

# Geschäftsbericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2009



**Bauverein Breisgau eG**



## Lagebericht der Bauverein Breisgau eG für das Geschäftsjahr 2009

### I. Allgemeiner Teil

#### 1. Rahmenbedingungen

2009 hatte die Bundesrepublik Deutschland den schärfsten Konjunkturunbruch seit ihres Bestehens zu verzeichnen. Der bereits in der zweiten Jahreshälfte 2008 starke Einbruch verschärfte sich in den ersten Quartalen 2009 massiv.

Nach aktuellem Kenntnisstand ging das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2009 in Baden-Württemberg um 8 % zurück. Für 2010 prognostiziert das Statistische Landesamt BW ein BIP Wachstum von ca. 1,5 %. Für das gesamte Bundesgebiet wird für 2009 mit einem Rückgang des BIP um rund 5 % und für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von ca. 1,4 % gerechnet. Die konjunkturelle Wende ist damit zwar eingeleitet, überwunden ist die Wirtschaftskrise jedoch noch nicht.

Weltweit wurden von den Regierungen und den Zentralbanken energische Schritte zur Bekämpfung des Konjunkturunbruchs unternommen. Dabei kam es – nicht nur in Deutschland – zu Maßnahmen (Verstaatlichung von Banken), die vor Jahren undenkbar erschienen. Die Automobilindustrie wurde durch staatliche Kaufanreize („Abwrackprämie“) gestützt, die Baukonjunktur wurde durch zinsverbilligte Kredite, z.B. für energetische Gebäudemodernisierung, angekurbelt.

Der Einbruch der Wirtschaftsleistung hinterließ dennoch Spuren auf dem Arbeitsmarkt. In Baden-Württemberg dürfte die Anzahl der Erwerbstätigen im Jahr 2009 um rund 0,5 % zurück gegangen sein. Ein weiterer Rückgang der Erwerbstätigenzahl auf 1,75 % ist wahrscheinlich. Die Auswirkungen der Konjunkturschwäche haben sich jedoch nicht in dem Ausmaß auf dem Arbeitsmarkt niedergeschlagen, wie befürchtet. Nach Schätzungen der Deutschen Bundesbank waren im Jahresdurchschnitt 2009 3,4 Mio. Menschen arbeitslos, für 2010 wird mit einem Anstieg auf 3,8 Mio. und für 2011 auf 4,2 Mio. gerechnet.

Das Staatsdefizit weitete sich durch die expansive Fiskalpolitik deutlich aus. Nach Berechnungen des Finanzplanungsrates wird der Staatshaushalt 2009 (Bund, Länder, Gemeinden, Sondervermögen) die Defizitkriterien des Vertrages von Maastricht mit ca. 3 % noch einhalten, jedoch ist davon auszugehen, dass das Defizit im Jahr 2010 durch die Aufnahme von Krediten in Höhe von 144,5 Mrd. €, auf 6 % des BIP ansteigen wird. Ab 2011 soll das Defizit jährlich um 0,5 Prozentpunkte zurückgeführt werden.

Die Stabilität des Euros ist durch die Südeuropäischen Länder, besonders Griechenland, als problematisch einzu-

schätzen, da auch in Zeiten guter wirtschaftlicher Entwicklung keine notwendigen Maßnahmen zur Minimierung der Staatsdefizite unternommen wurden. Sie müssen nun in konjunkturschwachen Zeiten Maßnahmen zur Verhinderung eines drohenden Staatsbankrottes ergreifen.

Aufgrund der expansiven Geldpolitik sind die Leitzinsen auf einem einmalig niedrigen Stand. Die „unkonventionellen“ geldpolitischen Maßnahmen der Jahre 2008 und 2009, wie z. B. der Ankauf von Wertpapieren oder die Versorgung der Banken mit zusätzlicher Liquidität, werden mit Blick auf die sich aufhellenden Konjunkturaussichten allmählich auslaufen. Dennoch rechnen Wirtschaftsforschungsinstitute damit, dass die EZB die Leitzinsen das gesamte Jahr 2010 unverändert lässt und diese erst Mitte 2011 anhebt. Von den niedrigen Leitzinsen konnten Wohnungsunternehmen bei der Aufnahme bzw. Prolongation von Wohnungsbaudarlehen profitieren, da sich die Zinskonditionen im Rahmen der allgemeinen Zinsverbilligung deutlich verbessert haben.

Für das Jahr 2009 kann man faktisch von Preisniveaustabilität sprechen: Der Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg lag in den Monaten Januar bis November 2009 im Durchschnitt nur um 0,3 % über dem Vorjahresniveau. Ursache hierfür sind die gesunkenen Energiepreise. Ohne die Berücksichtigung von Heizöl und Kraftstoffen läge die Jahreststeuerung im Durchschnitt der ersten elf Monate 2009 nicht bei 0,3 %, sondern bei 1,3 %. Die größte Position des Verbraucherpreisindex stellen mit gut 30 % die Preise rund ums Wohnen dar. Hierzu zählen Mieten, Nebenkosten, Wasser und Haushaltsenergie. Der Teilpreisindex „Wohnen“ lag in Baden-Württemberg von Januar bis November 2009 durchschnittlich 0,7 % über dem Vorjahresniveau. Der Anstieg der relativ hochgewichteten Nettomieten, rund 1,2 %, und der drastische Rückgang der weniger stark gewichteten Heizölpreise, rund 31,5 %, trugen maßgeblich zu dieser Entwicklung bei. Trotz erwarteter weltwirtschaftlicher Erholung und wieder anziehender Rohstoffpreise werden auch für 2010 keine Inflationsgefahren gesehen.

Der negative Konjunkturverlauf der Südwestwirtschaft spiegelt sich auch in den deutlich höheren Insolvenzzahlen wieder. In den ersten acht Monaten 2009 stiegen die Unternehmensinsolvenzen um 31 %. Das entspricht knapp 450 Fällen mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum.

Auch die Zahl der Privatinsolvenzen ist 2009 gestiegen. Nach einer Erhebung der Wirtschaftsauskunftei Bürgel wurden von Januar bis September 2009 insgesamt 96.864 Verbraucherinsolvenzen gezählt. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Zuwachs von 2,7 %. Für das Ge-

samtjahr 2009 rechnet die Wirtschaftsauskunftei mit bis zu 135.000 Privatinsolvenzen. 2010 wird ein weiterer Anstieg erwartet.

Die Bevölkerungsentwicklung ist wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten. 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 ist jedoch unterschiedlich im Land verteilt. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird die Bevölkerung in 11 Landkreisen abnehmen.

Nach der vom städtischen Amt für Bürgerservice und Informationsverarbeitung aufgestellten Bevölkerungsprognose für Freiburg ist mit einem Rückgang der Bevölkerungszahlen in Freiburg erst nach 2015 zu rechnen.

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

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten demnach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von nur noch 22.000 Einheiten erforderlich. Gegenüber dem aktuellen Fertigstellungsvolumen würde der jährliche Bedarf damit in den nächsten Jahren erheblich zurückgehen. Das Baufertigstellungsvolumen hat sich im Jahr 2008 in Baden-Württemberg auf 27.587 Wohnungen belaufen. Davon entfielen 24.161 Wohnungen auf den Wohnungsneubau (fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden), 622 Wohnungen auf Neubaumaßnahmen in Nichtwohngebäuden und 2.804 Wohnungen auf Baumaßnahmen im Gebäudebestand.

In Freiburg stehen zukünftig nur relativ begrenzte Grundstücksflächen für den Wohnungsbau zur Verfügung. Es sind auch keine mit dem Rieselfeld oder Vauban vergleichbaren Wohnquartiere geplant. Um den Wohnungsbedarf zukünftig decken zu können, werden Nachverdichtung und Innenentwicklung langfristig einen höheren Stellenwert erlangen. Weiterhin wird es für die zukünftige Bauflächenentwicklung zunehmend wichtiger Gebäude mit älterer Bausubstanz durch Ersatzbauvorhaben zu ersetzen.

Auch der BVB verfügt in seinem Portfolio über Möglichkeiten durch eine maßvolle Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dem demographischen Wandel und den damit einhergehenden Veränderungen der Lebens- und Wohnformen wird mit innovativen Wohnkonzepten, wie dem Mehrgenerationenwohnen, begegnet. Mit seinem Angebot an barrierefreien Wohnungen kommt der BVB auch den Anforderungen der stetig wachsenden Bevölkerungsgruppe 60 + nach.

## 2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit des Bauverein Breisgau im Jahre 2009

Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit des Jahres 2009 erstreckte sich auf nahezu alle wohnungswirtschaftlichen Leistungsbereiche. Im Mittelpunkt der baulichen Aktivitäten stand wie in den Vorjahren die Modernisierung und Instandsetzung unseres Mietwohnungsbestandes. Der Schwerpunkt der Investitionen lag auf der energetischen Sanierung der Gebäude durch Wärmedämmmaßnahmen und der Erneuerung der Heiztechnik, die zum Teil durch moderne Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen ersetzt wurden.

