

Geschäftsbericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2010



Bauverein Breisgau eG



I. Allgemeiner Teil

1. Rahmenbedingungen

Erstaunlich schnell hat die deutsche Wirtschaft im Jahr 2010 den 2009 erfolgten schärfsten Konjunkturerbruch (- 4,7 %) seit Bestehen der Bundesrepublik hinter sich gelassen. Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Wirtschaftswachstum von 3,6 %, für 2011 mit 2,0 % und für 2012 mit 1,5 %. Nach aktuellem Berechnungsstand stieg das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2010 in Baden-Württemberg sogar um 4,75 %. Getragen wird der Aufschwung bislang hauptsächlich vom Export. Mittlerweile zeichnet sich ab, dass der konjunkturelle Funke auch auf die Binnennachfrage überspringt.

Begünstigt wurden die deutschen Exporte auch durch die Eurokrise, ausgelöst durch die ungelöste Schuldenproblematik einzelner Mitgliedsstaaten (vor allem Griechenland und Irland) und der damit einhergehenden Schwäche des Euro zu anderen Währungen wie dem Dollar oder dem Schweizer Franken. Musste Anfang 2010 z. B. noch für einen Euro 1,50 \$ bezahlt werden, sank der Kurs bis Mitte März auf 1,30 \$, um dann bis Juni sogar bis auf 1,20 \$ zu fallen. Zum Jahresende erholte sich der Kurs auf 1,31 \$.

Der wegen der Rezession des Jahres 2009 befürchtete Einbruch auf dem Arbeitsmarkt blieb aus. Nach jetzigem Kenntnisstand nahm die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg im Jahr 2010 um 0,5 % zu (das entspricht einer Zunahme von rund 30.000 Erwerbstätigen). Auch 2011 wird der Beschäftigungsaufbau voraussichtlich anhalten und die Zahl der Erwerbstätigen um 0,75 % stei-

gen. Die Arbeitslosigkeit geht in Baden-Württemberg saison- und kalenderbereinigt seit Dezember 2009 von Monat zu Monat zurück, und zwar ungefähr seit Jahresbeginn 2010 mit einem Tempo nicht unähnlich dem der letzten Hochkonjunkturphase. Es zeichnet sich ab, dass die vergangene Krise keinen erhöhten Sockel an Arbeitslosen hinterlassen wird. Die Zahl der Arbeitslosen lag in Baden-Württemberg zwischen Januar und November 2010 im Mittel bei 276.000 Personen, und damit um rund 10.000 unter dem Vorjahreswert. Die Arbeitslosenquote in Baden-Württemberg belief sich im November 2010 auf 4,3 % (Bund: 7,0 %).

Die Deutsche Bundesbank rechnet für 2010 mit einem Anstieg der Verbraucherpreise von schätzungsweise 1,1 % und erwartet 2011 eine Beschleunigung auf bis zu 1,7 %. Nach einer aktuellen Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland durch das Hamburger Institut F+B haben auch die Mieten in Deutschland eine steigende Tendenz. Je nach Region sind die Unterschiede allerdings erheblich: In Ostdeutschland, im Norden und in Nordrhein-Westfalen sind die Mietsteigerungen mit 0,2 bis 0,4 % leicht unterdurchschnittlich, während die Mietpreissteigerungen in Baden-Württemberg und Bayern dagegen mit 1,8 % dreimal höher als im Bundesdurchschnitt ausfallen. Einen überproportionalen Anteil an den Preissteigerungen hatten auch die Energiepreise. Nach Angaben der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen (AGEB) ist der Energieverbrauch in Deutschland im Jahr 2010 um

4,1 % im Vergleich zum Vorjahr angestiegen; damit liegt der Energieverbrauch in Deutschland bei 14.012 Petajoule. Trotz des Anstiegs liegt der Wert - abgesehen vom Verbrauch im Jahr 2009 - damit auf dem niedrigsten Niveau seit 1990.

Bundesanleihen mit einer Laufzeit von 10 Jahren erbrachten Ende August 2010 nur noch eine Verzinsung von 2,1 %, dies war der bisher absolute Rekordtiefstand. Der durchschnittliche Effektivzins für eine Baufinanzierung mit einer Zinsfestschreibung zwischen fünf und zehn Jahren lag im September damit bei nur noch 3,65 %.

Seither haben sich die Zinsen erhöht und Experten erwarten einen weiteren kontinuierlichen Anstieg der Zinsen für Baufinanzierungen. Es wird erwartet, dass die EZB die Leitzinsen im Hinblick auf die starke Konjunkturdynamik erhöhen wird. Dies wird auch die Zinsen am Kapitalmarkt und für die Baufinanzierungen beeinflussen. Innerhalb der Eurozone wird jedoch vorerst mit nur geringen Steigerungen der Zinsen gerechnet. Daher dürften die Bauzinsen sich auch weiterhin noch auf relativ geringem Niveau bewegen. Erneute Rekordtiefstände werden jedoch nicht mehr erwartet.

Nach Einschätzung des Bundesverbandes der Volks- und Raiffeisenbanken (BVR) werden 2010 die Unternehmensinsolvenzen um 5 % auf insgesamt 34.400 Fälle steigen und damit unter der Rekordmarke des Jahres 2003 mit 39.300 Fällen liegen. Die Zahl der Privatinsolvenzen wird 2011 nach einer Prognose der Wirtschaftsauskunftei Creditreform um bis zu 6 % auf 120.000 steigen. Auch die Zahl überschuldeter Privatleute, die derzeit bei rund 6,5 Mio. liegt, soll um 290 000 oder 4,7 % zunehmen.

Wesentlich für die Nachfrage nach Miet- oder Erwerbsobjekten ist die Bevölkerungsentwicklung. 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 im Land jedoch unterschiedlich. Während die Bevölkerung in Freiburg und Baden-Baden um mehr als 6 % steigen soll, wird die Bevölkerung in 11 Landkreisen abnehmen, wobei allerdings nur in einem Landkreis (Heidenheim) ein starker Bevölkerungsrückgang zu erwarten ist.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber vor allem die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer zwischen Statistischem Bundesamt und den Statistischen Landesämtern koordinierten Vorausschätzung 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 Vorausschätzungsjahr) voraussichtlich auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich wahrscheinlich auch künftig fortsetzen wird.

Durch die sinkende Alterssterblichkeit und die nach wie vor höhere Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben für Baden-Württemberg geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ist mit deutlichen regionalen Unterschieden zu rechnen.

Nach dieser Wohnungsbedarfsprognose dürfte bis 2025 in Baden-Württemberg der Bau von mindestens 480.000 Wohnungen erforderlich sein. Bis 2010 müssten danach jährlich 28.000 Wohnungen errichtet werden; in den Jahren 2011 bis 2025 wäre der Bau von jährlich nur noch 22.000 Einheiten erforderlich.

Nach dreijähriger Talsohle im Wohnungsneubau (mit nur rund 180.000 Baugenehmigungen pro Jahr in Deutschland von 2007 bis 2009) gehen die Landesbausparkassen (LBS) für 2010 von einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr um 8 % auf 192.000 genehmigte Wohneinheiten aus. Für 2011 prognostizieren sie weiteres Wachstum um 12 % auf 215.000 Genehmigungen. In den Monaten Januar bis September 2010 wurde in Baden-Württemberg der Bau von annähernd 18.700 Wohnungen genehmigt. Dabei lag der Anteil der Baugenehmigungen, die für private Haushalte erteilt wurden, bei gut 57 % (10.659), der Anteil der Unternehmen bewegte sich etwa bei 42 % (7.839).

