

# Geschäftsbericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011



**Bauverein Breisgau eG**



# Lagebericht der Bauverein Breisgau eG für das Geschäftsjahr 2011

## I. Allgemeiner Teil des Lageberichts 2011

### 1. Rahmenbedingungen

Das Jahr 2011 war von einer Verschärfung der bereits im Jahr 2010 begonnenen Finanzmarktkrise geprägt. Ursache der Krise sind Zweifel an der Zahlungs- und Reformfähigkeit der Staaten an der südlichen Peripherie der Eurozone. Griechenland konnte sich 2011 überhaupt nicht an den Kapitalmärkten finanzieren, während Italien und Spanien dies im Vergleich zu Deutschland nur zu deutlich höheren Zinsen gelungen ist. Diese Vertrauenskrise breitete sich auch auf den Bankensektor aus. Auch der Einbruch der Aktienmärkte Mitte des Jahres 2011 ist auf die Finanzmarktkrise zurückzuführen.

Trotz dieser negativen Rahmenbedingungen befindet sich die Wirtschaft Deutschlands und insbesondere Baden-Württembergs zum Jahreswechsel 2011 in glänzender Verfassung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) dürfte im Jahr 2011 in Baden-Württemberg um rund 4 % gewachsen sein. Damit liegt die Wirtschaftsleistung über dem Niveau des Jahres 2008 und der Zeit vor dem Ausbruch der ersten Finanzmarktkrise. Für Gesamtdeutschland wurde für 2011 ein Wirtschaftswachstum von 3 % erreicht, das damit deutlich höher ausfällt, als noch zu Jahresanfang von den Wirtschaftsforschungsinstituten erwartet.

Das Ifo-Institut rechnet für 2012 nur noch mit einem Wachstum von 0,4 %. Hatten im Sommer 2011 die Wirtschaftsforschungsinstitute für 2012 noch ein Wirtschaftswachstum von über 2 % prognostiziert, so wurden die Erwartungen Ende des Jahres 2011 deutlich heruntergesetzt.

Die Bundesbank hat ihren Ausblick für 2012 auf 0,6 % reduziert, während die Bundesregierung nun von einem Wachstum von 1 % ausgeht. Auch für Baden-Württemberg wird erwartet, dass sich die gesamtwirtschaftliche Dynamik 2012 abschwächt. Das Statistische Landesamt geht für 2012 von einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts in Baden-Württemberg um etwa 1,5 % aus.

Die Lage in der Euro-Zone sieht dagegen deutlich schlechter aus. Das Ifo-Institut geht für 2012 von einem Rückgang der Wirtschaft um 0,2% aus. Länder wie Chi-

na, Indien und Brasilien werden einmal mehr Motor der Weltwirtschaft sein. Aber auch dort gibt es Anzeichen dafür, dass sich der Boom der vergangenen Jahre abschwächt. Die meisten Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2012 liegen knapp über 3 %.

Zum deutschen Aufschwung hat neben den Exporten und Investitionen auch der private Konsum beigetragen. Im Jahr 2011 überschritten die Exporte nach einer Branchenprognose erstmalig 1-Billion-Euro. Für 2012 wird mit einem Exportplus von mindestens 6 % bzw. 1.139 Milliarden Euro gerechnet.

Die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland fiel im Jahr 2011 im Durchschnitt auf unter drei Millionen. Auch die durchschnittliche Arbeitslosenquote ging von 7,7 % auf 7,1 % zurück.

Die Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich dagegen um mehr als 500.000 auf 41 Millionen. Die Bundesbank erwartet für 2012 eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 7 %. Von einer nennenswerten Abschwächung der Erwerbstätigkeit wird nicht ausgegangen. Ein weiterer Anstieg der Beschäftigung zum Jahresende 2012 ist denkbar.

Die Verbraucherpreise sind in Deutschland 2011 um durchschnittlich 2,3 % gestiegen. Die Bauleistungspreise erhöhten sich stärker als die Verbraucherpreise. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg stiegen die Bauleistungspreise im 4. Quartal 2011 für den Neubau von Wohngebäuden gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,3 % an. Dabei haben die Preise für Rohbauarbeiten um 3,5 %, für Klempnerarbeiten um 7,0 %, für Zimmer- und Holzbauarbeiten um 6,4 % sowie für Gerüstarbeiten um 4,8 % zugelegt.

Für 2012 rechnet die Bundesbank mit einem Anstieg der Verbraucherpreise um 1,8 %.

Der Leitzins der EZB wurde im Jahr 2011 durch zweimalige Erhöhungen um jeweils 0,25 % angehoben, jedoch wurde dies in Folge der sich abzeichnenden Wirtschaftsabkühlung wieder vollständig zurückgenommen, so dass der Leitzins seit Jahresende 2011 bei 1,00 % liegt.

Der geringe Leitzins wirkte sich positiv auf die für Immobiliendarlehen zu bezahlenden Zinsen aus. Baugeld für zehn Jahre fest war nach Angaben der FMH Finanzberatung noch nie so günstig wie Anfang November 2011. Der Indexwert lag bei 3,17 % effektivem Jahreszins. Finanzierungen bis 50 % und 10-jähriger Laufzeit wurden von regionalen Banken sogar schon für 2,80 % angeboten.

Die Bevölkerungsentwicklung ist für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbobjekten wesentlich. Nach einer im Jahr 2008 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung in Baden-Württemberg bis 2025 auf 10,9 Mio. Menschen anwachsen, das wären 200.000 mehr als heute. Die Bevölkerungsentwicklung verteilt sich aber im Land unterschiedlich. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird in vielen Landkreisen die Bevölkerung abnehmen.

Für die Wohnungsnachfrage ist vor allem die Zahl der Haushalte ausschlaggebend. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausrechnung der Haushalte wurde 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 zukünftig 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 jedoch nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an. Bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen. Die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnraum und das dadurch steigende Mietniveau lässt auch das Interesse an Immobilienanlagen weiter steigen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes erhöhte sich die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland von Januar bis September 2011 gegenüber dem Vergleichszeitraum des Jahres 2010 um 21,6 % auf insgesamt 167.700. Dabei betrug der Anstieg bei den Mehrfamilienhäusern 26,5 % und bei den Einfamilienhäusern 20,6 %.

Der Freiburger Grundstücksmarkt ist weiterhin angespannt. Die zur Verfügung stehenden Grundstücke sind weiterhin stark begrenzt. Neben dem größten Entwicklungsgebiet „Gutleutmatten“ wird derzeit das

Gelände um den alten Güterbahnhof überplant. Bereits jetzt haben sich diverse Gewerbetreibende dort angesiedelt. Zukünftig sollen dort auch Wohngebäude errichtet werden. Die Wohnungsnachfrage in Freiburg ist weiterhin sehr hoch, so dass eine maßvolle Innenentwicklung unverzichtbar bleibt. Der Ausweis neuer oder zusätzlicher Wohnbauflächen wird derzeit stark politisch diskutiert.

## 2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit des Bauverein Breisgau im Jahr 2011

Im Jahr 2011 hat sich der Bauverein Breisgau wieder in nahezu allen Leistungsbereichen der Wohnungswirtschaft engagiert. Im Mittelpunkt der baulichen Aktivitäten stand die Sanierung unserer Gebäude sowie die Modernisierung und Instandsetzung der Wohnungen. Der Schwerpunkt der Investitionen lag auch in 2011 auf der energetischen Sanierung der Gebäudehüllen. In diesem Zusammenhang wurde die Energiebilanz von drei Wohngebäuden durch die Installation von Photovoltaikanlagen nochmals verbessert.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden die Neubauaktivitäten weitergeführt und weitere Mietwohngebäude fertiggestellt. Die Planungen für den Bau von neuen Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen wurden fortgesetzt. Zudem wurde mit dem Bau einer Eigentumsmaßnahme begonnen.

Die Finanzierung des Investitionsprogramms konnte durch das kontinuierlich steigende Sparvolumen unserer Spareinrichtung unterstützt werden. Das hohe Niveau der vergangenen Jahre konnte gehalten werden.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen im Jahre 2011 stellen sich wie folgt dar:

Instandsetzung und Modernisierung des Mietwohnungsbestandes 11,3 Mio. €

Neubautätigkeit von Mietwohnungen und anderen Bauten, nachträgliche Herstellungskosten und Grundstückskäufe 8,7 Mio. €

Bauträgermaßnahmen 1,4 Mio. €

Insgesamt investierte der Bauverein Breisgau somit 21,4 Mio. Euro (Vorjahr 22,3 Mio. Euro) in seinen Wohnungsbestand und den Neubau.



Rastatter Straße 1 und 3

### Neubautätigkeit

#### Mietwohnungen

##### Das Areal des ehemaligen Autohaus Breisgau

Das aktuell umfangreichste Bauvorhaben des Bauverein Breisgau, das „Mehrgenerationenwohnen am Turmcafé“, steht kurz vor der vollständigen Fertigstellung. Bereits im Jahr 2007 wurde mit dem Bau von rund 200 Wohnungen, davon 98 Wohnungen des Bauvereins und 109 Tiefgaragenstellplätzen (Anteil Bauverein) begonnen.