Der Neubau stellte einen weiteren wesentlichen Bereich der wohnungswirtschaftlichen Tätigkeit dar. Drei Neubaumaßnahmen für den Mietwohnungsbau wurden begonnen. Zudem wurden 2009 die Planungen für eine weitere Bauträgermaßnahme aufgenommen.

Zur Finanzierung der Investitionsmaßnahmen hat erneut in hohem Maße die Spareinrichtung des Bauverein Breisgau beigetragen. Auch im Geschäftsjahr 2009 hatte die Spareinrichtung wieder ein überdurchschnittliches Wachstum zu verzeichnen.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen des Geschäftsjahres 2009 lassen sich in Zahlen wie folgt darstellen:

Instandsetzung und Modernisierung des Mietwohnungsbestandes	10,8 Mio. Euro
Neubautätigkeit von Mietwohnungen und anderen Bauten	10,2 Mio. Euro

Das gesamte Bau- und Investitionsvolumen im Geschäftsjahr 2009 betrug somit 21,0 Mio. Euro, im Vorjahr 17,7 Mio. Euro.



## Neubautätigkeit

### Bau eines Pflegeheimes in der March

In Ergänzung zur Betreuten Seniorenwohnanlage mit Begegnungsstätte errichtete die Genossenschaft erstmals in ihrer 110-jährigen Firmengeschichte ein Pflegeheim. Das dreigeschossige Gebäude bietet mit 63 Einzelzimmern und zwei Doppelzimmern 67 vollstationäre Pflegeplätze. Ergänzt wird die Pflegeeinrichtung durch Therapieräume, diverse Funktions- und Aufenthaltsräume sowie einen Garten.



Eine moderne Energiezentrale mit Blockheizkraftwerk (BHKW) der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH, erzeugt Wärme, Kälte und Strom. Die Trägerschaft hat als Generalmieter der DRK-Kreisverband Freiburg e.V. übernommen. Für die Finanzierung des

Pflegeheimes mit insgesamt 7,0 Mio. Euro wurden öffentliche Finanzierungszuschüsse in Höhe von 35,12 % der Gestehungskosten zur Verfügung gestellt. Die Fertigstellung und Übergabe an den Betriebsträger erfolgte Mitte Februar 2009.

### Neubebauung des ehemaligen Autohaus Breisgau-Areals

Nach Baubeginn Ende 2007 wurden im November 2009 die ersten Wohnungen des Bauteils 10 entlang der Zähringer Straße bezogen. Dieser Bauabschnitt beinhaltet den Bau von 27 barrierefreien Seniorenwohnungen mit betreutem Wohnen sowie Gemeinschaftsräume, ein Gästappartement und vielfältige Serviceangebote für alle Bewohner des Quartiers. Die Sozialstation Dreisam, gleichzeitig auch Betreuungsträger des betreuten Wohnens und die Eigentumsverwaltung des Bauverein Breisgau bezogen im November ebenfalls in diesem Bauteil ihre neuen Büroräume.

Weiterhin konnten bereits im Februar 2010 die 17 Wohnungen im fertiggestellten Bauteil 5b, Rastatter Str. 5, bezogen werden.

In das neue Wohnquartier mit insgesamt 200 Wohneinheiten investiert der Bauverein Breisgau rund 16 Mio. Euro in 100 Mietwohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen. Das Gesamtkonzept des „Generationenquartiers am Turmcafé“, das bis Ende 2011 realisiert sein wird, umfasst

fünf moderne Wohngebäude, Räumlichkeiten für zwei Kindertagesstätten, eine davon mit Kindergarten sowie Büro- und Gemeinschaftsräume für generationsübergreifendes Wohnen.

Auch an ein energieeffizientes und umweltfreundliches Energiekonzept wurde bei diesem Stadtteilprojekt gedacht. Die von der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH betriebene Energiezentrale in der Offenburger Straße, ausgestattet mit einem ökologisch und ökonomisch effizienten Blockheizkraftwerk (BHKW), liefert die Wärme für alle 200 Wohneinheiten.

### Innenstadtentwicklung in der Antoniterstraße

Im April 2009 wurde mit dem Abriss des Garagenhofes in der Antoniterstraße der Neubau von 24 Mietwohnungen begonnen. Es entstehen 14 2-Zimmer- und 10 3-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen zwischen 48 und 77 m<sup>2</sup>. Alle Wohnungen werden über Aufzüge erschlossen, so dass dem zunehmenden Bedarf an seniorengerechten Wohnraum Rechnung getragen wird. Im Untergeschoss entsteht eine Tiefgarage mit 43 Stellplätzen.



Das neue BHKW der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH in der Egonstraße liefert umweltfreundlich erzeugten Strom und Wärme.

Der Bezug des Mietwohnhauses wird voraussichtlich im Juli/August 2010 stattfinden.

### Neue Lebensräume für Generationen in der Stadtstraße in Herdern

Mit dem Neubau eines Mehrfamilienhauses in der Stadtstraße 79-81 entstehen in der Mitte des Stadtteils Herdern 19 neue generationenfreundliche Mietwohnungen sowie eine Tiefgarage mit 19 Stellplätzen. Den Anforderungen des demographischen Wandels wird mit einem Wohnungsmix aus 1,5 bis 4-Zimmerwohnungen begegnet.

Aufzugsanlagen ermöglichen einen barrierefreien Zugang zu den Etagen.

Der Baubeginn erfolgte im Mai 2009. Die Fertigstellung des Gebäudes und der Bezug der Wohnungen wird voraussichtlich ab Anfang 2011 erfolgen.



### Kirchzarten: Generationsübergreifendes Wohnen in der Bahnhofstraße

In zentraler Lage Kirchzartens erfolgte im Juni 2009 der Spatenstich für eine barrierefreie Wohnanlage für generationenübergreifendes Wohnen in der Bahnhofstraße 18-20. Die 27 1,5-, 2-, 2,5- und 3-Zimmerwohnungen verteilen sich auf insgesamt ca. 1.650 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche. Im Erdgeschoss entstehen Büro- und Gewerberäume für eine Sozialstation und ein Friseurgeschäft sowie ein Gemeinschaftsraum, der als Bewohnertreff vorgesehen ist. Neben einer Tiefgarage mit 23 zum Teil behindertengerechten Stellplätzen sind 10 weitere oberirdische Stellplätze vorhanden.

Erstmalig setzt der Bauverein Breisgau mit einer Holzpellet-Heizung zu 100 Prozent auf regenerative Energien.

Die Wohnungen sind bereits jetzt zu einem Großteil vergeben und werden voraussichtlich im September/Oktober 2010 bezogen.



## Bauvorbereitung

### Eigentumsmaßnahme in der Flurstraße

Um durch gezielte Innenentwicklung weiteren Wohnraum zu schaffen, wurde nach Beschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat die Entwurfsplanung für das BVB-eigene Grundstück in der Flurstraße über eine Mehrfachbeauftragung ausgeschrieben. Voraussichtlich im Herbst 2010 sollen hier zwei Gebäude mit ca. 23 Eigentumswohnungen entstehen. Die geplante Tiefgarage wird die für die Wohnungen notwendigen Stellplätze und Ersatzstellplätze für die bisherigen Garagen bereitstellen.

Die Wärmelieferung erfolgt über das nahegelegene Heizkraftwerk mit BHKW der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH im „Idinger Hof“.

### Emmendingen - Becherer-/ Schlossbergstraße: Abriss- und Neubauvorhaben

Auf dem Areal eines 6.000 m<sup>2</sup> großen Grundstückes zwischen der Schlossberg- und Gütersbergstraße ist anstelle der bestehenden Bebauung mit Wohnhäusern und Garagen aus den zwanziger Jahren ein Ersatzbauvorhaben mit ca. 60 Wohneinheiten und einer Tiefgarage geplant.

Für den städtebaulichen Entwurf zur Neubebauung hatte der Bauverein Breisgau eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Der 1. Rang der Wettbewerbsarbeit durch das Architekturbüro Melder & Binkert ist Grundlage des Bebauungsplans. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans, der bis spätestens Herbst 2010 erwartet wird, wird mit dem ersten Bauabschnitt begonnen.

### Kirchzarten - Am Keltenbuck: Abriss- und Neubauvorhaben

Ähnlich wie in Emmendingen ist auch die Vorgehensweise bei dem ca. 6.700 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Kirchzarten, das der Bauverein Breisgau 2001 im Hinblick auf die zukünftige Neubebauung des Grundstücks von der Bundesrepublik Deutschland erworben hatte. Die Grundstücke sind derzeit mit drei Mehrfamilienhäusern (12 Wohnungen) und acht Einfamilienhäusern bebaut. Die städtebauliche Überplanung soll die bestehenden Wohnhäuser aus den 50er Jahren ersetzen.