In Freiburg stehen weiterhin nur begrenzte Grundstücksflächen für den Neubau von Wohnungen zur Verfügung. Das in Planung befindliche Gebiet „Gutleutmatten“ wird zukünftig eines der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsgebiete der Stadt Freiburg sein. Entstehen sollen ca. 500 neue Wohneinheiten. Dieses Baugebiet reicht jedoch nicht aus, um die bestehende Wohnungsnachfrage zu bedienen, so dass auch weiterhin eine maßvolle Innenentwicklung vorangetrieben werden muss. Der Bauverein Breisgau verfügt über potentielle Grundstücke und Gebäude, die auch diesem Bereich zuzuordnen sind.

Aufgrund des demographischen Wandels werden innovative Wohnprojekte, speziell im Bereich barrierefreier/barrierearmer Grundrisse sowie auch die Förderung und Unterstützung des gemeinschaftlichen Lebens gefordert.

2. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit des Bauverein Breisgau im Jahr 2010

Die wohnungswirtschaftliche Tätigkeit des Bauverein Breisgau erstreckte sich auch im Jahr 2010 wieder auf nahezu alle Leistungsbereiche der Wohnungswirtschaft. Die Sanierung unserer Häuser sowie auch die Modernisierung und Instandsetzung unserer Wohnungen stand 2010 wie in den Vorjahren auch im Mittelpunkt der baulichen Aktivitäten. Der Investitionsschwerpunkt lag bei Wärmedämmmaßnahmen und der Erneuerung der Heiztechnik, die zum Teil durch Kraft-Wärme-Kopplung ersetzt wurde. Zudem wurden auf geeigneten Dächern Photovoltaikanlagen installiert.

Auch die Neubauaktivitäten wurden im Geschäftsjahr 2010 weitergeführt. Insgesamt wurde mit dem Bau von drei Mietwohnhäusern begonnen. Die Planungen für den Bau von weiteren Mietwohnungen sowie einer Eigentumsmaßnahme wurden fortgesetzt. Zudem wurden die Planungen für drei weitere Bauvorhaben im Umland von Freiburg neu begonnen.

Die Spareinrichtung des Bauverein Breisgau hat in hohem Maße zur Finanzierung des Investitionsprogramms beigetragen. Der Zugang des Sparvolumens konnte das hohe Niveau des Vorjahres halten.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen 2010 stellen sich wie folgt dar:

Instandsetzung und Modernisierung des Mietwohnungsbestandes	10,2 Mio. Euro
Neubautätigkeit von Mietwohnungen und anderen Bauten	9,9 Mio. Euro
Nachträgliche Herstellungskosten und Grundstückskäufe	2,0 Mio. Euro
Bauträgermaßnahmen	0,2 Mio. Euro

Es wurden somit im Jahr 2010 insgesamt 22,3 Mio. Euro (Vorjahr: 21,0 Mio. Euro) in den Bestand und den Neubau investiert.



Neubautätigkeit

Neubebauung des ehemaligen Autohaus Breisgau-Areals

Das Projekt Mehrgenerationenwohnquartier am Turmcafé mit insgesamt 200 Wohneinheiten, davon 98 des Bauvereins, wurde bereits im Jahr 2007 begonnen. Bis heute sind 44 Wohnungen des Bauvereins fertig gestellt und bezogen. Auch die Gewerbeeinheiten entlang der Zähringer Straße sind vermietet.

Freiburg - Rastatter Straße 5

Im Geschäftsjahr 2010 wurde das im Jahr 2009 begonnene Mietwohnhaus in der Rastatter Straße 5, mit insgesamt 17 Wohnungen mit ca. 945 m², fertiggestellt. Die Wohnungen wurden bereits im Februar 2010 bezogen.

Der Baubeginn der Häuser Rastatter Straße 7, 9 mit insgesamt 28 Wohnungen und einer Gesamtwohnfläche von ca. 2.289 m² erfolgte im Februar 2010. Die Wohnungen werden voraussichtlich im Sommer 2011 fertiggestellt und bezogen. Mit dem letzten Bauabschnitt, der Rastatter Straße 1, 3 wurde im Januar 2010 begonnen. Neben den

25 Mietwohnungen wird im Erdgeschoss der Rastatter Str. 1 eine weitere Kindertagesstätte mit integriertem Kindergarten eingerichtet. Die gesamte Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 2.231 m². Die Gebäude werden voraussichtlich Ende 2011/ Anfang 2012 bezugsfertig.

Für das gesamte Autohaus Breisgau-Areal entsteht eine gemeinsame Tiefgarage. Der Anteil der Stellplätze des Bauverein Breisgau beträgt 109 Plätze.

Das gesamte Wohnquartier wird durch ein von der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH betriebenes, ökologisch und ökonomisch effizientes Blockheizkraftwerk mit Wärme versorgt.



Innenstadtentwicklung in der Antoniterstraße

Das ehemalige Garagenhofgrundstück in der Antoniterstraße 2, 2a im Stadtteil Stühlinger wurde mit einem Wohngebäude mit 24 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von ca. 1.654 m² neu bebaut. Bereits im Juli und August 2010 wurden die Wohnungen bezogen. Durch einen Aufzug sind alle Wohnungen barrierefrei erschlossen und entsprechen somit dem zunehmenden Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum. Die Tiefgarage mit 43 Stellplätzen kompensiert den abgerissenen Garagenhof und bietet den Bewohnern des Hauses und des Quartiers Stellflächen für ihre PKW.

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



Kirchzarten: Generationenübergreifendes Wohnen in der Bahnhofstraße

In zentraler Lage in Kirchzarten erfolgte im Juni 2009 der Spatenstich für die barrierefreie Wohnanlage für generationenübergreifendes Wohnen in der Bahnhofstraße 18, 20 in Kirchzarten. Im Oktober 2010 wurden die 27 Mietwohnungen sowie die zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss von der Kirchlichen Sozialstation Dreisamtal und einem Friseursalon bezogen. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt ca. 2.000 m². Der Gemeinschaftsraum wurde im Februar 2011 bei der feierlichen Einweihung und dem folgenden Tag der offenen Tür offiziell eröffnet. Eine Tiefgarage mit 23 Stellplätzen und weitere 10 oberirdische Stellplätze bieten den Bewohnern gute Parkmöglichkeiten.



Neues Mehrfamilienwohnhaus in der Stadtstraße in Freiburg-Herdern

Nach Baubeginn im Mai 2009 wurden die 19 generationenfreundlichen Mietwohnungen mit 19 Tiefgaragenstellplätzen in der Stadtstraße 79, 81 am Rande des Parks von St. Urban im Januar 2011 fertiggestellt und im Februar bezogen. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 1.373 m². Über den ebenerdigen Hauseingang sowie der angrenzenden Tiefgarage besteht ein barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen.