Nach Fertigstellung der Seniorenwohnungen, der Gewerbeeinheiten und des ersten Punkthauses in den Jahren 2009 und 2010 konnten die zwei Punkthäuser, Rastatter Str. 7 und 9, mit insgesamt 28 Wohnungen im August und September 2011 fertiggestellt und bezogen werden.

Anfang 2011 wurde dann mit dem Bau des letzten der insgesamt drei Bauabschnitte, der Rastatter Straße 1 und 3 begonnen. Mit Bezug der 25 Mietwohnungen und der Kindertagesstätte mit integriertem Kindergarten im März und April 2012 ist dieses Bauvorhaben fertiggestellt.

Das komplette Wohnquartier auf dem Areal des ehemaligen Autohauses Breisgau wird von der EVB (Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH) über die Energiezentrale in der Offenburger Straße mit Wärme versorgt.

Auch die aufwendigen Sanierungsarbeiten des denkmalgeschützten Turmcafés konnten Ende 2011 fertig gestellt werden. Die Nutzung als Teil der angrenzenden Gastronomieräume in der Zähringer Str. 44 ist noch für die erste Jahreshälfte 2012 geplant.

#### Eigentumsmaßnahme

##### Flurstraße 2 und 2a

Bereits im Januar 2011 wurden die bestehenden Garagen auf dem Grundstück in der Flurstraße abgerissen, so dass im April mit dem Neubau von zwei Wohngebäuden mit insgesamt 22 Eigentumswohnungen begonnen werden konnte. Neben einer Tiefgarage mit 29 Stellplätzen stehen den zukünftigen Bewohnern sieben weitere, oberirdische Stellplätze zur Verfügung. Durch das nahegelegene Blockheizkraftwerk der EVB (Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH) im Idinger Hof wird der Neubau mit Wärme versorgt. Bereits in der ersten Jahreshälfte 2011 konnten alle 22 Wohnungen verkauft werden. Die Übergabe der Wohnungen an die neuen Eigentümer ist für den Sommer 2012 geplant.



Turmcafé

## Bauvorbereitung

### Emmendingen – Abriss und Neubauvorhaben in der Bechererstraße/ Schlossbergstraße

Im Geschäftsjahr 2011 wurde das Bebauungsplanverfahren zum Abschluss gebracht und weitere Bauvorbereitungsmaßnahmen getroffen. Nachdem mit den bisherigen Mietern einvernehmliche Lösungen für neuen Wohnraum gefunden werden konnten, wurde Ende 2011 mit dem Abriss der Wohngebäude begonnen.

Der Baubeginn erfolgt nach Erhalt der Baugenehmigung voraussichtlich im Mai 2012. Neben 39 Mietwohnungen werden 15 weitere Wohnungen als Eigentumsmaßnahme errichtet. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 4.482 m<sup>2</sup>. Weiterhin werden zwei separate Tiefgaragen mit insgesamt 54 Stellplätzen ausreichend Parkmöglichkeiten bieten.

Eine moderne Holzpellets-Heizung wird das entstehende Quartier mit Wärme versorgen.

### Kirchzarten – Abriss und Neubauvorhaben „Am Keltenbuck“

Im Sommer des Geschäftsjahres 2011 wurde der Bebauungsplan für das Grundstück „Am Keltenbuck“ in Kirchzarten von der Gemeinde beschlossen. Parallel wurden die Entwurfsplanungen weitergeführt, so dass der Bauantrag im August 2011 eingereicht werden konnte. Nach mehreren Beratungen im Gemeinderat der Gemeinde Kirchzarten wurde die Baugenehmigung Ende 2011 erteilt. Im ersten Quartal 2012 wurde mit dem Abriss der bestehenden Mehrfamilienhäuser sowie der Reihen- bzw. Doppelhäuser begonnen.

Das Grundstück wird voraussichtlich im Mai 2012 der geplanten Neubebauung zugeführt. Gebaut werden vier Punkthäuser mit 42 Wohnungen, darunter ein Punkthaus mit 9 Wohnungen als Eigentumsmaßnahme. Darüber hinaus entstehen 8 weitere Reihenhäuser, die ebenfalls zum Verkauf angeboten werden. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 4.737 m<sup>2</sup>. 70 Tiefgaragenstellplätze sowie 5 oberirdische Stellplätze bieten ausreichende Parkmöglichkeiten. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Holzpellets-Heizung.



Am Keltenbuck

### Denzlingen – „Sommerhof“

In zentraler Lage von Denzlingen wurde bereits im Dezember 2010, gemeinsam mit einem Bauträger, ein ca. 5.920 m<sup>2</sup> großes Grundstück erworben. Im Geschäftsjahr 2011 wurden in zahlreichen Abstimmungsgesprächen mit den Architekturbüros, der Gemeinde und dem Kooperationspartner die Grundlagen der zukünftigen Bebauung erarbeitet. Die Gemeinde Denzlingen hat im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens diesem Konzept Ende 2011 zugestimmt. Nach Erteilung der Baugenehmigung wird voraussichtlich im September 2012 mit dem Bau von 17 seniorengerechten Mietwohnungen begonnen. In den zwei Gebäuden sind außerdem fünf familiengerechte Wohnungen sowie Räumlichkeiten für drei Arztpraxen, eine Apotheke, eine Sozialstation, eine Kindertagesstätte und ein Quartierstreiff geplant. In den Bauvereinsgebäuden werden ca. 2.892 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche entstehen.

Die durch den Kooperationspartner geplanten Eigentumswohnungen werden parallel errichtet. Unter den Gebäuden befindet sich eine gemeinsame Tiefgarage mit 39 Stellplätzen, oberirdisch sollen 23 Stellplätze geschaffen werden.

Das gesamte Quartier wird über eine umweltfreundliche Holzpellets-Heizung mit Wärme versorgt.



Sommerhof

### Stegen – Weilerstraße

Nach Aufnahme der Gemeinde Stegen in das Landesassoziationsprogramm Baden-Württemberg wurde der Siegerentwurf der zum Jahresbeginn 2011 durchgeführten Mehrfachbeauftragung weiter bearbeitet und für diesen zum Jahresende die Baugenehmigung beantragt.

Abriss und Baubeginn sind noch für das Jahr 2012 geplant. Entstehen wird ein Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Gewerbeeinheiten (Lebensmittelmarkt mit Backshop, Friseursalon, SB-Bereich der Volksbank und Praxisräume) sowie 7 Wohneinheiten. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 2.467 m<sup>2</sup>. Eine Tiefgarage mit 26 Stellplätzen sowie ca. 15 oberirdische Stellplätze stehen den Bewohnern und Kunden dann zur Verfügung.

### Freiburg – Abriss und Neubauvorhaben Carl-Sieder-Weg

In der ersten Jahreshälfte 2011 wurden in enger Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadt Freiburg die Grundlagen für den Architektenwettbewerb erarbeitet. Im November 2011 wurde der Entwurf des Architekturbüros Sacker aus Freiburg durch das Preisgericht mit dem ersten Preis ausgezeichnet. Die bestehenden Gebäude mit 11 Wohneinheiten werden durch einen modernen Neubau mit ca. 44 Wohneinheiten, inklusive 5 Reihenhäusern, mit einer Gesamtwohn- und Nutzfläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup>, ersetzt. Die Reihenhäuser werden als Eigentumsmaßnahme errichtet. Das neue Quartier wird neben den Wohnungen voraussichtlich einen Gemeinschaftsraum sowie eine Sozialstation und Kindertagesstätte umfassen. Das Genehmigungsverfahren soll noch in der ersten Jahres-

hälfte 2012 eingeleitet und bis Ende 2012 abgeschlossen sein. Der Baubeginn ist für Anfang 2013 vorgesehen. Mit dem Hauptteil der derzeitigen Mieter konnte eine einvernehmliche Lösung erzielt werden. Sie werden voraussichtlich direkt in die fertiggestellten Wohnungen des 1. Bauabschnittes umziehen können.