Auch hier wurde für das neue städtebauliche Konzept Ende 2007/Anfang 2008 eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Den 1. Rang belegte das Architekturbüro Detlef Sacker aus Freiburg.

Die Gemeinde Kirchzarten entwickelt auf dieser Grundlage derzeit den Bebauungsplan und stellt damit die Weichen für die zukünftige Bebauung.

Die neue Wohnbebauung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 5.800 m<sup>2</sup> bestehend aus 60 Wohnungen im Geschosswohnungsbau, einer Tiefgarage und elf Reihenhäusern wird 2011 begonnen.

## Miethausbewirtschaftung

Am 31. Dezember 2009 bewirtschaftete die Genossenschaft im eigenen Miethausbestand

4.852	Wohnungen
164	gewerbliche Einheiten
1.593	Garagen
831	Stellplätze

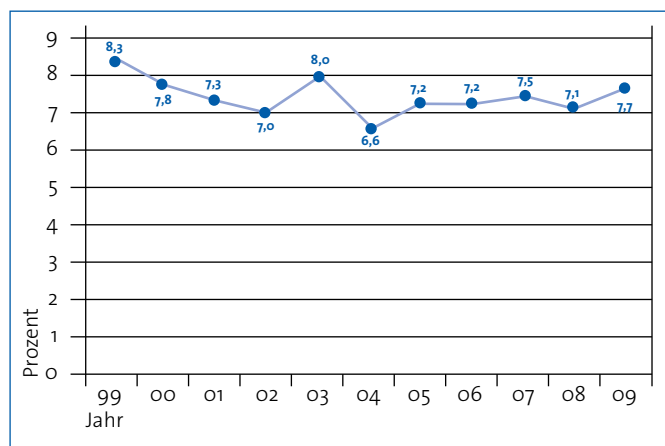
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 26.578.811,05 Euro, Vorjahr 25.649.952,78 Euro. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Umsatzerlöse um 928.858,27 Euro erhöht. Die im Wirtschaftsjahr durchgeführten Mieterhöhungen, insbesondere nach Modernisierungsmaßnahmen, Mieterwechseln oder Neuvermietungen sowie des Neubaus führten zu dieser Erhöhung der Umsatzerlöse.

Die Gesamtwohn-/nutzfläche beträgt per 31. Dezember 2009: 325.267 qm. Das entspricht einer durchschnittlichen Sollmiete von 5,40 Euro /qm Wfl./Monat.

Die Vermietbarkeit unseres Wohnungsbestandes war stets gegeben. Alle frei werdenden Wohnungen konnten 2009 termingerecht neu vermietet werden. Geplante Leerstände ergaben sich aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen in einzelnen Wohnungen sowie des bevorstehenden Abrisses von Wohngebäuden. Der Leerstand (Erlösschmälerung) betrug 1,37 %, Vorjahr 1,34 %.

Im Berichtsjahr fanden 373 Um-/Auszüge statt, Vorjahr 346. Die Fluktuation betrug 7,7 %, Vorjahr 7,1 %. Innerhalb des Bauvereins fanden 92 Umzüge statt, davon sind 34 Umzüge in Neubauten erfolgt.

## Fluktuation



## Instandhaltung und Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden

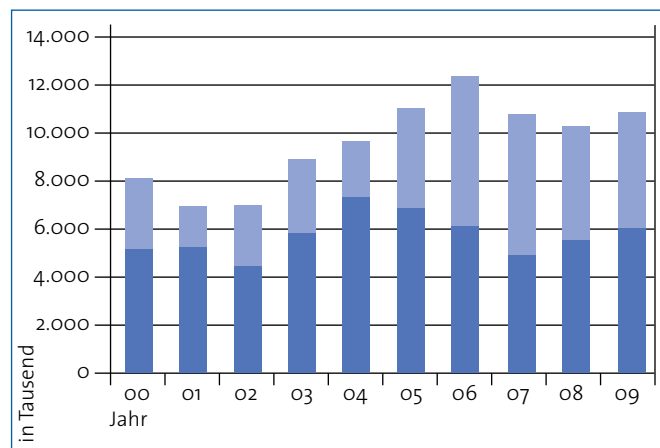
Die Gesamtausgaben für die Instandhaltungsmaßnahmen (G. + V.) betragen im Geschäftsjahr 2009 insgesamt 5.981.167,20 Euro, Vorjahr 5.573.077,02 Euro.

Die aktivierungsfähigen Modernisierungskosten des Wohngebäudebestandes betragen 4.803.812,89 Euro, Vorjahr 4.732.347,89 Euro. Die Gesamtaufwendungen für die Bestandserhaltung unserer Mietwohnungen betragen im Jahre 2009 somit 10.784.980,09 Euro. Wie in den Vorjahren wurden in alle Umzugswohnungen, die noch mit einer Ofenheizung ausgestattet waren, eine Gas-Etagen-Heizung eingebaut, die Bäder modernisiert, Elektroleitungen erneuert, Türen eingebaut sowie neue Bodenbeläge verlegt. Die bereits im Vorjahr begonnene Digitalisierung der Breitbandkabelnetze wurde abgeschlossen. In Freiburg verfügen nahezu alle Wohnungen über einen Dreifachanschluss für Kabelfernsehen, Telefonie und Internet.

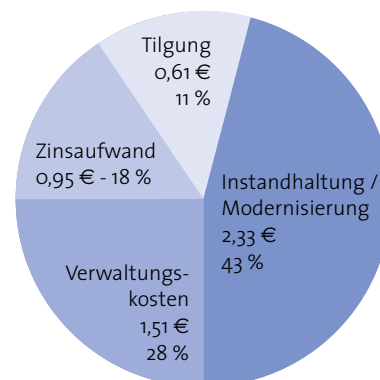
Für die energetischen Fassadensanierungen, die auch unter dem Gesichtspunkt der Energieeinsparung eine Wertverbesserung darstellen, wurden Kosten in Höhe von 3.556.719,24 Euro im Anlagevermögen aktiviert.

## Gebäudeerhaltungsaufwand

■ aktivierte Modernisierung ■ Instandhaltung



## Sollmiete 5,40 EUR/qm



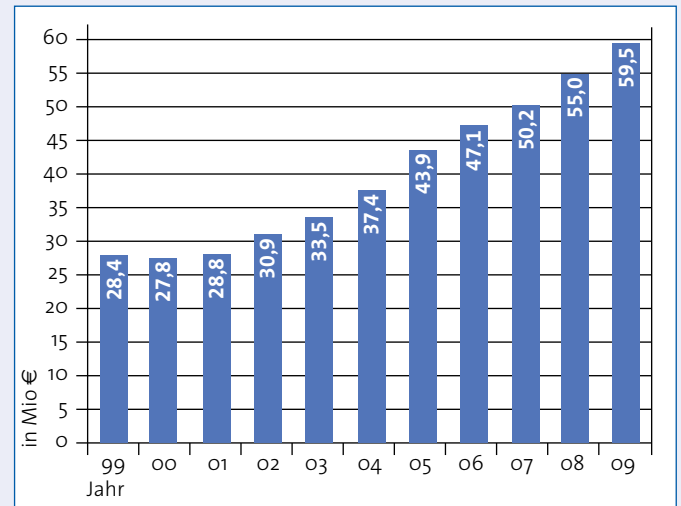
## Spareinrichtung

Die Spareinrichtung des Bauverein Breisgau war auch im Geschäftsjahr 2009 wieder sehr erfolgreich und legte beim Sparvolumen deutlich zu. So verzeichnete der Einlagenbestand einen Zuwachs von 4,4 Mio. Euro auf nunmehr 59,5 Mio. Euro. Die Zahl der Sparkonten wuchs um 394 auf insgesamt 11.677 Sparkonten an.

Mit den Sparanlagen seiner Mitglieder investiert der Bauverein Breisgau in preisgünstige Mietwohnungen, die energetische Sanierung seines Wohnungsbestandes und umweltfreundliche Energietechnologien wie z.B. Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und/oder Photovoltaikanlagen.

Die positive Entwicklung unserer Spareinrichtung hat sich auch im laufenden Geschäftsjahr 2010 fortgesetzt. In den ersten drei Monaten des Jahres 2010 betrug der Zugang rund 1,5 Mio. Euro.