Bauvorbereitung

Eigentumsmaßnahme in der Flurstraße, Freiburg

Das preisgerichtliche Ergebnis einer vom Bauverein ausgelobten Mehrfachbeauftragung gab im März 2010 den Startschuss für die konkrete Bebauungsplanung der Eigentumsmaßnahme in der Flurstraße. Die Bauvorbereitung für die Neubebauung des Grundstücks, welches bisher mit einem Garagenhof bebaut war, konnte zum Ende des Jahres 2010 abgeschlossen werden. Der Abriss der dort stehenden Garagen erfolgte im Januar 2011, so dass Mitte April mit dem Bau begonnen werden konnte. Gebaut werden zwei Gebäude mit 22 Eigentumswohnungen und eine Tiefgarage mit 29 Stellplätzen sowie sieben weitere oberirdische Stellplätze. Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 1.985 m². Bereits jetzt sind über 80 % der Wohnungen verkauft.

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

Emmendingen: Bechererstraße/Schlossbergstraße - Abriss und Neubauvorhaben

Die bereits 2007 mit einer Mehrfachbeauftragung begonnene Planung für die Neubebauung Bechererstraße/Schlossbergstraße in Emmendingen wurde mit Rechtskraft des Bebauungsplans im Oktober 2010 abgeschlossen. Der Abriss der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück erfolgte im März 2011. Das Bauvorhaben umfasst neben 49 Mietwohnungen auch neun Eigentumswohnungen und eine Tiefgarage mit 60 Stellplätzen. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 4.397 m². Mit dem ersten der zwei Bauabschnitte wird voraussichtlich am 01.10.2011 begonnen. Im ersten Bauabschnitt ist auch der Bau und Verkauf der Eigentumswohnungen vorgesehen.

Kirchzarten: Am Keltenbuck - Abriss und Neubauvorhaben

Voraussichtlich im Herbst 2011 werden die vier auf dem ca. 6.700 m² großen Grundstück stehenden Mehrfamilienhäuser mit 12 Wohnungen abgerissen und das Grundstück einer Neubebauung zugeführt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ist durch die Gemeinde Kirchzarten bereits gefasst. Geplant sind vier Punkthäuser, davon eines als Eigentumsobjekt und acht Reihenhäuser. Insgesamt entstehen 49 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 5.300 m². Eine Tiefgarage mit 75 Stellplätzen bietet ausreichende Parkmöglichkeiten für die zukünftigen Bewohner.

Denzlingen: „Sommerhof“

Im Dezember 2010 konnte zusammen mit einem Bauträger für Eigentumsmaßnahmen ein ca. 5.500 m² großes Grundstück in zentraler Lage Denzlingens von der Gemeinde erworben werden. Geplant werden durch den Bauverein Breisgau ca. 23 Mietwohnungen, Gewerbeeinheiten (Arztpraxen, Apotheke, Sozialstation, Kindertagesstätte) sowie ein Gemeinschaftsraum. Die zur Bebauung vorgesehene Gesamtwohn- und Nutzfläche beträgt ca. 2.300 m². Weiterhin werden eine Tiefgarage mit ca. 25 Stellplätzen und weitere 20 oberirdische Stellplätze gebaut. Der Baubeginn wird voraussichtlich im März 2012 erfolgen.

Stegen: Weilerstraße

Anfang des Jahres 2011 wurde über eine Mehrfachbeauftragung die Planung für die Neubebauung eines Wohn- und Geschäftshauses in der Weilerstraße 1 in Stegen ausgelobt.

Das Bauvorhaben wird mit Mitteln des Landessanierungsprogramms Baden-Württemberg bezuschusst. Mit dem Abbruch des bestehenden Gebäudes wird voraussichtlich im Februar 2012 begonnen. Das neue Planungskonzept besteht aus acht Wohneinheiten, einem Edeka-Markt, einem Friseursalon, sowie einem Backshop und dem SB-Bereich der Volksbank, mit einer Wohn- und Nutzfläche von ca. 2.740 m². 25 Tiefgaragenstellplätze und 17 oberirdische Stellplätze bieten ausreichende Parkmöglichkeiten für Bewohner und Kunden.

Freiburg: Carl-Sieder-Weg

Nach einer ausführlichen Bestandsanalyse haben Vorstand und Aufsichtsrat des Bauverein Breisgau entschieden, die bestehenden Wohngebäude mit 11 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von 840,58 m² durch ein Ersatzbauvorhaben zu ersetzen. Das Neubauvorhaben wird voraussichtlich ca. 40 - 50 Wohneinheiten und eine Tiefgarage umfassen. Bereits im Frühjahr 2010 wurden die ersten Gespräche mit der Stadt Freiburg bezüglich der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück im Carl-Sieder-Weg geführt. Für den städtebaulichen Entwurf wird eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt. Nach Entscheidung des Preisgerichtes, voraussichtlich im Juli 2011, wird das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Wohnungsbestand

Zum 31.12.2010 bewirtschaftete die Genossenschaft einen Immobilienbestand von

4.897	Wohnungen mit 315.927 m ² Wohnfläche
167	Gewerbeeinheiten mit 12.180 m ² Nutzfläche
1.653	Garagen
824	Stellplätze
10	Waschhäuser

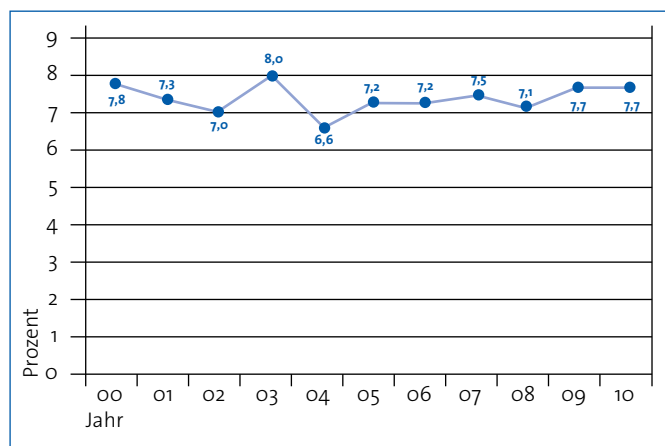
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich 2010 gegenüber dem Vorjahr von 26.578.811,05 Euro um 952.984,02 Euro auf 27.531.795,07 Euro. Diese Erhöhung ist auf die im Geschäftsjahr durchgeführten Mieterhöhungen nach Modernisierung, Mieterwechsel oder Neuvermietungen zurückzuführen. Weiterhin war auch der Zugang der Neubauwohnungen für den Anstieg der Sollmieten ausschlaggebend.

Die Gesamtwohn- und -nutzfläche beträgt per 31. Dezember 2010 328.107 m² (Vorjahr: 325.267 m²). Dies entspricht einer durchschnittlichen Sollmiete von 5,55 Euro/m².

Wohnungsverwaltung

Im Geschäftsjahr 2010 sind 376 Wohnungskündigungen (Vorjahr 373) eingegangen. Die Fluktuation ist somit mit 7,7 % auf dem gleichen Niveau des Vorjahres mit ebenfalls 7,7 %. Alle frei werdenden Wohnungen konnten termingerecht neu vermietet werden. Leerstände ergaben sich ausschließlich aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen in den einzelnen Wohnungen sowie aufgrund geplanter Abrisse von Wohngebäuden.