Carl-Sieder-Weg

## Miethausbewirtschaftung

### Wohnungsbestand/ Umsatzerlöse

Zum 31.12.2011 bewirtschaftete der Bauverein folgenden Immobilienbestand:

4.899	Wohnungen	mit einer Wohnfläche von 316.708 m <sup>2</sup>
166	Gewerbeeinheiten	mit einer Nutzfläche von 12.152 m <sup>2</sup>
1.666	Garagen	
822	Stellplätze	
10	Waschhäuser	

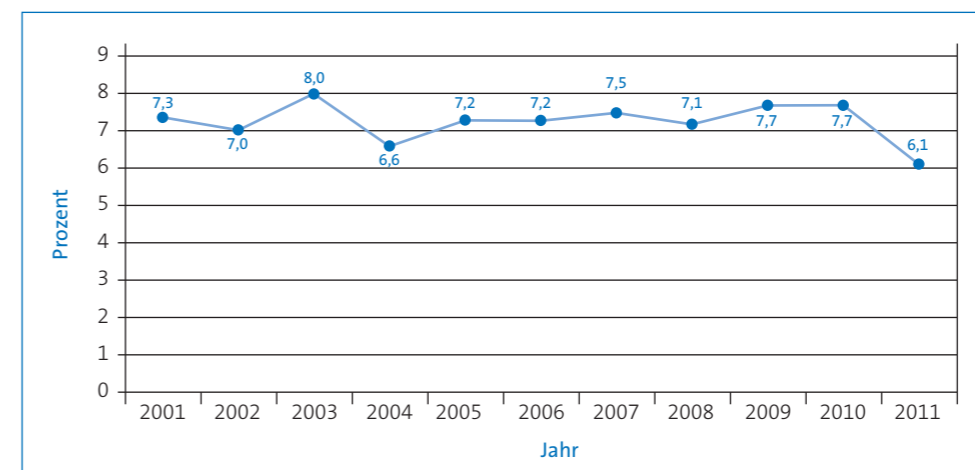
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr 2011 gegenüber dem Vorjahr von 27.531.795,07 Euro um 810.389,55 Euro auf 28.342.184,62 Euro erhöht. Diese Erhöhung ergibt sich durch die nach Mieterwechsel, Modernisierung oder Neuvermietung durchgeführten Mieterhöhungen. Zudem erhöhte sich die Sollmiete auch durch den Zugang von Neubauwohnungen.

Zum 31.12.2011 beträgt die gesamte Wohn- und Nutzfläche 328.860 m<sup>2</sup> (Vorjahr 328.107 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Sollmiete, einschließlich Gewerbe, Garagen und Stellplätzen, liegt bei 5,75 Euro/m<sup>2</sup>.

### Wohnungswechsel

Im Jahr 2011 sind 312 Wohnungen gekündigt worden, 64 Kündigungen weniger als im Geschäftsjahr 2010. Die Fluktuation ist von 7,7 % im Jahr 2010 auf 6,1 % zurückgegangen. Die frei werdenden Wohnungen konnten termingerecht weitervermietet werden. Leerstände sind fast ausschließlich auf Wohnungsmodernisierungs- und geplante Abrissmaßnahmen zurückzuführen.

### Fluktuation



## Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung

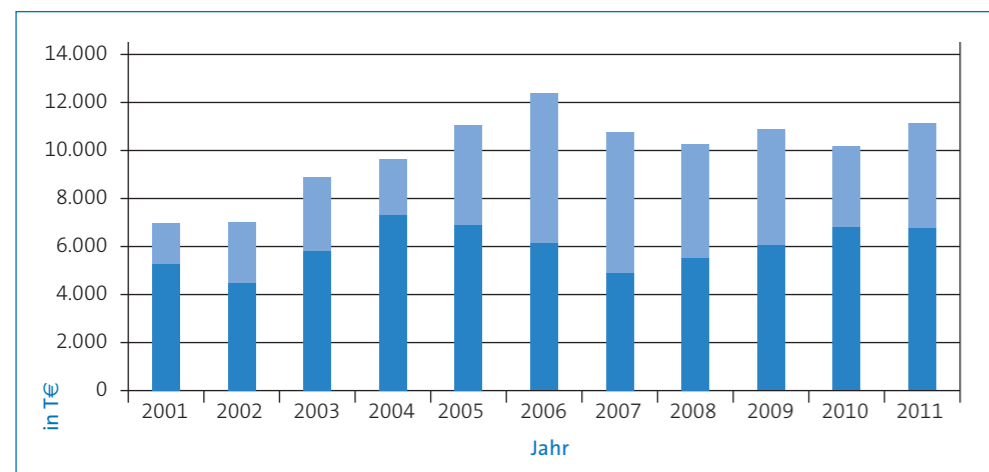
Das hohe Niveau der Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Vorjahre wurde auch im Geschäftsjahr 2011 gehalten. So wurden für Instandhaltungsmaßnahmen 6.633.148,42 Euro investiert (Vorjahr 6.712.497,06 Euro). 4.659.078,38 Euro wurden für aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen ausgegeben (Vorjahr: 3.514.607,63 Euro). Die Gesamtaufwendungen für die Erhaltung des Bestands beliefen sich somit auf 11.292.226,80 Euro.

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

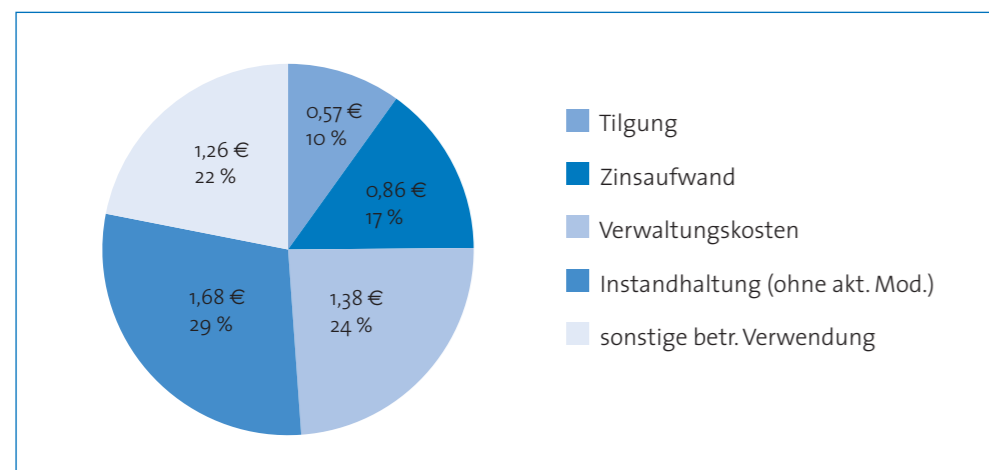
Die energetische Sanierung unserer Gebäude im Geschäftsjahr 2011 führte zu einer weiteren Verbesserung der Wohnstandards. Diese Sanierungsmaßnahmen konnten in Höhe von 3.988.526,29 Euro aktiviert werden (Vorjahr: 2.311.949,48 Euro).

### Gebäudeerhaltungsaufwand

■ aktivierte Modernisierung ■ Instandhaltung



### Sollmiete 5,75 €/m²

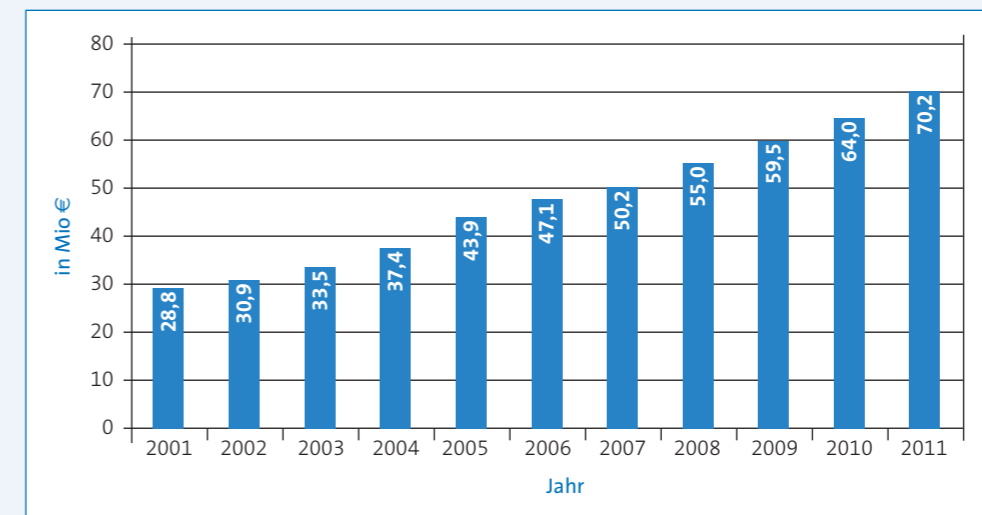


## Spareinrichtung

Wie bereits in den Vorjahren setzte sich der Wachstumstrend der Spareinrichtung des Bauverein Breisgau auch im Geschäftsjahr 2011 fort. Mit einem Zuwachs von 9 % wuchs das Sparvolumen auf ein neues Rekordhoch. Rund 6,3 Mio. Euro haben unsere Sparer zusätzlich angelegt. Die Anzahl der Sparkonten ist im Vergleich zum Vorjahr um 542 Konten auf insgesamt 12.645 Sparkonten angestiegen. Besonders beliebt ist nach wie vor das Flexi-Sparen.

Die Spareinlagen unserer Mitglieder werden insbesondere für die Erhaltung des Wohnungs- und Gebäudebestandes sowie für Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen verwendet. Auch die Investitionen in umweltfreundliche Energietechnologien wie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und/oder Photovoltaikanlagen wurden durch die Spargelder der Mitglieder gefördert.

