergebnissen der Ausschreibung, um Risiken einer Kostenüberschreitung zu erkennen und frühzeitig gegensteuern zu können.

Bei dem derzeit aktuellen Bauvorhaben in der August-Ganther-Straße wurde eine schlüsselfertige Festpreisvereinbarung getroffen, sodass Risiken einer Baukostenüberschreitung minimiert werden.

Abweichungen von geplanten und realisierten Terminen (Baufertigstellung / Bezugsdatum) oder Überschreitungen von Preisen sind aufgrund der langfristigen Vorausplanung nicht gänzlich auszuschließen.

Verbindlichkeiten aus der Spareinrichtung und gegenüber Kreditinstituten

Sinkende Zinsen bedeuten für uns eine Abnahme des Zinsaufwandes. Steigende Zinsen wirken sich negativ auf das Jahresergebnis aus. Das seit Jahren niedrige Zinsniveau ermöglicht eine günstige Finanzierung des Investitionsvolumens, dennoch ist mit einer nominalen Erhöhung der Gesamtaufwendungen zu rechnen, da das Sparvolumen weiterhin ansteigen wird.

Durch die Steuerung der Zinsbindungsfristen unter besonderer Berücksichtigung unserer Spareinrichtung minimieren wir das Zinsrisiko. Ferner besteht ein Derivat (Zinsswap) für langfristige Verbindlichkeiten, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu begrenzen. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2015: 7.791 TEUR (Vorjahr 8.266 TEUR). Der Absicherungszusammenhang wird laufend überprüft.

Auch der Abschluss von Bausparverträgen hat zum Ziel, auf langfristige Zinserhöhungen zu reagieren. Ferner besteht eine zweckgebundene Rücklage um gegebenenfalls ein negatives Zinsergebnis auszugleichen.

Für die kommenden drei Jahre erwarten wir keine nennenswerten Auswirkungen der Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse. Für die nächsten Jahre wird von Wirtschaftsexperten allgemein ein niedriges Zinsniveau prognostiziert.

Die Risiken einer negativen finanziellen Entwicklung sind sehr gering, da das Anlagevermögen langfristig finanziert wird. Um sich breit gefächert abzusichern, überwachen und prüfen wir die Zinsentwicklung kontinuierlich.

k) Fazit zum Risikomanagement

Die bestehenden internen Kontroll- und Überwachungsinstrumente ermöglichen eine ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung. Eventuelle Risiken können frühzeitig identifiziert, gemessen und entgegengesteuert werden. Bestehende Wirtschaftspläne passen wir kontinuierlich an neue Entwicklungen an. Das effektive Finanzmanagement trägt somit zu einem ganzheitlichen, adäquaten Risikomanagement bei.

Das Controlling-System ist eng mit den bestehenden Ablauf- und Organisationsbeschreibungen verknüpft.

Der Vorstand wird durch mündliche und schriftliche Berichte sowie durch gemeinsame Besprechungen mit den einzelnen Abteilungen zeitnah informiert. Somit sind wichtige Informationen für die Gesamtunternehmenssteuerung vorhanden. Zudem tragen regelmäßig stattfindende Sitzungen des Vorstands zu einem adäquaten Risikofrühwarnsystem bei.

Langfristige Zinsvereinbarungen ermöglichen eine relativ sichere Planung. Die Bandbreite der Darlehen reglementieren wir aufmerksam, wobei eine unerwünschte Entwicklung der Finanzierungsbedingungen mittelfristig möglich sein könnte. Die Finanzierung prüfen wir daher stärker auf eventuelle Risiken, um Vorsorge gegen Zinsänderungsrisiken und eventuelle Liquiditätseingänge zu treffen. Zusammengefasst ist das Zinsänderungsrisiko überschaubar.

Der Bauverein Breisgau verfügt zum 31.12.2015 über flüssige Mittel in Höhe von rund 31.000 TEUR. In Bezug auf diese Vermögensposition ist es unser Ziel, diese Gelder möglichst ohne Risiko anzulegen. Durch eine überwiegende Anlage in Festgeldern bzw. Sparbriefe sind keine nennenswerten Risiken zu erwarten.

Langjährige Geschäftsbeziehungen zu Banken, Sparern, Bauhandwerkern sowie kommunalen und regionalen Behörden sichern die zukünftige Entwicklung der Bauverein Breisgau eG. Mieter und Interessenten sehen die Bauverein Breisgau eG als seriösen, zuverlässigen Partner. Wie bereits in den Vorjahren bestehen für unser Unternehmen insgesamt keine Risiken, die den Bestand gefährden oder die Entwicklung beeinträchtigen könnten.

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

Freiburg, den 17.03.2016

Der Vorstand

Disch

Kiechle



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