Fluktuation



Instandhaltung, Modernisierung und Sanierung

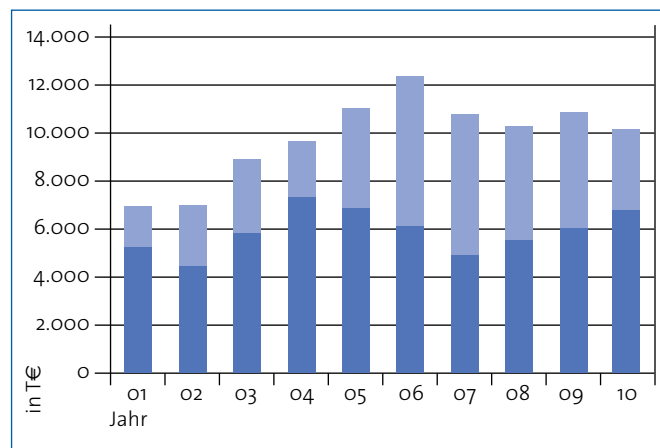
2010 wurde das hohe Niveau der Instandhaltungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus den vergangenen Jahren gehalten. Die Gesamtausgaben für die Instandhaltungsmaßnahmen (GuV) betragen im Geschäftsjahr 2010 insgesamt 6.712.497,06 Euro (Vorjahr: 5.981.167,20 Euro). Darüber hinaus wurden aktivierungsfähige Modernisierungskosten in Höhe von 3.514.607,63 Euro (Vorjahr: 4.803.812,89 Euro) ausgegeben. Die Gesamtaufwendungen für die Bestandserhaltung betragen 10.227.104,69 Euro.

Alle Umzugswohnungen mit Ofenheizung wurden im Zuge der Sanierung mit einer Gas-Etagen-Heizung ausgestattet, die Bäder wurden modernisiert, die Elektroleitungen erneuert und neue Türen wurden eingebaut. Zusätzlich wurden neue Bodenbeläge verlegt.

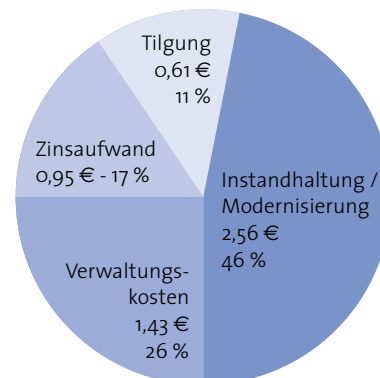
Um unsere Gebäude auch unter energetischen Gesichtspunkten zu verbessern und den Wohnstandard zu erhöhen, wurden aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 2.311.949,48 Euro (Vorjahr: 3.556.719,24 Euro) durchgeführt.

Gebäudeerhaltungsaufwand

■ aktivierte Modernisierung ■ Instandhaltung



Sollmiete 5,55 €/qm



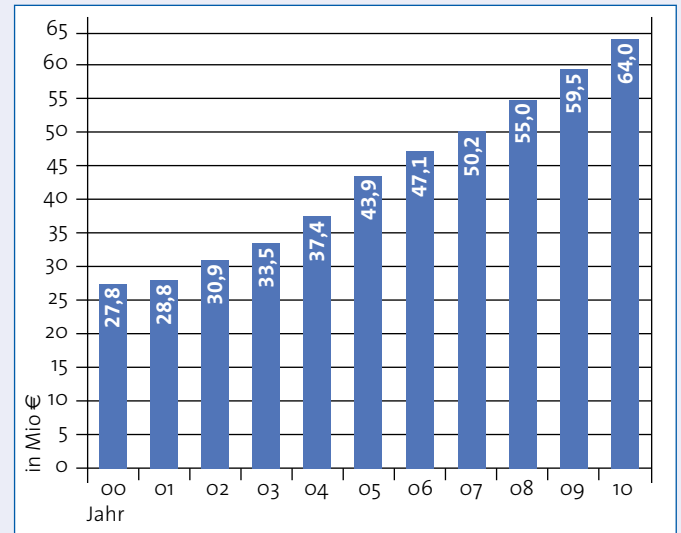
Spareinrichtung

Der Wachstumstrend der Spareinrichtung des Bauverein Breisgau der vergangenen Jahre setzte sich auch im Geschäftsjahr 2010 weiter fort. Das Sparvolumen legte mit einem Zuwachs von 7 % (ca. 4,47 Mio. Euro) erneut deutlich zu. Auch die Zahl der Sparkonten stieg um 426 auf 12.103 Konten an (Vorjahr: 11.677 Konten). Dies ist unter anderem auch auf die Einführung eines neuen Sparproduktes, den Sparbriefen, zurückzuführen.

Dieser positive Trend setzte sich auch in den ersten drei Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2011 weiter fort. Aktuell liegt der Zugang ab 01.01.2011 bei 1,4 Mio. Euro.

Die Spareinlagen der Mitglieder werden in preisgünstige Mietwohnungen und die Sanierung des Gebäudebestands sowie auch für umweltfreundliche Energietechnologien wie z.B. Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen und/ oder Photovoltaikanlagen investiert.

Entwicklung Spareinrichtung



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

Kündigungsfristen	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.10 €
3 Monate	3.605	7.875.688,21
Pflichtspareinlage (3 Monate)	3.512	4.443.736,98
Mietsonderverwaltung (3 Monate)	35	44.978,04
6 Monate	215	496.688,77
1 Jahr	145	256.522,52
2 1/2 Jahre	56	188.168,48
4 Jahre	249	636.272,39
VL-Sparverträge	43	62.287,12
Flexi-Sparen (Prämien sparen)	790	1.545.033,01
Sparverträge mit BVB-Prämie	86	253.157,26
Festzinssparen (Laufzeit 1 Jahr)	780	13.188.965,01
Festzinssparen (Laufzeit 2 Jahre)	325	4.589.930,69
Festzinssparen (Laufzeit 4 Jahre)	516	8.066.327,42
Solar-Sparen (Laufzeit 5 Jahre)	171	1.202.195,27
Wachstumssparen	1.458	19.645.714,10
Sparbrief Laufzeit 1 Jahr	22	226.585,22
Sparbrief Laufzeit 3 Jahre	3	31.000,00
Sparbrief Laufzeit 5 Jahre	32	265.000,00
Energie-Sparbrief Laufzeit 5 Jahre	53	500.000,00
Sparbrief Laufzeit 7 Jahre	7	101.500,00
Gesamtsumme	12.103	63.619.750,49

Mitgliederverwaltung

Per 31.12.2010 waren 15.930 Mitglieder mit 51.268 Geschäftsanteilen in der Mitgliederliste eingetragen. Das entspricht 656 Mitgliedern und 2.328 Genossenschaftsanteilen mehr als im Jahr 2009.

Eigentumsverwaltung

Mit Ende des Geschäftsjahres 2010 verwaltete der Bauverein 3.265 Wohn- und Gewerberaumeinheiten von 159 Eigentümergemeinschaften im Sinne des § 20 ff WEG. Die verwalteten Einheiten befinden sich überwiegend in Freiburg sowie im näheren Umland.

Weiterhin wurde für 56 Wohneinheiten die Mietsonderverwaltung und für 8 Wohnungen die Mietverwaltung übernommen. Die verwalteten Vermögenswerte betragen zum Ende des Geschäftsjahres 15.108.036,88 Euro (Vorjahr: 13.839.974,63 Euro). Die aus der Betreuungstätigkeit resultierenden Umsatzerlöse betragen zum 31. Dezember 2010 788.874,33 Euro (Vorjahr: 782.401,63 Euro).