### Entwicklung Spareinrichtung (mit Zinsabgrenzung)



### Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfristen/Sparformen (ohne Zinsabgrenzung):

Kündigungsfristen	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.10 €
3 Monate	3.627	7.785.451,25
Pflichtspareinlage (3 Monate)	3.660	4.703.111,23
Mietsonderverwaltung (3 Monate)	43	59.644,45
6 Monate	211	419.119,26
1 Jahr	136	176.705,75
2 1/2 Jahre	52	168.675,67
4 Jahre	235	610.947,64
VL-Sparverträge	48	58.376,78
Flexi-Sparen (Prämiensparen)	888	1.887.426,70
Sparverträge mit BVB-Prämie	54	184.880,68
Festzinssparen (Laufzeit 1 Jahr)	736	12.960.484,56
Festzinssparen (Laufzeit 2 Jahre)	307	4.799.579,69
Festzinssparen (Laufzeit 4 Jahre)	572	7.909.652,15
Solar-Sparen (Laufzeit 5 Jahre)	139	984.588,48
Wachstumssparen	1.595	22.432.001,03
Sparbrief Laufzeit 1 Jahr	99	2.305.500,00
Sparbrief Laufzeit 3 Jahre	32	405.500,00
Sparbrief Laufzeit 5 Jahre	78	669.700,00
Energie-Sparbrief Laufzeit 5 Jahre	107	1.000.000,00
Sparbrief Laufzeit 7 Jahre	26	360.500,00
<b>Gesamtsumme</b>	<b>12.645</b>	<b>69.881.845,32</b>

## Mitgliederverwaltung

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2011 insgesamt 1.063 (Vorjahr 993) neue Mitglieder aufgenommen. Per 31.12.2011 waren 16.603 Mitglieder mit 54.589 Geschäftsanteilen in der Mitgliederliste eingetragen. Das bedeutet nach Abzug der ausgeschiedenen Mitglieder einen Mitgliederzuwachs von rund 673 Mitgliedern und 3.321 Genossenschaftsanteilen gegenüber dem Jahr 2010.

## Eigentumsverwaltung

Die Eigentumsverwaltung des Bauverein Breisgau verwaltete zum Jahresende 3.167 Wohn- und 53 Gewerbeeinheiten von insgesamt 160 Wohnungseigentümergemeinschaften im Sinne des § 20 ff WEG. Die verwalteten Einheiten befinden sich zu einem Großteil in Freiburg sowie im näheren Umland.

Neben der Eigentumsverwaltung wurde für 69 Wohneinheiten die Mietsonderverwaltung und für weitere 8 Einheiten die Mietverwaltung übernommen. Zum Ende des Geschäftsjahres wurden Vermögenswerte in Höhe von 16.311.643,43 Euro (Vorjahr 15.108.036,88 Euro) verwaltet. Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit betrugen zum 31. Dezember 2011 798.449,68 Euro (Vorjahr: 788.874,33 Euro).

## II. Wirtschaftliche Lage

Zum 31. Dezember 2011 betrug das Bilanzvermögen 219.912.388,65 Euro. Dies stellt gegenüber dem Vorjahr mit 207.054.155,15 Euro eine Erhöhung um 12.858.233,50 Euro dar. Auf das Anlagevermögen entfallen insgesamt 182.344.243,00 Euro, auf das Umlaufvermögen 37.331.146,20 Euro und auf die Rechnungsabgrenzungsposten 236.999,45 Euro.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.819.441,09 Euro erhöht und beträgt 68.902.194,11 Euro (Vorjahr: 66.082.753,02 Euro). Das entspricht einem Anteil von 31,33 % (Vorjahr 31,92 %). Die Eigenkapitalquote ist demnach leicht zurückgegangen.

Das positive Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung sowie die Erträge aus dem Verkauf von Streubesitzwohnungen, Garagen und Stellplätzen stellen die wesentlichen Einflussfaktoren für das Geschäftsjahr 2011 dar. Durch den hohen Spargeldzufluss und die Aufnahme von zinsgünstigen KfW-Darlehen ist die Eigenkapitalquote nahezu unverändert geblieben.

## EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH

### Geschäftsbericht für das Jahr 2011

Das Stammkapital der im Jahr 1997 gegründeten Gesellschaft beträgt insgesamt 25.564,59 Euro; davon hält der Bauverein Breisgau mit 19.224,57 Euro 75,2 %, die Badenova mit 6.340,02 Euro 24,8 %.

Der Unternehmenszweck besteht in der Sicherstellung der Energieversorgung der Mieter und Eigentümer des vom Bauverein Breisgau verwalteten Wohnungsbestandes. Hierfür errichtet und betreibt die Gesellschaft umweltfreundliche Energieversorgungsanlagen, die einen wesentlichen Betrag zur Einsparung von Primärenergie und CO<sub>2</sub>-Emissionen leisten.

Eine dauerhaft kostengünstige Versorgung der Mieter mit Strom und Wärme ist das primäre Ziel der EVB.

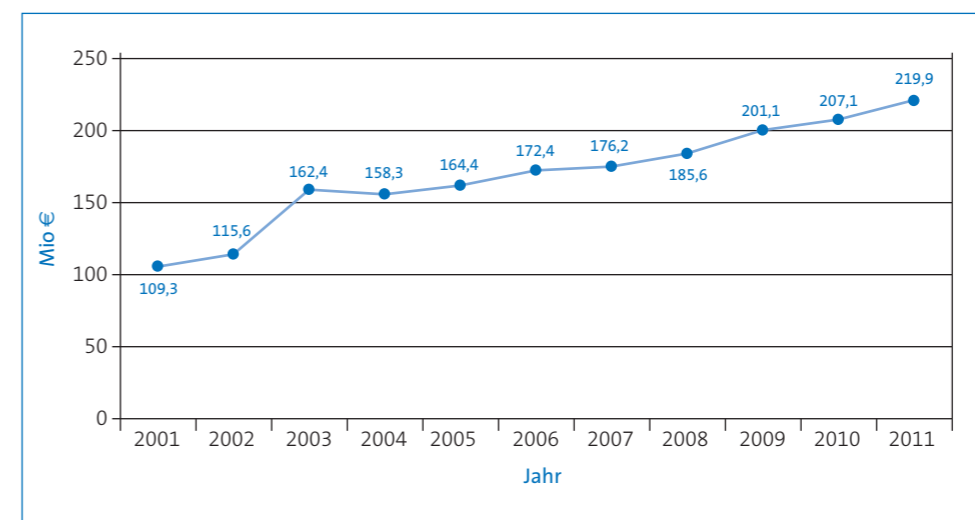
Die Bilanzsumme zum 31. Dezember 2011 betrug 4.070.704,93 Euro (Vorjahr: 4.333.145,61 Euro). Der Jahresüberschuss des Jahres 2011 verringerte sich auf insgesamt 8.878,90 Euro (Vorjahr: 112.297,75 Euro).

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

### Geschäftsguthaben / Rücklagen

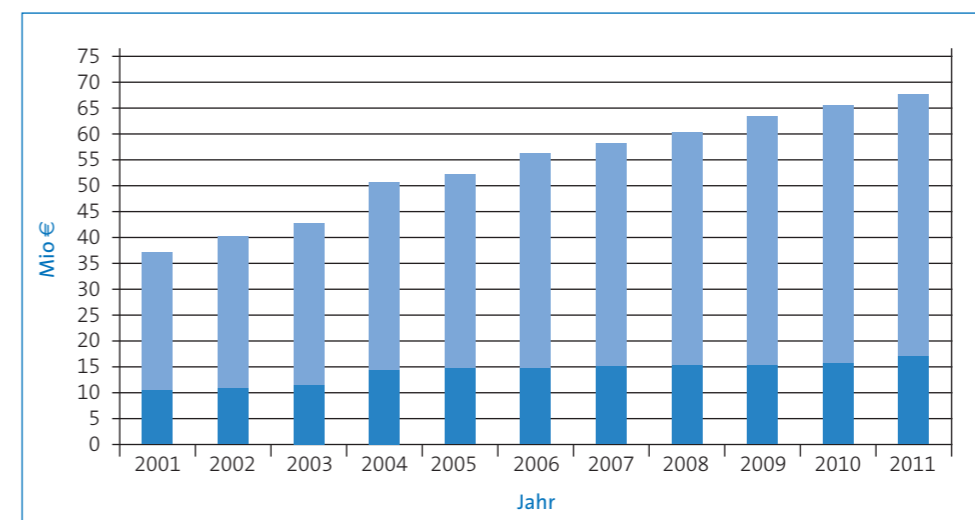
Die Geschäftsguthaben aller Mitglieder betragen zum 31. Dezember 2011 insgesamt 17.021.177,04 Euro (Vorjahr: 16.002.919,42 Euro). Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich damit um 999.069,75 Euro.