## Entwicklung Spareinrichtung



## Gliederung der Spareinlagen nach Anlagearten

Kündigungsfristen	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.09
3 Monate	3.498	6.277.858,08
Mietkautionen (3 Monate)	3.339	4.112.391,90
6 Monate	202	337.280,73
1 Jahr	152	273.154,23
2 1/2 Jahre	58	205.460,74
4 Jahre	254	688.361,47
VL-Sparverträge	50	73.883,16
Flexi-Sparen (Prämiensparen)	649	1.076.393,28
Sparverträge mit BVB-Prämie	124	362.658,85
Festzinssparen (Laufzeit 1 Jahr)	978	15.766.751,54
Festzinssparen (Laufzeit 2 Jahre)	296	4.272.247,30
Festzinssparen (Laufzeit 4 Jahre)	610	8.677.950,82
Solar-Sparbrief (Laufzeit 5 Jahre)	171	1.160.140,78
Wachstumssparen	1.296	16.177.201,14
<b>Gesamtsumme</b>	<b>11.677</b>	<b>59.461.734,02</b>

## Eigentumsverwaltung

### Wohnungseigentum/Mietsonderverwaltung

Am 31. Dezember 2009 war der Bauverein Breisgau bei 161 Eigentümergemeinschaften mit 3.643 verwalteten Wohn- und Gewerberaumeinheiten als Verwalter im Sinne des § 20 ff. WEG bestellt.

Darüber hinaus hat der Bauverein Breisgau die Mietsonderverwaltung von insgesamt 47 Wohneinheiten übernommen. Die verwalteten Vermögenswerte betragen am 31. Dezember 2009 13.839.974,63 Euro. Die Umsatzerlöse aus dieser Betreuungstätigkeit betragen im Geschäftsjahr 782.401,63 Euro (Vorjahr 734.294,05 Euro).

Die verwalteten Eigentumswohnungen befinden sich überwiegend in Freiburg sowie im näheren Umland.

Mit Umzug in die neuen Geschäftsräume Zähringer Str. 46 wurden grundlegende Veränderungen im Organisationsablauf vorgenommen. Mit der Neuorganisation wird das Ziel verfolgt, durch Steigerung der Arbeitseffizienz die Wirtschaftlichkeit dieser Abteilung zu verbessern sowie gleichzeitig die Leistungs- und Kundenorientierung zu verbessern. Die Wohnungseigentumsverwaltung wird auch zukünftig durch eine individuelle und personenbezogene Verwaltung gewährleistet.

## EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH

### Geschäftsbericht für das Jahr 2009

Die Gesellschaft wurde 1997 gegründet. Das Stammkapital beträgt 25.564,59 Euro, davon Bauverein Breisgau 75,2 % (= 19.224,57 Euro) und badenova 24,8 % (= 6.340,02 Euro).

Gegenstand des Unternehmens sind die Errichtung und der Betrieb von Energieversorgungsanlagen, insbesondere zur Energieversorgung der Mieter und Eigentümer des vom Bauverein Breisgau eG verwalteten Gebäudebestandes.

Mit der Gesellschaft verfolgt der Bauverein Breisgau das Ziel, seinen Mietern dauerhaft kostengünstig und umweltfreundlich Wärme und Strom zu liefern. Gleichzeitig leistet die EVB einen wesentlichen Beitrag zur Einsparung von Primärenergie und CO<sub>2</sub>-Emissionen.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2009 schließt in Aktiva und Passiva mit 4.108.570,75 Euro (Vorjahr 3.773.763,50 Euro) ab.

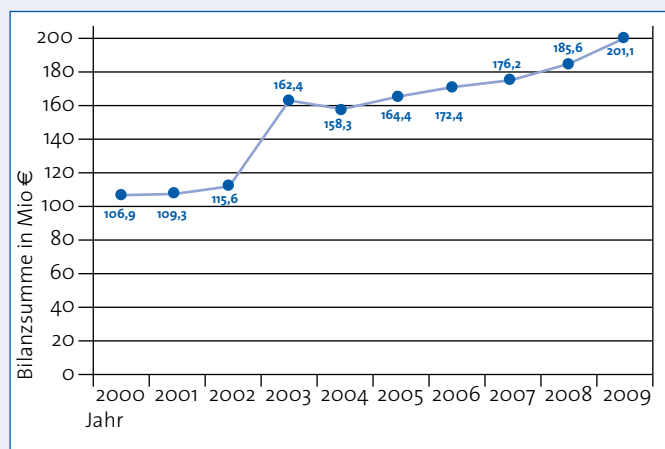
In der Gewinn- und Verlustrechnung 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 123.060,93 Euro ausgewiesen.

## II. Wirtschaftliche Lage

Das Gesamtvermögen (Bilanzvermögen) betrug zum 31. Dezember 2009 201.122.345,39 Euro, Vorjahr 185.576.329,31 Euro. Es hat sich gegenüber dem Vorjahr um 15.546.016,08 Euro erhöht. Auf das Anlagevermögen entfallen insgesamt 167.950.883,26 Euro, auf das Umlaufvermögen 32.945.755,59 Euro und auf die Rechnungsabgrenzungsposten 225.706,54 Euro.

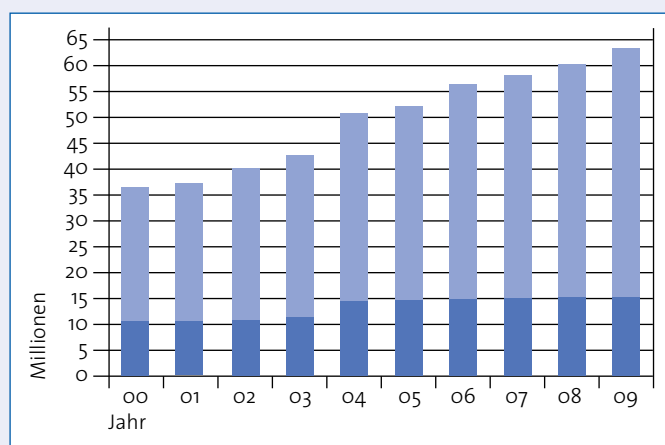
Das gesamte Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.015.984,96 Euro erhöht und beträgt 63.811.793,93 Euro, Vorjahr 60.795.808,97 Euro. Das entspricht einem Anteil von 31,73 % (Vorjahr 32,76 %). Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr demnach leicht verringert.

### Bilanzsumme



### Eigenkapitalentwicklung

■ Rücklagen ■ Geschäftsguthaben



Wesentliche Einflussfaktoren waren im abgelaufenen Geschäftsjahr das positive Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und Erträge aus Bestandverkäufen und Eigentumswohnungen aus dem Streubesitz. Andererseits wurde die Eigenkapitalstärkung durch den hohen Spargeldzufluss und die Aufnahme von zinsgünstigen KfW-Mitteln, die jeweils zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten führten, wieder kompensiert.

Wie auch in den vergangenen Jahren konnte die Genossenschaft ihren finanziellen Verpflichtungen jederzeit ohne Einschränkungen nachkommen.

Die wirtschaftlichen Grundlagen sind geordnet und haben es ermöglicht, dass die notwendige Liquidität stets gegeben war. Bedingt durch einen guten cash-flow und den hohen Bestand an flüssigen Mitteln ist die Baugenossenschaft stets in der Lage, die anfallenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubauvorhaben mit einem erheblichen Anteil von Eigenmitteln zu finanzieren.

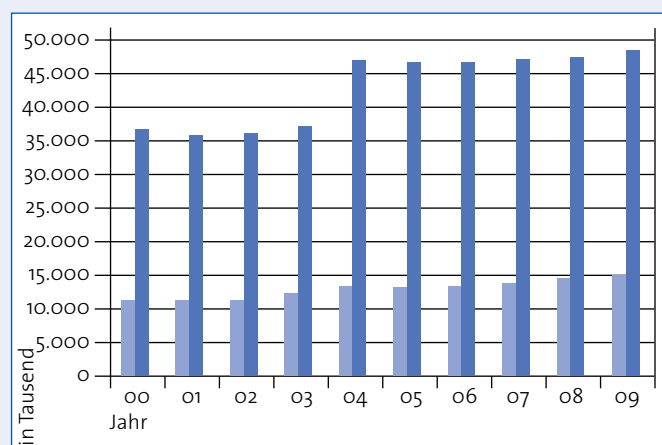
### Geschäftsguthaben / Rücklagen

Die Geschäftsguthaben aller Mitglieder betragen zum 31. Dezember 2009 insgesamt 15.375.949,54 Euro (Vorjahr 15.019.812,57 Euro). Im Berichtsjahr erhöhten sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 485.131,67 Euro.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung seit dem Jahr 2000:

### Entwicklung Mitglieder

■ Anzahl Mitglieder ■ Anzahl Anteile - 1 Anteil 310,00 Euro



## Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft hat – dargestellt anhand der nachfolgenden Strukturbilanz – folgenden Aufbau:

	<b>31.12.2009</b>		<b>31.12.2008</b>		<b>Veränderungen</b>
	<b>T €</b>	<b>%</b>	<b>T €</b>	<b>%</b>	<b>T €</b>
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	167.925,7	83,5	157.964,3	85,1	+ 9.961,4
Finanzanlagen	25,2	0,0	25,2	0,0	0,0
<b>Umlaufvermögen</b>					
Bautätigkeit	289,4	0,1	471,9	0,3	- 182,5
Unfertige Leistungen	5.757,8	2,9	5.640,6	3,0	+ 117,2
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.709,2	0,8	2.013,9	1,1	- 304,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	20.452,1	10,2	15.084,8	8,1	+ 5.367,3
Übriges Umlaufvermögen	4.737,3	2,4	4.253,5	2,3	+ 483,8
Rechnungsabgrenzungsposten	225,7	0,1	122,1	0,1	+ 103,6
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>201.122,4</b>	<b>100,0</b>	<b>185.576,3</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 15.546,1</b>
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>	<b>63.811,8</b>	<b>31,7</b>	<b>60.795,8</b>	<b>32,8</b>	<b>+ 3.016,0</b>
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	2.902,4	1,4	2.232,3	1,2	+ 670,1
Übrige Rückstellungen	1.016,9	0,5	996,8	0,5	+ 20,1
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	64.688,0	32,2	57.356,1	30,9	+ 7.331,9
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	59.461,7	29,6	55.014,6	29,6	+ 4.447,1
Erhaltene Anzahlungen	6.266,5	3,1	5.912,5	3,2	+ 354,0
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150,4	0,1	94,6	0,1	+55,8
Übrige Verbindlichkeiten	2.378,3	1,2	2.747,7	1,5	- 369,4
Rechnungsabgrenzungsposten	446,4	0,2	425,9	0,2	+ 20,5
<b>Gesamtkapital</b>	<b>201.122,4</b>	<b>100,0</b>	<b>185.576,3</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 15.546,1</b>

## Finanzlage

Die Finanzlage der Bauverein Breisgau eG war auch im Berichtsjahr 2009 geordnet und entwickelte sich planmäßig. Liquide Mittel standen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft war jederzeit gegeben. Über die in der Bilanz ausgewiesenen Mittel hinaus sind ausreichend Liquiditätsspielräume vorhanden.

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft wird anhand der nachfolgenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

	2009 T €	2008 T €
Jahresüberschuss	3.208,6	2.372,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.143,6	4.941,2
aktivierte Eigenleistungen	- 382,9	- 360,0
Zunahme langfristiger Rückstellungen	670,1	45,7
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	47,5	50,9
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	32,9	22,4
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>8.719,8</b>	<b>7.072,8</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	20,0	305,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des AV	-1.561,8	- 76,3
Abnahme Grundstücke des Umlaufvermögens	182,4	820,9
Zunahme (Vj.: Abnahme) kurzfristiger Aktiva	-480,1	245,9
Zunahme kurzfristiger Passiva	85,9	579,8
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.966,2</b>	<b>8.948,7</b>
Planmäßige Tilgungen	-2.384,7	-2.805,5
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen</b>	<b>4.581,5</b>	<b>6.143,2</b>

## Ertragslage

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

	2009 T €	2008 T €	Veränderungen T €
<b>Betriebsbereiche</b>			
Hausbewirtschaftung	6.837,1	7.112,7	-275,6
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.931,7	421,4	1.510,3
Betreuungstätigkeit	890,5	795,8	94,7
Kapitaldienst	- 1.478,6	- 937,4	- 541,2
<b>Summe</b>	<b>8.180,7</b>	<b>7.392,5</b>	<b>- 788,2</b>
Verwaltungskosten	- 5.906,1	- 5.129,9	- 776,3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.274,6</b>	<b>2.262,6</b>	<b>12,0</b>
Übrige Rechnung	1.182,1	355,2	826,9
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	3.456,7	2.617,8	838,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 248,1	- 245,2	- 2,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.208,6</b>	<b>2.372,6</b>	<b>836,0</b>

## Wirtschaftsplan 2010

	Ertragsrechnung T €	Geldrechnung T €
<b>Erträge/Einnahmen</b>		
Hausbewirtschaftung	27.400	27.400
Betreuungstätigkeit	800	800
Wertpapierzinsen u.a.	300	300
Erbbauzinsen und Schönheitsreparaturen	300	300
	<b>28.800</b>	<b>28.800</b>
<b>Aufwendungen/Ausgaben</b>		
Betriebskosten	5.300	5.300
Instandhaltungskosten	6.800	6.800
Erbbauzinsen u.a.	400	400
Zinsen f. Darlehen u. Spareinlagen (davon TD € 1.635 Gutschriften auf Spareinlagen)	4.200	4.200
Steuern	900	900
Personal- u. Sachaufwendungen	5.600	5.600
Abschreibungen	5.200	0
Darlehenstilgungen	0	3.500
	<b>28.400</b>	<b>26.700</b>
<b>(*) Überschuss/Mehreinnahmen</b>	<b>400</b>	<b>2.100</b>

Die für das Jahr 2010 geplanten Instandhaltungsmaßnahmen betragen einschließlich der Modernisierungen 6.800.000,00 € (zuzügl. aktivierungsfähiger Anteil v. 2,3 Mio. €).

An Modernisierungen sind 2010 vorgesehen:

### Freiburg:

- Kehler Straße 26 - 36 Fassadensanierung WDVS
- Rastatter Straße 8 Fassaden-, Fenster- und Flachdachsanierung
- Lichtenbergstraße 2 - 4 Fassaden-, Fenster-, Dachsanierung, Balkonanbau
- Kußmaulstr. 7 - 13 Fassaden-, Fenster-, Balkon-, Flachdachsanierung und Balkonanbau
- Luckenbachweg 8 - 50 Kanalsanierung
- Innsbrucker Straße 1 - 7 Fassaden-, Fenster- und Flachdachsanierung
- Bergiselstr. 7 - 9 Fassaden- und Balkonsanierung WDVS

### Umland:

- Zell, Untermättle 24 - 25 Fassadensanierung WDVS, Balkon- und Dachsanierung

(\*) Für die aufgeführten Modernisierungen sind KfW-Darlehen in Höhe von 3.821.500,00 € angefordert worden.

### III. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

### IV. Risiko- und Chancenbericht

Aufgrund der langfristigen Finanzierung der Wohnimmobilien ist eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung unserer Genossenschaft derzeit nicht zu befürchten, zumal wir auch durch langfristige Zinsvereinbarungen das Risiko steigender Zinsen gemindert haben. Mittelfristig ist aber nicht auszuschließen, dass sich die Finanzierungsmöglichkeiten und die Finanzierungsbedingungen ungünstig entwickeln. Daher werden wir den Finanzierungsbereich noch stärker als Schwerpunkt in unser Risikomanagement integrieren, um rechtzeitig Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken vorbeugen zu können.

Für uns als Unternehmen mit hohem Kapitaleinsatz bedeuten sinkende Zinsen eine Abnahme des Zinsaufwandes, während sich steigende Zinsen negativ auf unsere Jahresergebnisse auswirken können. Durch die Streuung der Zinsbindungsfristen unter besonderer Berücksichtigung unserer Spareinrichtung sind diese Risiken minimiert. Zudem werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten Derivate (Zinsswaps) eingesetzt. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2009 4.876.820,75 €. Die Wirksamkeit des Absicherungszusammenhanges wird laufend überprüft. Im Rahmen unseres Risikomanagements erwarten wir für die nächsten drei Jahre keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse.

Bei Gewerbeimmobilien besteht das Risiko, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein Anschlussmieter gefunden werden kann bzw. eine Anschlussvermietung oft nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Unser Unternehmen vermietet 164 Gewerbeeinheiten. Diese haben nur einen Anteil von rund 6,8 % an den gesamten Sollmieten. Zurzeit sind alle Gewerbeeinheiten vermietet.

Wesentliche Risiken im Bauträgergeschäft sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine. Trotz einer seit mehreren Jahren anhaltenden Nachfrageschwäche nach Immobilien finden attraktive Immobilien in guten Lagen weiterhin Käufer. Im Geschäftsjahr 2009 wurde durch unser Unternehmen lediglich die Planung eines Bauträgerprojektes begonnen.

Die Genossenschaft verfügt über Kontroll- und Überwachungsinstrumente, die eine ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung ermöglichen und Risiken frühzeitig erkennen lassen. Um unternehmerische Risiken optimal einschätzen zu können, werden die Wirtschafts- und Finanzpläne regelmäßig den neuen Entwicklungen angepasst.

Zur Ermittlung des Instandsetzungsbedarfs und der Bewertung des derzeit baulichen Zustandes ist das EPIQR Immobilien-Bewertungssystem im Einsatz. Die Instandhaltungspläne werden über einen Zeitraum von fünf Jahren jährlich kontinuierlich fortgeschrieben. Ablauf und Organisationsbeschreibungen sind vorhanden und unterstützen das interne Controlling-System. Zudem wird eine spezielle Software zur frühzeitigen Erkennung von Risiken eingesetzt.

Über das eingeführte Berichtswesen wird der Vorstand zeitnah in ausreichendem Umfang mit den notwendigen Informationen für das Risikomanagement und die Gesamtunternehmenssteuerung informiert.