Die bereits im Jahr 2009 begonnene Umstrukturierung wurde auch im Geschäftsjahr 2010 weitergeführt. Viele Arbeitsabläufe und Geschäftsprozesse wurden optimiert, um die Effizienz der Abteilung, aber auch die Kundenorientierung zu verbessern.

EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH

Geschäftsbericht für das Jahr 2010

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

Die Errichtung und der Betrieb von Energieversorgungsanlagen sind Gegenstand des Unternehmens. Die Energieversorgung der Mieter und Eigentümer des vom Bauverein verwalteten Wohnungsbestandes soll durch das Unternehmen sichergestellt werden.

Die Versorgung der Mieter mit dauerhaft kostengünstiger Wärme und Strom ist das primäre Ziel der Gesellschaft. Weiterhin leistet die EVB einen wesentlichen Beitrag zur Einsparung von Primärenergie und CO₂Emmissionen.

Die Bilanz zum 31.12.2010 schließt in Aktiva und Passiva mit 4.333.145,61 Euro (Vorjahr 4.108.570,75 Euro) ab. Es konnte ein Jahresüberschuss von 112.297,75 Euro (Vorjahr 123.060,93 Euro) erwirtschaftet werden.

II. Wirtschaftliche Lage

Das Gesamtvermögen (Bilanzvermögen) betrug zum 31. Dezember 2010 207.054.155,15 Euro (Vorjahr: 201.122.345,39 Euro). Es hat sich gegenüber dem Vorjahr um 5.931.809,76 Euro erhöht. Auf das Anlagevermögen entfallen insgesamt 176.361.107,74 Euro, auf das Umlaufvermögen 30.419.477,61 Euro und auf die Rechnungsabgrenzungsposten 273.569,80 Euro.

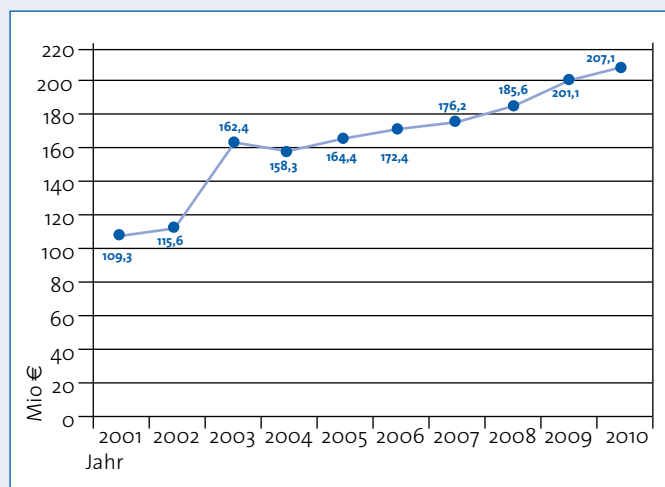
Das gesamte Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2.270.959,09 Euro erhöht und beträgt 66.082.753,02 Euro (Vorjahr: 63.811.793,93 Euro). Das entspricht einem Anteil von 31,92 % (Vorjahr 31,73 %). Die Eigenkapitalquote hat sich gegenüber dem Vorjahr demnach leicht erhöht.

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 weitestgehend 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.

Bilanzsumme



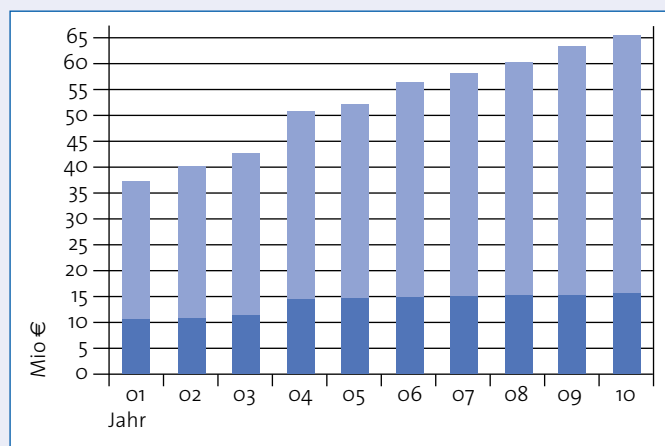
Geschäftsguthaben / Rücklagen

Die Geschäftsguthaben aller Mitglieder betragen zum 31. Dezember 2010 insgesamt 16.002.919,42 Euro (Vorjahr 15.375.949,54 Euro). Im Berichtsjahr erhöhten sich die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder um 713.372,25 Euro.

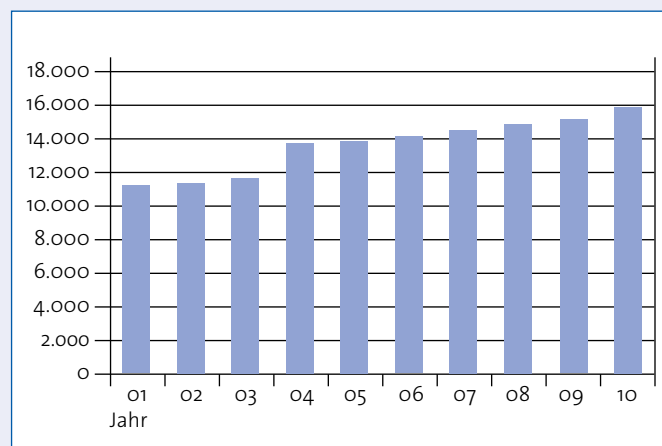
Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Mitglieder seit dem Jahr 2001:

Eigenkapitalentwicklung

■ Rücklagen ■ Geschäftsguthaben



Entwicklung Mitglieder



Vermögenslage

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

	31.12.2010		31.12.2009		Veränderungen
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	176.335,9	85,2	167.925,7	83,5	+ 8.410,2
Finanzanlagen	25,2	0,0	25,2	0,0	0,0
Umlaufvermögen					
Bautätigkeit	583,4	0,3	289,4	0,1	+ 294,0
Unfertige Leistungen	5.972,7	2,9	5.757,8	2,9	+ 214,9
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	1.252,2	0,6	1.709,2	0,8	- 457,0
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	18.644,5	9,0	20.452,1	10,2	- 1.807,6
Übriges Umlaufvermögen	3.966,7	1,9	4.737,3	2,4	- 770,5
Rechnungsabgrenzungsposten	273,6	0,1	225,7	0,1	+ 47,9
Gesamtvermögen	207.054,2	100,0	201.122,3	100,0	+ 5.931,9
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	66.082,8	31,9	63.811,8	31,7	+ 2.271,0
Fremdkapital					
Rückstellungen					
Pensionsrückstellungen	3.411,4	1,6	2.902,4	1,4	+ 509,0
Übrige Rückstellungen	941,4	0,5	1.016,9	0,5	- 75,5
Verbindlichkeiten					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	63.032,1	30,5	64.688,0	32,2	- 1.655,9
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen/ Sparbriefen	63.933,6	30,9	59.461,7	29,6	+ 4.471,9
Erhaltene Anzahlungen	6.589,0	3,2	6.266,5	3,1	+ 322,5
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	60,8	0,0	150,4	0,1	- 89,6
Übrige Verbindlichkeiten	2.901,3	1,4	2.378,2	1,2	+ 523,1
Rechnungsabgrenzungsposten	101,8	0,0	446,4	0,2	- 344,6
Gesamtkapital	207.054,2	100,0	201.122,3	100,0	+ 5.931,9

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.