### Bilanzsumme

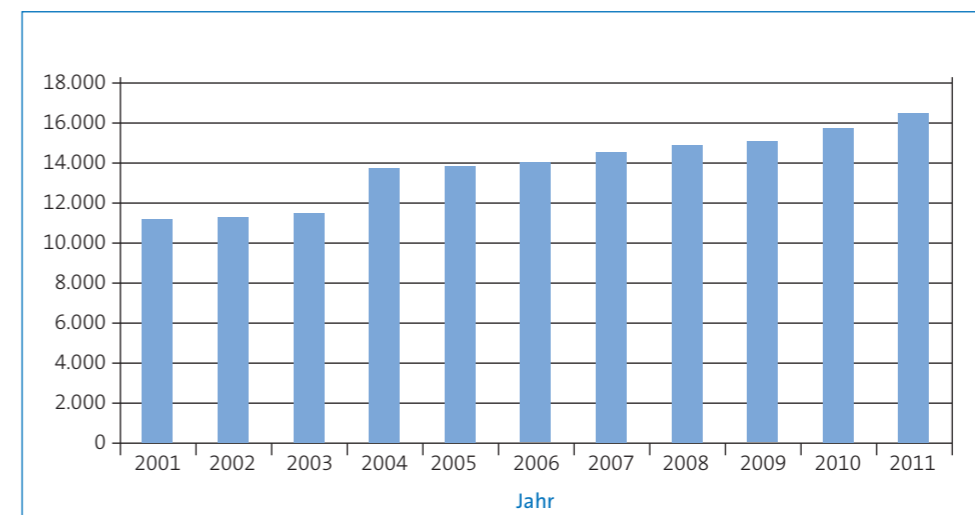


### Eigenkapitalentwicklung

■ Rücklagen ■ Geschäftsguthaben



### Entwicklung Mitglieder



## Vermögenslage

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

	31.12.2011		31.12.2010		Veränderungen T€
	T€	%	T€	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	182.319,0	82,8	176.335,9	85,2	+ 5.983,1
Finanzanlagen	25,2	0,0	25,2	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Bautätigkeit	1.950,3	0,9	583,4	0,3	+ 1.366,9
Unfertige Leistungen	5.840,1	2,7	5.972,7	2,9	- 132,6
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	1.222,2	0,6	1.252,2	0,6	- 30,0
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	25.755,6	11,7	18.644,4	9,0	+ 7.111,2
Übriges Umlaufvermögen	2.563,0	1,2	3.966,8	1,9	- 1.403,8
Rechnungsabgrenzungsposten	237,0	0,1	273,6	0,1	- 36,6
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>219.912,4</b>	<b>100,0</b>	<b>207.054,2</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 12.858,2</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Rückstellungen</b>					
Pensionsrückstellungen	3.549,9	1,6	3.411,4	1,6	+ 138,5
Übrige Rückstellungen	1.564,3	0,7	941,4	0,5	+ 622,9
<b>Verbindlichkeiten</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	63.135,8	28,8	63.032,1	30,5	+ 103,7
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen/ Sparbriefen	70.249,2	31,9	63.933,6	30,9	+ 6.315,6
Erhaltene Anzahlungen	9.945,6	4,5	6.589,0	3,2	+ 3.356,6
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	62,2	0,0	60,8	0,0	+ 1,4
Übrige Verbindlichkeiten	2.171,6	1,0	2.901,3	1,4	- 729,7
Rechnungsabgrenzungsposten	331,6	0,2	101,8	0,0	+ 229,8
<b>Gesamtkapital</b>	<b>219.912,4</b>	<b>100,0</b>	<b>207.054,2</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 12.858,2</b>

## 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.

	2011 T€	2010 T€
Jahresüberschuss	2.369,6	2.193,2
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.219,1	5.738,2
aktivierte Eigenleistungen	-390,5	-347,4
Zunahme langfristiger Rückstellungen	138,5	509,0
Abschreibungen auf Forderungen	38,8	23,6
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	37,5	37,4
<b>Cashflow nach DVCA/SG</b>	<b>8.413,0</b>	<b>8.154,0</b>
Abnahme/ Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	622,8	-75,3
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-1.492,6	-1.619,6
Zunahme Grundstücke des Umlaufvermögens	-1.367,0	-146,9
Abnahme kurzfristiger Aktiva	1.526,8	903,8
Zunahme kurzfristiger Passiva	2.849,5	479,3
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>10.552,5</b>	<b>7.695,3</b>
Planmäßige Tilgungen	-2.268,7	-2.420,0
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>8.283,8</b>	<b>5.275,3</b>
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen und Gegenständen des Sachanlagevermögens	3.228,5	3.125,8
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen	-13.621,2	-15.671,9
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-10.392,7</b>	<b>-12.546,1</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.126,1	9.044,5
außerplanmäßige Tilgungen	-2.745,1	-8.348,5
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	73,5	217,5
Einzahlungen auf Geschäftsguthaben	1.018,3	627,0
Auszahlungen für Dividenden	-568,4	-549,2
Veränderungen Spareinlagen und Sparbriefe	6.315,6	4.471,9
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>9.220,0</b>	<b>5.463,2</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>7.111,1</b>	<b>-1.807,6</b>
Finanzmittelbestand zum 01.01.	18.644,5	20.452,1
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>25.755,6</b>	<b>18.644,5</b>

## Ertragslage

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

	2011 T€	2010 T€
<b>Betriebsbereiche</b>		
Hausbewirtschaftung	5.444,5	5.002,2
Bau- und Verkaufstätigkeit	234,3	343,1
Betreuungstätigkeit	1.010,5	923,4
Kapitaldienst	-247,1	-188,5
<b>Summe</b>	<b>6.442,2</b>	<b>6.080,2</b>
Verwaltungskosten	-5.458,4	-5.627,8
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>983,8</b>	<b>452,4</b>
Übrige Rechnung	1.644,9	1.993,5
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.628,7	2.445,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-259,1	-252,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.369,6</b>	<b>2.193,2</b>

## Wirtschaftsplan 2012

	Ertragsrechnung T€	Geldrechnung T€
<b>Erträge/Einnahmen</b>		
Hausbewirtschaftung	28.800	28.800
Betreuungstätigkeit	800	800
Erträge aus dem Verkauf von Grundstücken	1.500	1.500
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	400	400
Sonstige betriebliche Erträge	1.000	1.000
	<b>32.500</b>	<b>32.500</b>
<b>Aufwendungen/Ausgaben</b>		
Betriebskosten	5.500	5.500
Instandhaltungskosten	7.000	7.000
Erbbauzinsen u.a.	400	400
Zinsen f. Darlehen und Spareinlagen (davon 1.960 T € für Spareinrichtung)	4.400	4.400
Sonstige Steuern	1.000	1.000
Personal- u. Sachaufwendungen	6.000	6.000
Abschreibungen	6.100	0
Darlehensstilgungen	0	4.000
	<b>30.400</b>	<b>28.300</b>
<b>(*) Überschuss/Mehreinnahmen</b>	<b>2.100</b>	<b>4.200</b>

Die für das Jahr 2012 geplanten Instandhaltungsmaßnahmen betragen einschließlich der Modernisierungen 7.000 T Euro (zzgl. aktivierungsfähiger Anteil v. 4.160 T Euro).

An Modernisierungen sind 2012 hauptsächlich vorgesehen:

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| ■ Zähringer Str. 5-13, Freiburg     | Fassade/Fenster/Dach/Lüftung/Balkonanbau       |
| ■ Egonstr. 60-68, Freiburg          | Fassade/Dach/Balkonsanierung                   |
| ■ Emmendinger Str. 16-34, Freiburg  | Reparatur Fenster/Balkone/Dämmung              |
| ■ Markgrafenstr. 77-85, Freiburg    | Energetische Sanierung/Regenwasserversickerung |
| ■ Brandenburger Str. 26, Denzlingen | Fassadensanierung                              |

(\*) für die aufgeführten Modernisierungen sind KfW-Darlehen in Höhe von 2.116 T Euro beantragt worden.

### III. Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2011 sind dem Vorstand keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie für die Zukunft von Bedeutung wären und zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft führen.

### IV. Risiko- und Chancenbericht

Durch die langfristige Finanzierung des Anlagevermögens ist eine negative finanzielle Entwicklung der Genossenschaft nicht zu befürchten. Die Zinsentwicklung wird kontinuierlich überprüft. Das Darlehensportfolio wird aktiv gesteuert, so dass das Risiko der Zinsänderungen zum Beispiel durch langfristige Zinsvereinbarungen weitgehend minimiert werden kann. Eine ungünstige Entwicklung der Finanzierungsbedingungen ist mittelfristig nicht auszuschließen. Die Finanzierung wird daher zukünftig stärker auf mögliche Risiken geprüft, um Zinsänderungsrisiken und eventuellen Liquiditätsengpässen vorzubeugen.

Für uns als Unternehmen mit einem hohen Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen 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 31.12.2011: 10.095 T Euro. Der Absicherungszusammenhang wird laufend auf seine Wirksamkeit überprüft. Wir erwarten für die nächsten drei Jahre keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse.

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 Gewerbetieten an der gesamten Sollmiete beträgt 6,6 %.