Unser Unternehmen kann auf ein breites Fundament gewachsener Geschäftsbeziehungen zu den finanzierenden Banken, Sparern, Bauhandwerkern und zu den Behörden auf kommunaler und regionaler Ebene setzen. Der Bauverein Breisgau ist bei Mietern und Mietinteressenten als zuverlässiger und seriöser Partner bekannt. Insgesamt liegen bei unserem Unternehmen keine bestandsgefährdenden sowie entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken zum Bilanzstichtag vor.

### V. Prognosebericht

Zweck unserer Genossenschaft ist die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit Wohnraum. Zur Erreichung dieses Ziels errichten und vermieten wir Wohngebäude, trennen uns zur Optimierung unseres Bestandes aber auch in sozial verträglicher Weise von alten, nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsbeständen, um auf diesen Grundstücken Ersatz-Neubauten zu schaffen.

Zur Beschaffung von Eigenmitteln für die Bautätigkeit und um Deckungsbeiträge für unsere Verwaltungskosten zu erwirtschaften, betreiben wir die WEG- und Miethausverwaltung und sind weiterhin im Bauträgergeschäft tätig.

Zur Finanzierung des Mietwohnungsbaus stehen aber auch Gelder aus den jährlichen cash flow-Überschüssen zur Verfügung. Die Gelder aus der Hereinnahme von Spareinlagen werden ebenfalls als zinsgünstige Finanzierungsmittel für die Neubautätigkeit eingesetzt.

Mit Gründung der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH im Jahre 1998 wurden frühzeitig die Weichen für ein eigenständiges Energiemanagement gestellt. Diese Gesellschaft entwickelt Konzepte zur Steigerung der Energieeffizienz in unseren Wohngebäuden sowie zur Minderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und zur Primärenergieeinsparung.

Es wird allgemein prognostiziert, dass die Bevölkerung in Deutschland im Gesamten in den nächsten Jahren eher schrumpfen und die Zahl der Haushalte dennoch weiter ansteigen wird.

Für unsere Region, Stadtkreis Freiburg i. Br., Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, Landkreis Emmendingen wird jedoch darüber hinaus bis 2020 aufgrund von Wanderungsgewinnen ein Bevölkerungswachstum von ca. 20.000 Personen erwartet. Das bedeutet wiederum, dass auch in den kommenden Jahren der Bau von ca. 800 Wohnungen pro Jahr erforderlich ist.

Trotz der positiven Nachfrageaussichten für unsere Region bestehen Risiken darin, dass der Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen nicht entsprechen könnte und deshalb nachhaltig nicht oder nur schwer zu vermieten wäre.

Die Folge hiervon wären lange Leerstandszeiten, sinkende Mieten und ggf. Mietausfälle. Unser Unternehmen unternimmt deshalb große Anstrengungen, unseren Wohnungsbestand den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzupassen. Dies erscheint umso wichtiger, weil ein Großteil unserer Mieter das 60. Lebensjahr überschritten hat und dieser Personenkreis noch weiter zunehmen wird. Die Genossenschaft hat sechs betreute Seniorenwohnanlagen im Wohnungsbestand.

Diese Wohnungen sind aufgrund der Barrierefreiheit und durch das Dienstleistungsangebot des Betreuungsträgers den besonderen Wohnbedürfnissen des Alters angepasst. Bei unserer Neubautätigkeit finden Barrierefreiheit und Wohnungszuschnitte für alle Generationen besondere Beachtung. Die für die Modernisierung und Neubautätigkeit benötigten Finanzmittel können ebenfalls durch den cash-flow, die Aufnahme von zinsgünstigen Kreditmitteln und durch weitere Spargeldzuwächse aufgebracht werden.

Freiburg, den 25.03.2010

Der Vorstand

Disch            Reiprich            Kiechle

## Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2009 unterrichtete der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf von allen wichtigen Vorgängen. In mehreren Aufsichtsratsitzungen und Sitzungen der aus seiner Mitte satzungsgemäß gebildeten Ausschüsse hat der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2009 die nach Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben erfüllt.

In gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat wurden vom Vorstand mündliche und schriftliche Berichte über das aktuelle Geschäftsgeschehen und sonstige wichtige Vorfälle gegeben, so dass der Aufsichtsrat erforderliche Entscheidungen beraten und die entsprechenden Entscheidungen treffen konnte.

Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. in Stuttgart hat die vorgeschriebene Prüfung in der Zeit vom 12. April 2010 bis 30. April 2010 durchgeführt und im Anschluss daran den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Bericht des Vorstandes an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2009 zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war auch im vergangenen Jahr unverändert gut; dafür und für die erbrachten Leistungen ist ihm sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu danken.

Freiburg im Breisgau, den 14.5.2010

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Uwe Rolker

# Bilanz zum 31. Dezember 2009

<b>AKTIVSEITE</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>€</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>€</b>
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		79.603,00		76.918,99
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	137.525.140,49		130.856.472,47	
Grundstücke mit anderen Bauten	18.833.633,26		15.016.211,35	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.264.673,47		3.195.216,91	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	583.858,94		608.071,88	
Technische Anlagen und Maschinen	60.320,00		64.022,99	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaustattung	403.323,00		299.020,99	
Anlagen im Bau	8.243.190,52		7.190.422,11	
Bauvorbereitungskosten	931.938,68		657.982,82	
		167.846.078,36		157.887.421,52
<b>Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	19.224,57		19.224,57	
Wertpapiere	0,00		0,00	
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00	
Andere Finanzanlagen	5.976,33		5.976,33	
		25.201,90		25.201,90
<b>Anlagevermögen</b>		167.950.883,26		157.989.542,41
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	74.122,00		74.122,00	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte - mit unfertigen Bauten	0,00		172.733,60	
- mit fertigen Bauten	215.254,77		225.028,58	
Unfertige Leistungen	5.757.781,79		5.640.639,00	
Andere Vorräte	163.075,66		186.305,69	
		6.210.234,22		6.298.828,87
Forderungen aus Vermietung	219.664,01		211.957,87	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.128.131,41		2.497.918,05	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	629.131,19		453.098,88	
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.709.238,26		2.013.932,44	
Sonstige Vermögensgegenstände	1.597.269,86		904.159,40	
		6.283.434,73		6.081.066,64
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten	17.387.393,74		13.001.617,53	
Bausparguthaben	3.064.692,90		2.083.147,43	
		20.452.086,64		15.084.764,96
<b>Umlaufvermögen</b>		32.945.755,59		27.464.660,47
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Geldbeschaffungskosten	223.010,85		121.948,10	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.695,69		178,33	
		225.706,54		122.126,43
		<b>201.122.345,39</b>		<b>185.576.329,31</b>

<b>PASSIVSEITE</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>€</b>	<b>Vorjahr</b>	<b>€</b>
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	422.488,25		391.628,39	
der verbleibenden Mitglieder	14.916.273,42		14.431.141,75	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	37.187,87		197.042,43	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 8.101,09		15.375.949,54		15.019.812,57
Vorjahr: € 7.008,97				
<b>Kapitalrücklage</b>		33.327,21		33.327,21
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	8.364.561,57		8.043.698,57	
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: € 320.863,00				
Vorjahr : € 237.265,00				
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>	21.575.318,95		20.075.318,95	
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: € 1.500.000,00				
Vorjahr: € 1.100.000,00				
<b>Freie Rücklage</b>	17.913.442,23		17.074.872,82	
davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: € 838.569,41				
Vorjahr: € 486.601,70				
		47.853.322,75		45.193.890,34
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuß	3.208.626,84		2.372.645,55	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.659.432,41		1.823.866,70	
<b>Bilanzgewinn</b>		549.194,43		548.778,85
<b>Eigenkapital gesamt</b>		63.811.793,93		60.795.808,97
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.902.447,00		2.232.305,00	
Steuerrückstellung	370.642,20		184.593,10	
Sonstige Rückstellungen	646.238,33		812.173,90	
		3.919.327,53		3.229.072,00
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Spareinlagen	59.461.734,02		55.014.616,37	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.946.786,96		56.565.129,90	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	741.192,14		790.932,44	
Erhaltene Anzahlungen	6.266.524,92		5.912.532,91	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.121,54		10.871,48	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	226,96		254,13	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.464.147,85		1.858.134,65	
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.369,00		94.637,20	
Sonstige Verbindlichkeiten	902.701,08		878.487,74	
davon aus Steuern: € 204.424,73				
Vorjahr: € 234.560,43				
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 8.904,91				
Vorjahr: € 8.086,97				
		132.944.804,47		121.125.596,82
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		446.419,46		425.851,52
		<b>201.122.345,39</b>		<b>185.576.329,31</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 1.Januar bis 31.Dezember 2009