	2010 T€	2009 T€
Jahresüberschuss	2.193,2	3.208,6
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	5.738,2	5.143,6
aktivierte Eigenleistungen	- 347,4	- 382,9
Zunahme langfristiger Rückstellungen	509,0	670,1
Abschreibungen auf Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	23,6	47,5
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	37,4	32,9
Cashflow nach DVFA/SG	8.154,0	8.719,8
Abnahme (Vj.: Zunahme) der kurzfristigen Rückstellungen	- 75,3	20,0
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- 1.648,9	- 1.561,8
Zunahme (Vj.: Abnahme) Grundstücke des Umlaufvermögens	- 146,8	182,4
Abnahme (Vj.: Zunahme) kurzfristigen Aktiva	903,8	- 480,1
Zunahme kurzfristiger Passiva	479,3	85,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.666,1	6.966,2
Planmäßige Tilgungen	- 2.420,0	- 2.384,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach Tilgungen	5.246,1	4.581,5

Ertragslage

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

	2010 T€	2009 T€	Veränderungen T€
Betriebsbereiche			
Hausbewirtschaftung	6.428,2	6.837,1	- 408,9
Bau- und Verkaufstätigkeit	1.991,3	1.931,7	59,6
Betreuungstätigkeit	801,5	890,5	- 89,0
Kapitaldienst	- 1.492,5	- 1.478,6	- 13,9
Summe	7.728,5	8.180,7	- 452,2
Verwaltungskosten	- 5.627,9	- 5.906,1	278,2
Betriebsergebnis	2.100,6	2.274,6	- 174,0
Übrige Rechnung	345,3	1.182,1	- 836,8
Jahresergebnis vor Steuern vom Einkommen und Ertrag	2.445,9	3.456,7	- 1.010,8
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 252,7	- 248,1	- 4,6
Jahresüberschuss	2.193,2	3.208,6	-1.015,4

Wirtschaftsplan 2011

	Ertragsrechnung T€	Geldrechnung T€
Erträge/Einnahmen		
Hausbewirtschaftung	28.150	28.150
Betreuungstätigkeit	800	800
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	450	450
Sonstige betriebliche Erträge	1.300	1.300
	30.700	30.700
Aufwendungen/Ausgaben		
Betriebskosten	5.500	5.500
Instandhaltungskosten	7.500	7.500
Erbbauszinsen u.a.	350	350
Zinsen f. Darlehen u. Spareinlagen (davon TD € 1.585 Gutschriften auf Spareinlagen)	4.100	4.100
Steuern	950	950
Personal- u. Sachaufwendungen	5.900	5.900
Abschreibungen	6.000	0
Darlehenstilgungen	0	4.000
	30.300	28.300
(*) Überschuss/Mehreinnahmen	400	2.400

Die Ausgaben der für das Jahr 2011 geplanten Instandhaltungsmaßnahmen betragen einschließlich der Modernisierungen 7.500 T Euro (zzgl. aktivierungsfähiger Anteil von 4.100 T Euro).

An Modernisierungen sind 2011 geplant:

Freiburg:

- Karlsruher Str. 14 - 20/ Uhlbergstr. 2 Dach, Anstrich, Balkonerneuerung, Wärmeschutzverglasung
- Karlsruher Str. 22 - 30/ Uhlbergstr. 1 Dach, Anstrich, Balkonerneuerung Wärmeschutzverglasung
- Offenburger Str. 1 - 3/Waldkircher Str. 36 - 42 Fassadensanierung WDVS, Dachsanierung, Balkonerneuerung
- Rastatter Str. 8 Fassaden-, Fenster und Flachdachsanierung
- Luckenbachweg 8 - 50 Kanalsanierung
- Kußmaulstr. 3 - 5 Dach, WDVS, Wärmeschutzverglasung, Balkone
- Julius-Brecht-Str.15 - 23 Fassadensanierung, WDVS, Fensteraustausch

Umland:

- Rosenstr. 32 - 34, Denzlingen Dachsanierung, Balkonsanierung, WDVS, Fenster
- Bechererstr. 14 - 16, Emmendingen Dach- und Fassadensanierung, neue Balkone

(*) Für die aufgeführten Modernisierungen sind KfW Darlehen in Höhe von 2.240 T Euro beantragt worden.

III. Nachtragsbericht

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

IV. Risiko- und Chancenbericht

Eine Gefährdung der finanziellen Entwicklung der Genossenschaft ist aufgrund der langfristigen Finanzierungen der Wohnimmobilien derzeit nicht zu befürchten. Das Risiko steigender Zinsen ist durch langfristige Zinsvereinbarungen gemindert. Eine mittelfristig ungünstige Entwicklung der Finanzierungskonditionen ist jedoch nicht auszuschließen. Der Finanzierungsbereich wird daher zukünftig stärker in die Risikobetrachtung aufgenommen, so dass Liquiditätsengpässen und Zinsänderungsrisiken frühzeitig vorgebeugt werden kann.

Sinkende Zinsen bedeuten für uns als Unternehmen mit einem hohen Kapitaleinsatz eine Abnahme des Zinsaufwandes. Steigende Zinsen können sich dagegen negativ auf das Jahresergebnis auswirken. Diese Risiken werden durch die Steuerung der Zinsbindungsfristen unter besonderer Berücksichtigung unserer Spareinrichtung minimiert. Zudem werden zur Begrenzung von Zinsänderungsrisiken bei langfristigen Verbindlichkeiten Derivate (Zinsswaps) eingesetzt. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2010 9.152.190,40 Euro. 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.

Eine kontinuierliche Analyse der eingehenden Kündigungen und der Bewerberstruktur sowie die Überwachung der Kosten im Neubau und Instandhaltungsbereich ermöglicht frühzeitiges Erkennen von bestandsgefährdenden Risiken. Auch bei Gewerbeimmobilien besteht das Risiko, dass bei Kündigung eines Mietverhältnisses nicht sofort ein neuer Mieter gefunden werden kann bzw. eine Anschlussvermietung oft nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Unser Unternehmen vermietet 167 Gewerbeeinheiten. Diese haben nur einen Anteil von rund 7,1 % an den gesamten Sollmieten. Zurzeit stehen zwei Gewerbeeinheiten aufgrund von Umbauarbeiten/-planungen leer.

Die wesentlichen Risiken des Bauträgergeschäftes sind die Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie die Überschreitung der geplanten Kosten und Termine. Trotz einer seit mehreren Jahren anhaltenden Nachfrageschwäche nach Immobilien finden attraktive Immo-

bilien in guten Lagen weiterhin Käufer. Im Geschäftsjahr 2010 wurde durch unser Unternehmen die Planung eines Bauträgerprojektes weitergeführt. Durch den aktuellen Vermarktungsstand der Eigentumswohnungen kann das Risiko an dieser Stelle als gering eingestuft werden.

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

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

Für unsere Region - Stadtkreis Freiburg i. Br., Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald, Stadt- und 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.

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.

Unser Unternehmen unternimmt 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 und ein Pflegeheim im Wohnungsbestand. Diese Anlagen sind aufgrund der Barrierefreiheit und durch das Dienstleistungsangebot des Betreuungs-trägers den besonderen Wohnbedürfnissen des Alters angepasst. Bei unserer Neubautätigkeit finden Barrierefreiheit und Wohnungszuschnitte für alle Generationen besondere Beachtung.