Im Bereich des Bauträgergeschäftes bestehen die wesentlichen Risiken hauptsächlich in einer Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie der Überschreitung von geplanten Kosten und Terminen. Für attraktive Immobilien in guten Lagen sind auch weiterhin Käufer zu finden. Besonders in Freiburg kann das Vermarktungsrisiko als gering eingestuft werden. Für die aktuell im Bau befindlichen Eigentumsmaßnahmen konnten bereits vor Baubeginn für alle Wohnungen Käufer 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 Zustandes und den Instandsetzungsbedarf wird zukünftig verstärkt die Software „analysSuite“ 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 werden die Kernprozesse des Unternehmens untersucht und Optimierungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Der Vorstand wird durch das eingeführte Berichtswesen zeitnah in ausreichendem Umfang über wichtige Entwicklungen und notwendige Informationen für die Gesamtunternehmenssteuerung in Kenntnis gesetzt.

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 sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken vor.

### V. Prognosebericht

Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird in den nächsten Jahren voraussichtlich weiter zurückgehen. Die Zahl der Haushalte dagegen jedoch weiter zunehmen. Für die Region – Stadtkreis Freiburg i. Br., Landkreis Breisgau - Hochschwarzwald, Stadt- und Landkreis Emmendingen – wird jedoch entgegen diesem Trend weiterhin ein Bevölkerungswachstum von ca. 20.000 Personen prognostiziert. Der Bedarf an Wohnungen wird demnach auch in den kommenden Jahren bei ca. 800 Wohnungen pro Jahr liegen.

Risiken bestehen trotz der positiven Nachfrageaussichten dann, wenn der Wohnungsbestand nicht den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht und aufgrund dessen nicht oder nur schwierig zu vermieten ist. Lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten oder Mietausfälle wären die Folge.

Um unser Ziel der Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum zu erreichen, errichten und bewirtschaften wir Wohngebäude. Durch den Rückbau von nicht mehr zeitgemäßen Gebäuden und anschließendem

Neubau sorgen wir für einen zukunftsfähigen Wohnungsbestand.

Da ein Großteil unserer Mieter bereits das 60. Lebensjahr überschritten hat und dieser Personenkreis auch weiter zunehmen wird, unternehmen wir große Anstrengungen, unseren Bestand den sich verändernden Wohnbedürfnissen anzupassen. Besonders beim Neubau wird auf zeitgemäße Grundrisse mit barrierearmen Zugängen und barrierearmen Wohnungen geachtet.

Durch die Gründung eines Vereins zur Bündelung der sozialen Quartiersaktivitäten soll eine gute Nachbarschaft in den Quartieren gefördert werden. Die Gemeinschaftsräume bieten die Möglichkeit, mit anderen Quartiersbewohnern ins Gespräch zu kommen und gemeinsame Aktivitäten zu unternehmen. Das bereits vorhandene Angebot, wie zum Beispiel die Nachbarschaftshilfe oder Gesundheits- und Freizeitangebote, wird sich durch das Engagement der Ehrenamtlichen erweitern.

Zur Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen und Neubauvorhaben stehen Gelder aus den jährlichen Cash-Flow-Überschüssen zur Verfügung. Weiterhin werden die beim Bauverein angelegten Spargelder als zinsgünstige Finanzierungsmittel für Neubautätigkeiten eingesetzt. Durch die Eigentumsverwaltung und Mietverwaltung für Dritte sowie das Bauträgergeschäft werden weitere Einnahmen erwirtschaftet, die für die Neubautätigkeit im Mietwohnungsbau zur Verfügung stehen. Mit diesen ergänzenden Dienstleistungen wird ein Deckungsbeitrag für die Verwaltungskosten erzielt.

Mit Gründung der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH im Jahr 1997 wurden bereits die Weichen für ein eigenständiges Energiemanagement gestellt. Die Steigerung der Energieeffizienz in unseren Wohngebäuden sowie die Entwicklung von Konzepten zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und der Einsparung von Primärenergie sind die vorrangigen Ziele unseres Tochterunternehmens.

Freiburg, den 22.03.2012

Der Vorstand

Disch            Reiprich            Kiechle

### Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat wurde im Geschäftsjahr 2011 regelmäßig vom Vorstand über den Geschäftsverlauf und alle wichtige Vorgänge informiert. In mehreren Aufsichtsratssitzungen, sowie in den Sitzungen der aus seiner Mitte satzungsgemäß gebildeten Ausschüsse, wurden alle nach dem Gesetz und der Satzung vorgegebenen Aufgaben seitens des Aufsichtsrates erfüllt. Schwerpunktmäßige Themen des Wohnungs- und Bauausschusses waren die Prüfung möglicher zukünftiger Bestandsentwicklungspotenziale sowie die bauliche Abwicklung bei Sanierungen und Neubauvorhaben. Der Prüfungsausschuss hat sich vorwiegend mit dem Jahresabschluss und der Abschlussprüfung auseinandergesetzt.

Auf Grundlage der mündlichen und schriftlichen Berichte des Vorstandes zum aktuellen Geschäftsgeschehen und den unternehmensinternen Ereignissen wurde in den gemeinsamen Aufsichtsratssitzungen über Entscheidungen beraten und es wurden entsprechende Beschlüsse gefasst.

Nach Ausscheiden des langjährigen Aufsichtsratsvorsitzenden, Herrn Uwe Rolker, aufgrund des Erreichens der Altersgrenze hat der Aufsichtsrat in seiner konstituierenden Sitzung am 28.06.2011 Herrn Peter Meisel zum neuen Vorsitzenden des Aufsichtsrats gewählt.

In der Zeit vom 10. April 2012 bis 27. April 2012 hat der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Stuttgart die vorgeschriebene Prüfung durchgeführt und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Bericht des Vorstandes an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2011 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und dem Vorstand die Entlastung für das Jahr 2011 zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war auch im Jahr 2011 unverändert gut. Für die erbrachten Leistungen ist ihm sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein besonderer Dank auszusprechen.

Freiburg, den 10.05.2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Peter Meisel

## Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		53.358,00		55.259,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	153.437.956,77		145.928.798,71	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.692.410,88		18.171.551,84	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.356,00		7.356,00	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	523.865,59		561.945,98	
Technische Anlagen und Maschinen	1.730.920,00		1.458.006,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	565.050,00		540.301,00	
Anlagen im Bau	6.808.586,03		9.301.014,07	
Bauvorbereitungskosten	1.047.942,87		311.673,24	
Geleistete Anzahlungen	451.567,96		0,00	
	182.265.656,10		176.280.646,84	
<b>Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	19.224,57		19.224,57	
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00	
Andere Finanzanlagen	5.976,33		5.976,33	
	25.201,90		25.201,90	
<b>Summe Anlagevermögen</b>	182.344.243,00		176.361.107,74	
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	74.122,00		186.248,04	
Bauvorbereitungskosten	0,00		187.499,05	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte - mit unfertigen Bauten	1.672.233,31		0,00	
- mit fertigen Bauten	203.987,15		209.620,96	
Unfertige Leistungen	5.840.062,48		5.972.739,96	
Andere Vorräte	97.647,08		125.365,97	
	7.888.052,02		6.681.473,98	
Forderungen aus Vermietung	150.741,93		149.377,19	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	800.053,29		1.655.068,36	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	538.161,90		563.808,05	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	56.991,22		11.367,40	
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	1.222.181,23		1.252.195,49	
Sonstige Vermögensgegenstände	919.343,19		1.461.752,07	
	3.687.472,76		5.093.568,56	
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	20.600.038,99		13.828.164,49	
Bausparguthaben	5.155.582,43		4.816.270,58	
	25.755.621,42		18.644.435,07	
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	37.331.146,20		30.419.477,61	
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Geldbeschaffungskosten	234.178,05		271.634,80	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.821,40		1.935,00	
	236.999,45		273.569,80	
	<b>219.912.388,65</b>		<b>207.054.155,15</b>	

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	328.297,77		327.756,63	
der verbleibenden Mitglieder	16.628.715,42		15.629.645,67	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	64.163,85		45.517,12	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 5.593,25 € Vorjahr: 6.779,28 €	17.021.177,04		16.002.919,42	
<b>Kapitalrücklage</b>	33.327,21		33.327,21	
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	8.820.900,00		8.583.879,57	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 237.020,43 € Vorjahr: 219.318,00 €				
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>	23.576.000,00		22.575.318,95	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.000.681,05 €; Vorjahr: 1.000.000,00 €				
<b>Freie Rücklage</b>	18.854.814,30		18.318.896,05	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 535.918,25 € Vorjahr: 405.453,82 €				
	51.251.714,30		49.478.094,57	
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuss	2.369.595,29		2.193.183,64	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.773.619,73		1.624.771,82	
	595.975,56		568.411,82	
<b>Summe Eigenkapital</b>	68.902.194,11		66.082.753,02	
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.549.878,40		3.411.373,20	
Steuerrückstellung	504.565,55		246.650,56	
Sonstige Rückstellungen	1.059.738,07		694.773,16	
	5.114.182,02		4.352.796,92	
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.412.620,55		62.302.019,19	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	723.179,76		730.066,08	
Spareinlagen	65.463.118,90		62.804.688,67	
Sparbriefe	4.786.053,00		1.128.907,58	
Erhaltene Anzahlungen	9.945.594,61		6.589.029,98	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.406,09		3.688,23	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	226,96		226,96	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.316.355,32		2.033.420,55	
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	62.167,13		60.792,50	
Sonstige Verbindlichkeiten	835.694,91		864.011,70	
davon aus Steuern: 154.802,14 € Vorjahr: 160.132,36 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 10.559,16 € Vorjahr: 7.431,10 €				
	145.564.417,23		136.516.851,44	
<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>	331.595,29		101.753,77	
	<b>219.912.388,65</b>		<b>207.054.155,15</b>	