	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
<b>Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	26.578.811,05		25.649.952,78	
b) aus Verkauf von Grundstücken	194.800,00		1.011.663,93	
c) aus Betreuungstätigkeit	782.401,63		734.294,05	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	238.968,94		134.821,60	
	<u>27.794.981,62</u>		<u>27.530.732,36</u>	
<b>Minderung des Bestandes</b>				
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		-49.947,55		-404.246,89
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>		382.890,00		359.972,46
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>		2.952.746,54		822.823,11
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	11.493.814,29		10.903.320,33	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	30.892,35		264.341,58	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	130.914,02		73.282,47	
	<u>11.655.620,66</u>		<u>11.240.944,38</u>	
<b>Rohergebnis</b>		<u>19.425.049,95</u>		<u>17.068.336,66</u>
<b>Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	3.240.397,67		3.170.047,65	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.665.130,79		1.070.336,68	
davon für Altersvers.: Geschäftsjahr € 1.039.957,73 Vorjahr: € 466.218,12		<u>4.905.528,46</u>		<u>4.240.384,33</u>
<b>Abschreibungen</b>				
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.143.511,81		4.940.974,92
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>		1.256.500,26		1.274.390,71
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>		299,86		37.551,74
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>		468.421,37		786.769,53
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>		<u>4.206.724,00</u>		<u>3.900.176,55</u>
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<u>4.381.506,65</u>		<u>3.536.731,42</u>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>		248.126,55		245.185,91
<b>Sonstige Steuern</b>		924.753,26		918.899,96
<b>Jahresüberschuß</b>		<u>3.208.626,84</u>		<u>2.372.645,55</u>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen</b>		<u>2.659.432,41</u>		<u>1.823.866,70</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>549.194,43</b>		<b>548.778,85</b>

## Anhang zum Jahresabschluss 2009

### A. Allgemeine Angaben

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Der Anlagenspiegel sowie der Verbindlichkeitspiegel sind auf den folgenden Seiten abgebildet.

### B. Erläuterungen zu den 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 angesetzt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen wurden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauer Methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 88 Jahren bzw. nach § 7 (4) Nr. 2 EStG.
- Neuzugänge der Jahre 1991 bis 1995 nach § 7 (5) EStG degressiv.
- Die Gesamtnutzungsdauer bei umfassend modernisierten Wohnanlagen beträgt bis zu 116 Jahre; bei Einzelgaragen, Parkplätzen und anderen Einrichtungen zwischen 11 und 50 Jahre.
- Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten wird eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren zugrunde gelegt.
- Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit einer Nutzungsdauer von 3 - 13 Jahren linear abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten von 150,00 € bis 1.000,00 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben.

Eine Beteiligung besteht bei der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH von 75,2% (= 19.224,57 €). Das Jahresergebnis beträgt 123.060,93 €.

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 **Heizölvorräte** wurden zu Einstandspreisen bewertet.

Bei den **Forderungen aus Vermietung** sind Einzelwertberichtigungen in Höhe von 120.536,92 € und eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 2.218,83 € in Abzug gebracht.

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

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

Die **Rückstellungen** wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die **Pensionsrückstellungen** sind nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter der Zugrundelegung der „Richttafeln 2005G“ von Dr. Klaus Heubeck und - in Anlehnung an das neue BilMoG - eines Zinssatzes von 4 % (bisher 6 %) gebildet worden. Nicht bilanzierte Pensionsansprüche bestehen in Höhe von 854.564,00 €.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu den Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### I. 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 816 Häuser mit 4.834 Wohnungen, 51 gewerbliche Einheiten, 10 Wäschereien, 904 Garagen und 680 Stellplätze erfasst. Die Zugänge be-

inhalten unter Anderem die Herstellungskosten für das Gebäude Zähringer Straße 46 (Quartier Generationenwohnen am Turmcafé). Zugeführt wurden nachträgliche Herstellkosten sowie Modernisierungskosten in mehreren Objekten. Neu erworben wurde das Grundstück Colombistraße 7 sowie eine Gewerbe-Einheit in der Weiler Straße/ Stegen. Durch Verkäufe sind die Gebäude Friedrichstraße 52/54 mit insgesamt 14 Wohnungen, 2 Gewerbe-Einheiten und 11 Garagen sowie 2 weitere Eigentumswohnungen abgegangen. Der Garagenhof (29 Plätze) in der Antoniterstraße wurde abgerissen.

Bei den **Grundstücken mit anderen Bauten** handelt es sich um diverse Garagengrundstücke mit 687 Garagen; in Gundelfingen um 8 Gewerbeeinheiten und 18 Wohnungen mit 57 Tiefgaragenstellplätzen; in Zähringen um das Verwaltungsgebäude mit 24 TG-Stellplätzen; diverse 41 Ladengeschäfte, 19 sonstige gewerbliche Einheiten und 35 Abstellplätze. Die Abgänge von 6 Garagenplätzen und 1 Stellplatz durch Verkäufe sind enthalten. Zum 01.02.2009 wurde das Pflegeheim March (1 Gewerbe-Einheit mit 67 Pflegeplätzen) fertig gestellt.

Bei den **Grundstücken mit Erbbaurechten Dritter** sind Abgänge in Höhe von 24.212,94 € durch Verkäufe (Obergassee/Innsbrucker Straße) zu verzeichnen.

Die Position **Anlagen im Bau** beinhaltet die angefallenen Kosten (Fremdkosten und Eigenleistungen) für die Objekte Neubau im Quartier Generationenwohnen am Turmcafé (Bauteil 5 b, Tiefgarage und Umbau Turmcafé incl. einer Gewerbe-Einheit), sowie für die Neubaumaßnahmen Antoniterstraße, Stadtstraße 79, Bahnhofstraße Kirchgarten und Gebäudeumbaukosten für das BHKW Egonstraße.

In den **Bauvorbereitungskosten** sind die bisher angefallenen Vorplanungskosten für die Bauteile 4, 5 a und 6 im Quartier Generationenwohnen am Turmcafé sowie die Neubauprojekte in der Bechererstraße in Emmendingen, Am Keltenbuck, der Flurstraße, der Lichtenbergstraße 1 - 5, St. Urban und der Weiler Straße erfasst.

**Unfertige Bauten** sind nach dem Verkauf der letzten Eigentumswohnung im Rieselfeld am Bilanzstichtag nicht mehr vorhanden.

## Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel)

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	488.846,25	27.072,26	2.684,28
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	219.039.808,82	5.172.114,97	530.281,76
Grundstücke mit anderen Bauten	20.162.439,16	14.508,25	22.439,79
Grundstücke ohne Bauten	3.439.494,41	151.721,32	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	608.071,88	0,00	24.212,94
Technische Anlagen und Maschinen	162.673,90	6.087,87	3.123,32
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.453.764,36	195.592,65	240.038,35
Anlagen im Bau	7.190.422,11	9.009.657,05 (*)	
Bauvorbereitungskosten	657.982,82	875.707,12	
<b>Sachanlagen</b>	<b>252.714.657,46</b>	<b>15.425.389,23</b>	<b>820.096,16</b>
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligung	19.224,57		
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		
Sonstige Ausleihungen	5.624,21		
Andere Finanzanlagen	5.976,33		
<b>Finanzanlagen</b>	<b>30.825,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>253.234.328,82</b>	<b>15.452.461,49</b>	<b>822.780,44</b>

(\*) Zuschüsse v. 625.010,46 € wurden bei den Zugängen abgesetzt

Bei der Position **Grundstücke 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 und 15 Stellplätze in Umkirch und 1 Stellplatz in Kirchzarten, Jakob-Saur-Straße sowie 9 Tiefgaragenstellplätze in der Bifänge. Ein TG-Stellplatz im Haselweg in Denzlingen wurde verkauft.

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 5.757.781,79 €.

Die **anderen Vorräte** betreffen größtenteils die Heizölbestände.

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: 1.825.834,10 €).

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

Die **Forderung gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, weist die Forderung an die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH für Finanzhilfen und angefallene Zinsen im Rahmen der Erstellung der Blockheizkraftwerke Matthias-Bank-Straße, Biesheimer Straße, Idingerhof und Offenburger Straße aus. Insgesamt wurde von der EVB in 2009 eine Rückzahlung in Höhe von 303.901,43 € geleistet. Außerdem stehen noch Erstattungen für Verwaltungsleistungen und diverse Wärmeabrechnungen aus.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** entfällt der überwiegende Teil (703.850,00 €) auf zugesagte Tilgungszuschüsse der KfW im Rahmen der energetischen Sanierungen (davon länger als 1 Jahr: 177.050,00 €). Diese sind zum 31.12.2009 aufgrund von Zusagen zu bilanzieren. Weiterhin bestehen Rückforderungsansprüche an die En-