Um das Zusammenleben in den einzelnen Nachbarschaften und Quartieren zu verbessern werden, Gemeinschaftsräume zum Austausch und gemeinsamen Aktivitäten für die Mitglieder und Bewohner zur Verfügung gestellt. Mit Hilfe des Quartierskoordinators und ehrenamtlich Engagierten werden verschiedene Hilfsangebote, Gesundheits- und Freizeitangebote bereitgestellt. Das Interesse der Quartiersbewohner ist bereits jetzt sehr groß.

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.

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.

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

Mit Gründung der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH im Jahre 1997 wurden frühzeitig die Weichen für ein eigenständiges Energiemanagement gestellt. Diese Gesellschaft entwickelt Konzepte zur Steigerung der Energieeffizienz in unseren Wohngebäuden sowie zur Minderung des CO₂-Ausstoßes und zur Primärenergieeinsparung.

Freiburg, den 26.03.2011

Der Vorstand

Disch Reiprich Kiechle

Bericht des Aufsichtsrates

Der Vorstand unterrichtete den Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2010 regelmäßig über den Geschäftsverlauf von allen wichtigen Vorgängen. Alle nach Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben wurden in mehreren Aufsichtsratssitzungen und Sitzungen der aus seiner Mitte satzungsgemäß gebildeten Ausschüsse erfüllt.

Der Aufsichtsrat wurde in gemeinsamen Sitzungen durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes über das aktuelle Geschäftsgeschehen und sonstige wichtige Vorfälle informiert, 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 28. März 2011 bis 29. April 2011 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 2010 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und dem Vorstand die Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 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, den 10.05.2011

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Uwe Rolker

Bilanz zum 31. Dezember 2010

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände		55.259,00		79.603,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	145.928.798,71		137.525.140,49	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.171.551,84		18.833.633,26	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	7.356,00		1.264.673,47	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	561.945,98		583.858,94	
Technische Anlagen und Maschinen	1.458.006,00		60.320,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	540.301,00		403.323,00	
Anlagen im Bau	9.301.014,07		8.243.190,52	
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	311.673,24		931.938,68	
		176.280.646,84		167.846.078,36
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	19.224,57		19.224,57	
Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00		0,00	
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00	
Andere Finanzanlagen	5.976,33		5.976,33	
		25.201,90		25.201,90
Summe Anlagevermögen		176.361.107,74		167.950.883,26
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	186.248,04		74.122,00	
Bauvorbereitungskosten	187.499,05		0,00	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
- mit unfertigen Bauten	0,00		0,00	
- mit fertigen Bauten	209.620,96		215.254,77	
Unfertige Leistungen	5.972.739,96		5.757.781,79	
Andere Vorräte	125.365,97		163.075,66	
		6.681.473,98		6.210.234,22
Forderungen aus Vermietung	149.377,19		219.664,01	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	1.655.068,36		2.128.131,41	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	563.808,05		629.131,19	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.367,40		0,00	
Forderungen gegen verbundenen Unternehmen	1.252.195,49		1.709.238,26	
Sonstige Vermögensgegenstände	1.461.752,07		1.597.269,86	
		5.093.568,56		6.283.434,73
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	13.828.164,49		17.387.393,74	
Bausparguthaben	4.816.270,58		3.064.692,90	
		18.644.435,07		20.452.086,64
Summe Umlaufvermögen		30.419.477,61		32.945.755,59
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten	271.634,80		223.010,85	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.935,00		2.695,69	
		273.569,80		225.706,54
		207.054.155,15		201.122.345,39

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	327.756,63		422.488,25	
der verbleibenden Mitglieder	15.629.645,67		14.916.273,42	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	45.517,12		37.187,87	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 6.779,28 Vorjahr: € 8.101,09	16.002.919,42		15.375.949,54	
Kapitalrücklage	33.327,21		33.327,21	
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	8.583.879,57		8.364.561,57	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 219.318,00 Vorjahr : € 320.863,00				
Bauerneuerungsrücklage	22.575.318,95		21.575.318,95	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.000.000,00; Vorjahr: € 1.500.000,00				
Freie Rücklage	18.318.896,05		17.913.442,23	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 405.453,82 Vorjahr: € 838.569,41	49.478.094,57		47.853.322,75	
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	2.193.183,64		3.208.626,84	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	1.624.771,82		2.659.432,41	
	568.411,82		549.194,43	
Summe Eigenkapital	66.082.753,02		63.811.793,93	
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	3.411.373,20		2.902.447,00	
Steuerrückstellung	246.650,56		370.642,20	
Sonstige Rückstellungen	694.773,16		646.238,33	
	4.352.796,92		3.919.327,53	
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.302.019,19		63.946.786,96	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	730.066,08		741.192,14	
Spareinlagen	62.804.688,67		59.461.734,02	
Sparbriefe	1.128.907,58		0,00	
Erhaltene Anzahlungen	6.589.029,98		6.266.524,92	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.688,23		11.121,54	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	226,96		226,96	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.033.420,55		1.464.147,85	
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	60.792,50		150.369,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	864.011,70		902.701,08	
davon aus Steuern: € 160.132,36 Vorjahr: € 204.424,73 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 7.431,10 Vorjahr: € 8.904,91	136.516.851,44		132.944.804,47	
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	101.753,77		446.419,46	
	207.054.155,15		201.122.345,39	

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.Januar bis 31.Dezember 2010

	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.531.795,07		26.578.811,05	
b) aus Verkauf von Grundstücken	0		194.800,00	
c) aus Betreuungstätigkeit	788.874,33		782.401,63	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	191.791,86		238.968,94	
	<u>28.512.461,26</u>		<u>27.794.981,62</u>	
Erhöhung oder Minderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		394.833,96		-49.947,55
Andere aktivierte Eigenleistungen		347.350,00		382.890,00
Sonstige betriebliche Erträge		2.283.493,45		2.952.746,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	12.409.364,15		11.493.814,29	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	191.759,60		30.892,35	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	57.243,80		130.914,02	
	<u>12.658.367,55</u>		<u>11.655.620,66</u>	
Rohergebnis		<u>18.879.771,12</u>		<u>19.425.049,95</u>
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.225.741,65		3.240.397,67	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvers.: Geschäftsjahr € 757.543,90 Vorjahr: € 1.039.957,73	<u>1.422.873,00</u>		<u>1.665.130,79</u>	
		<u>4.648.614,65</u>		<u>4.905.528,46</u>
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.738.179,91		5.143.511,81
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.222.107,93		1.256.500,26
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		304,63		299,86
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung Rückstellung: € 661,25		448.296,55		468.421,37
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Abzinsung Rückstellung: € 175.560,61		<u>4.259.484,72</u>		<u>4.206.724,00</u>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>3.459.985,09</u>		<u>4.381.506,65</u>
Außerordentliche Aufwendungen		80.860,85		0
Steuern vom Einkommen und Ertrag		252.692,10		248.126,55
Sonstige Steuern		933.248,50		924.753,26
Jahresüberschuss		<u>2.193.183,64</u>		<u>3.208.626,84</u>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		<u>1.624.771,82</u>		<u>2.659.432,41</u>
Bilanzgewinn		568.411,82		549.194,43

Anhang zum Jahresabschluss 2010

A. Allgemeine Angaben

Vorliegender Jahresabschluss wurde erstmalig nach den Regelungen des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) erstellt. Die Vorjahresbeträge wurden in Übereinstimmung mit Art. 67 Abs. 8 EGHGB nicht angepasst. Dementsprechend sind die Vorjahreszahlen der Bilanzpositionen „Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen“ und „Sonstige Rückstellungen“ nicht vergleichbar.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

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 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, bei Zugängen seit 1991 einheitlich von 50 Jahren
- Neuzugänge der Jahre 1991 bis 1995 nach § 7 (5) EStG degressiv.
- 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 und Am Keltenbuck in Kirchzarten in Höhe von 230.912,00 Euro, da die Gebäude im Rahmen einer Neubebauung in den Jahren 2011 und 2012 abgerissen werden.