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
<b>Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.342.184,62		27.531.795,07	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	798.449,68		788.874,33	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	306.758,23		191.791,86	
	<b>29.447.392,53</b>		<b>28.512.461,26</b>	
<b>Erhöhung oder Minderung des Bestandes</b>				
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.239.930,74		394.833,96	
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	390.520,00		347.350,00	
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	2.088.957,31		2.283.493,45	
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	12.102.694,47		12.409.364,15	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.528.813,91		191.759,60	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	102.911,05		57.243,80	
	<b>13.734.419,43</b>		<b>12.658.367,55</b>	
<b>Rohergebnis</b>	<b>19.432.381,15</b>		<b>18.879.771,12</b>	
<b>Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	3.426.532,27		3.225.741,65	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	947.529,55		1.422.873,00	
davon für Altersvers.: Geschäftsjahr 258.858,28 € Vorjahr: 757.543,90 €	<b>4.374.061,82</b>		<b>4.648.614,65</b>	
<b>Abschreibungen</b>				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.219.220,89		5.738.179,91	
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.494.298,56		1.222.107,93	
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	304,63		304,63	
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>				
davon aus Abzinsung Rückstellungen: 3.672,87 €; Vorjahr: 661,25 €	478.170,02		448.296,55	
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>				
davon aus Aufzinsung Rückstellungen: 198.910,99 €; Vorjahr: 175.560,61 €	4.212.361,26		4.259.484,72	
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.610.913,27</b>		<b>3.459.985,09</b>	
<b>Außerordentliche Aufwendungen</b>	25.888,20		80.860,85	
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	259.103,72		252.692,10	
<b>Sonstige Steuern</b>	956.326,06		933.248,50	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.369.595,29</b>		<b>2.193.183,64</b>	
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>	<b>1.773.619,73</b>		<b>1.624.771,82</b>	
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>595.975,56</b>		<b>568.411,82</b>	

## Anhang Jahresabschluss 2011

### A. Allgemeine Angaben

Vorliegender Jahresabschluss wurde nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt. Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Die Abschreibung erfolgte 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.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueremethode 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 wurde die Restnutzungsdauer auf maximal 40 Jahre neu festgelegt.
- Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren zugrunde gelegt.
- Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden linear mit einer Nutzungsdauer von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150 Euro bis 1.000 Euro wurden 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 Euro werden unmittelbar als Aufwand gebucht.

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten bei den Objekten Bechererstraße in Emmendingen, Am Keltenbuck in

Kirchzarten und Weiler Straße in Stegen in Höhe von insgesamt 401.878,00 Euro, da die Gebäude im Rahmen einer Neubebauung in den Jahren 2012/2013 abgerissen werden sollen.

Eine Beteiligung besteht bei der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH von 75,2% (= 19.224,57 Euro). Das Jahresergebnis 2011 beträgt 8.878,90 Euro.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke und die unfertigen Leistungen** wurden zu Herstellungskosten bewertet, die sowohl Fremdkosten als auch Eigenleistungen beinhalten.

Die **anderen Vorräte** wurden zu Einstandspreisen bewertet.

Bei den **Forderungen aus Vermietung** sind Einzelwertberichtigungen in Höhe von 114.346,57 Euro und eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 1.522,65 Euro in Abzug gebracht.

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

Bei den **Forderungen aus Grundstücksverkäufen** wurde eine Pauschalwertberichtigung (1 % der nicht einzelwertberichtigten Forderungen) aktiv abgesetzt.

Die Bildung der **Rückstellungen** erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst. Bei den Rückstellungen für Altersteilzeit wurde eine Forderung an die Agentur für Arbeit saldiert.

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden gemäß Sachverständigenurteilen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck (2005 G) und einem individuellen Rechnungszins nach Restlaufzeit. Es ergibt sich ein durchschnittlicher Abzinsungszinssatz von 4,92 % zum 31.12.2011. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1,8 % p.a. und Rentensteigerungen in Höhe von 1,8 %

berücksichtigt. Die Fluktuationswahrscheinlichkeit wurde mit 0 % angesetzt. Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellungen ergab sich zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag in Höhe von 388.323 Euro. Dieser wird entsprechend Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB bis zum 31.12.2024 zu mindestens einem Fünftel angesammelt (2011: 25.888,20 Euro). Die zum 31.12.2011 aufgrund der Anwendung des Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB nicht in der Bilanz ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 336.546,60 Euro (Art. 67 Abs. 1 S. 4 EGHGB).

Nicht bilanzierte Pensionsansprüche bestehen in Höhe von 696.884,00 Euro.

Die **Verbindlichkeiten** wurden zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

### C. Erläuterungen zur Bilanz

#### Aktiva

Eine von den gesamten Anschaffungs- oder Herstellungskosten ausgehende Darstellung der Entwicklung der einzelnen Bilanzposten des Anlagevermögens ist aus dem Anlagenspiegel ersichtlich.

Unter den **Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten** sind 813 Häuser mit 4.881 Wohnungen, 54 gewerbliche Einheiten, 10 Wäschereien und 1.703 Garagen-/Stellplätze erfasst. Die Zugänge beinhalten unter anderem die Herstellungskosten für die Gebäude Rastatter Straße 7 und 9 (Quartier Generationenwohnen am Turmcafé) und Stadtstraße 79/81. Zugeführt wurden nachträgliche Herstellkosten sowie Modernisierungskosten in mehreren Objekten. Durch Verkäufe sind

20 Wohnungen sowie 11 Garagen-/Stellplätze abgegangen. 4 Häuser (Bechererstraße, Emmendingen) mit insgesamt 25 Wohneinheiten wurden abgerissen.

Bei den **Grundstücken mit anderen Bauten** handelt es sich um 18 Wohnungen, 68 Gewerbe-Einheiten, diverse Garagegrundstücke mit 747 Garagen-/Stellplätzen und um das Pflegeheim March mit 67 Pflegeplätzen. Abgänge von 29 Garagenplätzen und 1 Lagerraum durch Verkäufe sind enthalten.

Bei den **Grundstücken mit Erbbaurechten Dritter** sind 1.441 qm durch Verkäufe abgegangen.

Unter der Position **Technische Anlagen und Maschinen** sind neben der Ausstattung für die Wäschereien auch insgesamt 24 Photovoltaikanlagen und ein Mini-BHKW aktiviert.

Die Position **Anlagen im Bau** beinhaltet die angefallenen Kosten (Fremdkosten und Eigenleistungen) für die Neubauprojekte im Quartier Generationenwohnen am Turmcafé.

Unter den **Bauvorbereitungskosten** sind die bisher angefallenen Vorplanungskosten im Wesentlichen für die Neubauprojekte in der Bechererstraße in Emmendingen, Am Keltenbuck in Kirchzarten, Carl-Sieder-Weg in Freiburg und der Weilerstraße in Stegen erfasst.

Die **Geleistete Anzahlung** betrifft ein Grundstück in Denzlingen (Projekt Sommerhof).

Bei den zum **Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten** ist das Grundstück Flurstraße mit 2.142 qm in die Position „Zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfer-tigen Bauten“ umgegliedert worden.