Umbuchungen (+ / -) €	Zuschr.d. Geschäftsjahres €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2009 €	Buchwert am 31.12.2008 €	Abschreibungen d. Geschäftsjahres €
0,00		433.631,23	79.603,00	76.918,99	24.388,26
6.243.596,47		92.400.098,01	137.525.140,49	130.856.472,47	4.432.351,98
4.366.654,31		5.687.528,67	18.833.633,26	15.016.211,35	555.110,17
-2.082.264,76		244.277,50	1.264.673,47	3.195.216,91	0,00
		0,00	583.858,94	608.071,88	0,00
		105.318,45	60.320,00	64.022,99	9.790,87
		1.005.995,66	403.323,00	299.020,99	91.216,65
-7.956.888,64		0,00	8.243.190,52	7.190.422,11	0,00
-571.097,38		30.653,88	931.938,68	657.982,82	30.653,88
0,00	0,00	99.473.872,17	167.846.078,36	157.887.421,52	5.119.123,55
			19.224,57	19.224,57	0,00
			0,00	0,00	0,00
		5.623,21	1,00	1,00	0,00
			5.976,33	5.976,33	0,00
0,00	0,00	5.623,21	25.201,90	25.201,90	0,00
<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>99.913.126,61</b>	<b>167.950.883,26</b>	<b>157.989.542,41</b>	<b>5.143.511,81</b>

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	63.946.786,96	7.981.754,90	10.548.292,92	45.416.739,14	63.553.153,42	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>56.565.129,90</i>	<i>3.172.536,20</i>	<i>10.164.719,98</i>	<i>43.227.873,72</i>	<i>56.191.951,29</i>	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	741.192,14	12.283,40	27.408,72	701.500,02	741.191,14	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>790.932,44</i>	<i>32.244,29</i>	<i>50.335,95</i>	<i>708.352,20</i>	<i>744.217,02</i>	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.266.524,92	6.266.524,92	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>5.912.532,91</i>	<i>5.912.532,91</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.121,54	11.121,54	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>10.871,48</i>	<i>10.871,48</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	226,96	226,96	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>254,13</i>	<i>254,13</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.464.147,85	1.368.575,42	95.572,43	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>1.858.134,65</i>	<i>1.753.034,14</i>	<i>105.100,51</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	150.369,00	150.369,00	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>94.637,20</i>	<i>94.637,20</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	902.701,08	856.469,54	1.005,19	45.226,35		
<i>Vorjahr</i>	<i>878.487,74</i>	<i>835.168,34</i>	<i>849,39</i>	<i>42.470,01</i>		
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>73.483.070,45</b>	<b>16.647.325,68</b>	<b>10.672.279,26</b>	<b>46.163.465,51</b>	<b>64.294.344,56</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>66.110.980,45</i>	<i>11.811.278,69</i>	<i>10.321.005,83</i>	<i>43.978.695,93</i>	<i>56.936.168,31</i>	

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

	€
3 Monate	6.277.858,08
Mietkautionen (3 Monate)	4.112.391,90
6 Monate	337.280,73
1 Jahr	273.154,23
2 1/2 Jahre	205.460,74
4 Jahre	688.361,47
VL - Sparverträge	73.883,16
Flexi-Sparen (Prämien sparen)	1.076.393,28
Sparverträge mit BVB-Prämie	362.658,85
Festzinssparen (Laufzeit 1 Jahr)	15.766.751,54
Festzinssparen (Laufzeit 2 Jahre)	4.272.247,30
Festzinssparen (Laufzeit 4 Jahre)	8.677.950,82
Solar-Sparbrief (Laufzeit 5 Jahre)	1.160.140,78
Wachstumssparen	16.177.201,14
<b>gesamt</b>	<b>59.461.734,02</b>

ergieunternehmen. Die anteiligen Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergeinschaften, in denen Streubesitz vorhanden ist, sind ebenfalls hier ausgewiesen.

## Passiva

Die **sonstigen Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	€
Rückstellung für noch abzurechnende Betriebskosten	110.162,29
Rückstellung für Baukosten	23.743,42
Rückstellung für Prüfungskosten	42.000,00
Rückstellung für gesetzliche Unfallversicherung	24.000,00
Rückstellung für BVB-Sparprämien	35.390,61
Rückstellung für noch nicht genommenen Urlaub	58.331,00
Rückstellung für Altersteilzeit	223.611,01
Rückstellungen für interne Jahresabschlusskosten	129.000,00
<b>gesamt</b>	<b>646.238,33</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 Vorauszahlungen für noch nicht abgerechnete Betriebskosten von 6.263.968,46 € sowie die Kaufpreisanzahlung für ein Tiefgaragen-Teileigentum.

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

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	€
Sollmieten	20.704.702,68
Erlöse aus Sondereinrichtungen (Wäschereien)	30.599,87
Aufwendungszuschüsse	17.639,82
Betriebskosten für Umlagen	5.825.868,68
<b>gesamt</b>	<b>26.578.811,05</b>

Die **Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken** resultieren aus der Veräußerung von einer Wohnung in der

Maxim-Gorkij-Straße in Freiburg sowie einer Garage im Haselweg in Denzlingen.

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

Die **Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen** betreffen die Versorgung anderer Eigentümergemeinschaften mit Energie und anderen Dienstleistungen sowie Einspeisevergütungen aus den diversen Photo-voltaikanlagen.

Die **Minderung des Bestands** ergibt sich wie folgt:

	€
Bestandserhöhung aus Betriebskosten und Herstellungskosten	5.781.307,93
Bestandsminderung aus Betriebskostenabrechnung und Verkäufen	-5.831.255,48
<b>Bestandsminderung</b>	<b>-49.947,55</b>

Die **Anderen aktivierten Eigenleistungen** beinhalten Architekten- und Verwaltungsleistungen der im Bau befindlichen Mietwohnungen.

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen 1.225.422,65 € auf den Verkauf von 2 Häusern, 2 Wohnungen, 3 Erbbaugrundstücken, 3 Garagen, 6 TG-Stellplätzen und 1 Parkplatz. An KfW-Tilgungszuschüssen sind 823.400,00 € ausgewiesen, auf Erträge für frühere Jahre entfallen 7.407,75 €.

Die **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** gliedern sich wie folgt auf:

	€
Betriebskosten	5.108.832,39
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	5.981.167,20
Erbbauzinsen	382.550,05
Vermietungskosten u. a.	21.164,65
<b>gesamt</b>	<b>11.493.714,29</b>

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** betreffen Fremdkosten für Eigentumswohnungen, Leerstandskosten, Vertriebskosten sowie nachträgliche Kosten für in früheren Jahren veräußerte Eigentumswohnungen.

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

Bei den **Zinserträgen** werden überwiegend Zinsen aus Festgeldanlagen und Bausparguthaben sowie Zinserträge für gestundete Restkaufgelder erfasst.

Die **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** betreffen im Wesentlichen die Dauerfinanzierungsmittel für Mietobjekte und Sparguthaben.

Bei den **Ertragssteuern** werden Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag ausgewiesen für die Ausschüttung der Dividende 2008.

Bei den **Sonstigen Steuern** handelt es sich hauptsächlich um die Grundsteuern für Mietobjekte.

#### D. Haftungsverhältnisse

Für das Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis (EVB) bestehen für die Errichtung von Blockheizkraftwerken folgende Grundschuldeinträge:

	€
Grundstück Offenburger Str. 49 BHKW und Gebäude)	1.228.000,00
Grundstück Egonstraße 60	662.000,00
Grundstück Wilmersdorfer Str. 12	371.900,00
Grundstück Biesheimer Str. 6, Breisach	114.500,00
Grundstück Biesheimer Str. 6, Breisach für Sportplatz- für Sportplatzstraße, Pflegeheim March	128.200,00

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. Das von unserer Genossenschaft geleistete Zahlungsverprechen beträgt per 31.12.2009 290.461,16 €.

#### E. Sonstige Angaben

Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden für noch auszuführende Bauleistungen von ca. 4.340.000,00 €. Des Weiteren bestehen Leasingverträge für Geschäftsautos, die Telefonanlage und Drucker mit einer jährlichen Zahlungsverpflichtung in Höhe von ca. 102.200,00 €.

Seit 2008 gibt es eine Zins-Swap-Vereinbarung, um das historisch niedrige Zinsniveau für die Prolongation der Darlehensfestschreibungen zu nutzen. Das aktuell gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2009 TEUR 4.877. Durch die negative Zinsentwicklung ist die Zins-Swap-Vereinbarung wie folgt zu bewerten:

Art/Kategorie	Nominalbetrag	Beizulegender Zeitwert
Zinsderivate	4.883 TEUR	- 641 TEUR

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

Der beizulegende Zeitwert gibt die Einschätzung der Bank zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2009 wieder. Sie wurden unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2009 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.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	32	9
Technische Mitarbeiter	12	4
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	12	4
Auszubildende	2	0
<b>gesamt</b>	<b>58</b>	<b>17</b>

#### Mitgliederbewegung

Stand am 01.01.2009	14.792
Zugang 2009	877
Abgang 2009	395
Stand am 31.12.2009	15.247

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 485.131,67 €.

#### Prüfungsverband

Prüfungsverband ist:

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





## Bauverein Breisgau eG

Geschäftsstelle Zähringer Straße 48  
D-79108 Freiburg

Telefon 0761 / 51 04 40

Telefax 0761 / 51 04 490

Internet [www.bauverein-breisgau.de](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