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte					Abschreibungen						Buchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2011 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen (+ / -) €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2011 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2011 €	Abschreibung/ des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2011 €	Buchwert am 31.12.2011 €	Buchwert am 31.12.2010 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	516.010,02	27.236,90			543.246,92	460.751,02	29.110,90				489.861,92	53.385,00	55.259,00
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	242.476.936,62	5.161.155,70 *)	2.285.331,25	9.374.904,23	254.727.665,30	96.548.137,91	5.388.318,73	640.261,77		6.486,34	101.289.708,53	153.437.956,77	145.928.798,71
Grundstücke mit anderen Bauten	24.284.300,08	131.906,15	125.116,62		24.291.089,61	6.112.748,24	558.351,72	71.097,16		1.324,07	6.598.678,73	17.692.410,88	18.171.551,84
Grundstücke ohne Bauten	251.633,50				251.633,50	244.277,50					244.277,50	7.356,00	7.356,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	561.945,98		38.080,39		523.865,59	0,00					0,00	523.865,59	561.945,98
Technische Anlagen und Maschinen	1.802.019,07	345.856,00	6.244,29	27.418,54	2.169.058,32	344.013,07	100.369,54	6.244,29			438.138,32	1.730.920,00	1.458.006,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.587.545,01	167.419,00	33.821,53		1.721.142,48	1.047.244,01	142.670,00	33.821,53			1.156.092,48	565.050,00	540.301,00
Anlagen im Bau	9.301.014,07	6.882.476,19 *)		-9.374.904,23	6.808.586,03	0,00					0,00	6.808.586,03	9.301.014,07
Bauvorbereitungskosten	315.154,64	764.088,17	3.881,40	-27.418,54	1.047.942,87	3.481,40	400,00	3.881,40			0,00	1.047.942,87	9.301.014,07
geleistete Anzahlungen	0,00	451.567,96			451.567,96	0,00					0,00	451.567,96	311.673,24
<b>Sachanlagen</b>	<b>280.580.548,97</b>	<b>13.904.478,17</b>	<b>2.492.475,48</b>	<b>0,00</b>	<b>291.992.551,66</b>	<b>104.299.902,13</b>	<b>6.190.109,99</b>	<b>755.306,15</b>	<b>0,00</b>	<b>7.810,41</b>	<b>109.726.895,56</b>	<b>182.265.656,10</b>	<b>176.280.646,84</b>
<b>Finanzanlagen</b>													
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				5.976,33						0,00	5.976,33	5.976,33
<b>Finanzanlagen</b>	<b>30.825,11</b>				<b>30.825,11</b>	<b>5.623,21</b>					<b>5.632,21</b>	<b>25.201,90</b>	<b>25.201,90</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>281.127.384,10</b>	<b>13.931.715,07</b>	<b>2.492.475,48</b>	<b>0,00</b>	<b>292.566.623,69</b>	<b>104.766.276,36</b>	<b>6.219.220,89</b>	<b>755.306,15</b>	<b>0,00</b>	<b>7.810,41</b>	<b>110.222.380,69</b>	<b>182.344.243,00</b>	<b>176.361.107,74</b>

\*) Bei den Zugängen wurden Zuschüsse in Höhe von 73.574,79 Euro abgesetzt

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	4.786.053,00	2.350.353,00	2.075.200,00	360.500,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>1.128.907,58</i>	<i>231.407,58</i>	<i>796.000,00</i>	<i>101.500,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.412.620,55	3.529.647,27	10.371.315,18	48.511.658,10	62.412.620,55	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>62.302.019,19</i>	<i>11.723.610,44</i>	<i>8.677.564,89</i>	<i>41.900.843,86</i>	<i>62.291.389,95</i>	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	723.179,76	7.975,38	27.408,72	687.795,66	715.938,29	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>730.066,08</i>	<i>8.009,52</i>	<i>27.408,72</i>	<i>694.647,84</i>	<i>722.824,61</i>	GPR
Erhaltene Anzahlungen	9.945.594,61	9.945.594,61	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>6.589.029,98</i>	<i>6.589.029,98</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.406,09	19.406,09	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>3.688,23</i>	<i>3.688,23</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	226,96	226,96	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>226,96</i>	<i>226,96</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.316.355,32	1.122.717,63	193.637,69	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>2.033.420,55</i>	<i>1.872.317,34</i>	<i>161.103,21</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	62.167,13	62.167,13	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>60.792,50</i>	<i>60.792,50</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	835.694,91	792.785,07	931,31	41.978,53		
<i>Vorjahr</i>	<i>864.011,70</i>	<i>816.528,44</i>	<i>988,74</i>	<i>46.494,52</i>		
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>80.101.298,33</b>	<b>17.830.873,04</b>	<b>12.668.492,90</b>	<b>49.601.932,29</b>	<b>63.128.558,84</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>73.712.162,77</i>	<i>21.305.610,99</i>	<i>9.663.065,56</i>	<i>42.743.486,22</i>	<i>63.014.214,56</i>	

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

	€	Vorjahr €
3 Monate	7.785.451,25	7.875.688,21
Pflichtspareinlage (3 Monate)	4.703.111,23	4.443.736,98
Mietsonderverwaltung (3 Monate)	59.644,45	44.978,04
6 Monate	419.119,26	496.688,77
1 Jahr	176.705,75	256.522,52
2 1/2 Jahre	168.675,67	188.168,48
4 Jahre	610.947,64	636.272,39
VL - Sparverträge	58.376,78	62.287,12
Flexi-Sparen (Prämiensparen)	1.887.426,70	1.545.033,01
Sparverträge mit BVB-Prämie	184.880,68	253.157,26
Festzinssparen (Laufzeit 1 Jahr)	12.960.484,56	13.188.965,01
Festzinssparen (Laufzeit 2 Jahre)	4.799.579,69	4.589.930,69
Festzinssparen (Laufzeit 4 Jahre)	7.909.652,15	8.066.327,42
Solar-Sparen (Laufzeit 5 Jahre)	984.588,48	1.202.195,27
Wachstumssparen	22.432.001,03	19.645.714,10
Zinsabgrenzungen Spareinlagen	322.473,58	309.023,40
<b>gesamt</b>	<b>65.463.188,90</b>	<b>62.804.688,67</b>

Für die Eigentumsmaßnahme Flurstraße sind **Bauvorbereitungskosten** bis zum Baubeginn am 01.05.2011 entstanden.

Die Position **Zum Verkauf bestimmte Grundstücke mit unfertigen Bauten** weist die bis 31.12.2011 angefallenen Kosten für die Eigentumsmaßnahme Flurstraße aus. Darin enthalten sind auch Eigenleistungen.

Bei den **Grundstücken mit fertigen Bauten** handelt es sich um 1 TG-Stellplatz in der August-Ganter-Straße in Freiburg, 9 Tiefgaragenabstellplätze in Bad Krozingen, Sterntalerweg, 2 Garagen sowie 15 Stellplätze in Umkirch, 1 Stellplatz in Kirchzarten, Jakob-Saur-Straße und 9 Tiefgaragenstellplätze in der Bifänge in Freiburg.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen.

Die **anderen Vorräte** betreffen größtenteils Heizmaterial und Wasseraufbereitungsmittel.

Die Position **Forderungen aus Vermietung** besteht im Wesentlichen aus rückständigen Mieten und Umlagen.

Bei den **Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken** handelt es sich überwiegend um kurzfristig fällige Restkaufpreise und um gestundete Restkaufgelder aus dem Mietkaufsystem (davon länger als 1 Jahr: 552.872,81 Euro).

Die **Forderungen aus Betreuungstätigkeit** betreffen hauptsächlich verauslagte Kosten aus der Verwaltungsbetreuung sowie der Mietsonderverwaltung.

Die **Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** zeigen die fälligen Abrechnungsbeträge aus der Stromeinspeisung zum Bilanzstichtag.

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht** weisen die Forderungen an die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH für Finanzhilfen und angefallene Zinsen im Rahmen der Erstellung der Blockheizkraftwerke Matthias-Bank-Straße, Idingerhof und Offenburger Straße aus. Insgesamt wurde von der EVB in 2011 eine Rückzahlung in Höhe von 105.868,47 Euro geleistet. Außerdem stehen noch Erstattungen für Verwaltungsleistungen und diverse Wärmeabrechnungen aus.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind im Wesentlichen zugesagte Tilgungszuschüsse der KfW im Rahmen der energetischen Sanierungen, Forderungen an Kreditoren aus Abgrenzungen, diverse Zuschussforderungen und die anteiligen Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergeinschaften, in denen Streubesitz vorhanden ist, ausgewiesen.

## Passiva

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

	€
noch abzurechnende Betriebskosten	161.664,18
noch zu erwartende Baukosten	194.911,42
div. Abschluss-/Prüfungskosten	46.487,50
unterlassene Instandhaltung	200.000,00
Berufsgenossenschaft/ gesetzliche Unfallversicherung	31.000,00
noch nicht genommenen Urlaub	67.840,00
interne Jahresabschlusskosten/Archivierung	210.586,33
Altersteilzeit	121.622,26
Bonus Spareinrichtung	25.626,38
<b>gesamt</b>	<b>1.059.738,07</b>

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit, sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Die **erhaltenen Anzahlungen** beinhalten die Kaufpreisanzahlungen für die Eigentumsmaßnahme in der Flurstraße sowie für 1 Tiefgaragen-Teileigentum und die Abschlagszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Bei den **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** sind Handwerkerleistungen, Betriebskosten, sächliche Verwaltungskosten und Garantieforderungen erfasst.

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.

Die Position **Passive Rechnungsabgrenzung** enthält im Wesentlichen Vorauszahlungen für Anlagenverkäufe 2012.

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

	€
Sollmieten	22.271.553,18
Erlöse aus Sondereinrichtungen (Wäschereien)	28.066,79
Aufwendungszuschüsse	20.574,58
Betriebskosten für Umlagen	6.021.990,07
<b>gesamt</b>	<b>28.342.184,62</b>

Die **Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit** wurden aus der Verwaltungsbetreuung und aus der Mietsonderverwaltung erzielt.

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** betreffen die Versorgung anderer Eigentümer-





### **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](http://www.bauverein-breisgau.de)  
E-Mail [info@bauverein-breisgau.de](mailto:info@bauverein-breisgau.de)

#### Öffnungszeiten

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