Eine Beteiligung besteht bei der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH von 75,2% (= 19.224,57 Euro). Das Jahresergebnis 2010 beträgt 112.297,75 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 **Heizölvorräte** wurden zu Einstandspreisen bewertet.

Bei den **Forderungen aus Vermietung** sind Einzelwertberichtigungen in Höhe von 104.606,79 Euro und eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 1.508,86 Euro 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 Bildung der **sonstigen Rückstellungen** erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung und 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 Sachverständigengutachten 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 5,09 % zum 31.12.2010. 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 ergibt sich auf den Erstanwendungzeitpunkt zum 01.01.2010 ein Zuführungsbetrag in Höhe von 388.323 Euro. Dieser wird entsprechend Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB ab dem Geschäftsjahr bis zum Jahr 2024 zu mindestens einem Fünfzehntel angesammelt (2010: 25.888,20 Euro). Die zum 31.12.2010 aufgrund der Anwendung des Art. 67 Abs. 1 S. 1 EGHGB nicht in der Bilanz ausgewiesenen Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen betragen 362.434,80 Euro (Art. 67 Abs. 1 S. 4 EGHGB). Nicht bilanzierte Pensionsansprüche bestehen in Höhe von 741.390,00 Euro.

Die **Verbindlichkeiten** sind zum Erfüllungsbetrag bewertet. Künftige Preis- und Kostensteigerungen wurden berücksichtigt.

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 820 Häuser mit 4.879 Wohnungen, 54 gewerblichen Einheiten, 10 Wäschereien, 989 Garagen und 674 Stellplätze erfasst. Die Zugänge beinhalten unter anderem die Herstellungskosten für die Gebäude Rastatter Straße 5 (Quartier Generationenwohnen am

Entwicklung des Anlagevermögens (Anlagenspiegel)

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge €	Abgänge €
Immaterielle Vermögensgegenstände	513.234,23	3.955,83	1.180,04
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	229.925.238,50	4.930.381,24	2.065.970,59
Grundstücke mit anderen Bauten	24.521.161,93	25.138,65	178.316,33
Grundstücke ohne Bauten	1.508.950,97		
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	583.858,94		21.912,96
Technische Anlagen und Maschinen	165.638,45	650.964,54	7.064,88
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.409.318,66	252.805,14	74.578,79
Anlagen im Bau	8.243.190,52	9.782.459,20	
Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen	931.938,68	156.092,82	11.530,16
Sachanlagen	267.289.296,65	15.797.841,59	2.359.373,71
Finanzanlagen			
Beteiligung	19.224,57		
Wertpapiere des Anlagevermögens			
Sonstige Ausleihungen	5.624,21		
Andere Finanzanlagen	5.976,33		
Finanzanlagen	30.825,11	0,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	267.833.355,99	15.801.797,42	2.360.553,75

(*) Umgliederung in das Umlaufvermögen Eigentumsmaßnahme Flurstraße

Turmcafé), Antoniterstraße 2/2a und Bahnhofstraße 18/20 in Kirchzarten. Zugeführt wurden nachträgliche Herstellkosten sowie Modernisierungskosten in mehreren Objekten. Zwei Grundstücke in der Uhlbergstraße 3 - 13 und 4 - 14 sowie ein Grundstück (mit Gewerbe-Einheit) in der Weilerstraße, Stegen wurden neu erworben. Durch Verkäufe sind 23 Wohnungen, 4 Garagen, 3 Stellplätze und für die neue Eigentumsmaßnahme in der Flurstraße weitere 20 Garagen sowie 16 Stellplätze und ein Lagerraum abgegangen. Anteile an dem Grundstück Flurstraße wurden in das Umlaufvermögen umgegliedert. Außerdem erfolgte eine Umgliederung aller bis Ende 2009 aktivierten Photovoltaikanlagen in die Position „Technische Anlagen und Maschinen“.

Bei den **Grundstücken mit anderen Bauten** handelt es sich um diverse Garagengrundstücke mit 662 Garagen, in Gundelfingen um 8 Gewerbeeinheiten und 18 Wohnungen mit 57 Tiefgaragenstellplätzen, in Zähringen um das Verwaltungsgebäude mit 24 TG-Stellplätzen, das Pflegeheim March mit 67 Pflegeplätzen sowie weitere diverse 42 Ladengeschäfte, 19 sonstige gewerbliche Einheiten und 36 Abstellplätze. Die Abgänge von 27 Garagenplätzen und

1 Stellplatz durch Verkäufe sind enthalten. Ein Grundstück (Garagenhof Flurstraße) wurde für die neue Eigentumsmaßnahme in das Umlaufvermögen umgegliedert.

Bei den **Grundstücken mit Erbbaurechten Dritter** sind 1.080,50 qm durch Verkäufe abgegangen.

Unter der Position **Technische Anlagen und Maschinen** sind neben der Ausstattung für die Wäschereien durch Umgliederung bzw. Neuzugänge 2010 nun insgesamt 21 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 sowie für die Stadtstraße in Freiburg.

Unter **Bauvorbereitungskosten und geleistete Anzahlungen** sind die bisher angefallenen Vorplanungskosten im Wesentlichen für die Neubauprojekte in der Becherstraße in Emmendingen, Am Keltenbuck in Kirchzarten und der Weilerstraße in Stegen sowie eine Anzahlung für eine Photovoltaikanlage in der Innsbrucker Straße erfasst.

Umbuchungen (+ / -) €	Zuschr.d. Gesch. Jahres €	Abschreibungen (kumuliert) €	Abschreibung/ Abgänge/ Umbuchungen €	Buchwert am 31.12.2010 €	Buchwert am 31.12.2009 €	Abschreibungen d. Geschäftsjahres €
0,00	0,00	460.751,02	1.180,04	55.259,00	79.603,00	28.299,83
9.687.287,47		96.548.137,91	760.021,07	145.928.798,71	137.525.140,49	4.908.060,97
- 83.684,17		6.112.748,24	134.118,08	18.171.551,84	18.833.633,26	559.337,65
- 1.257.317,47		244.277,50		7.356,00	1.264.673,47	
				561.945,98	583.858,94	
992.480,96		344.013,07	26.857,16	1.458.006,00	60.320,00	130.707,92
		1.047.244,01	67.043,79	540.301,00	403.323,00	108.292,14
-8.724.635,65				9.301.014,07	8.243.190,52	
-761.346,70		3.481,40		311.673,24	931.938,68	3.481,40
-147.215,56 (*)	0,00	104.299.902,13		176.280.646,84	167.846.078,36	5.709.880,08
				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
-147.215,56	0,00	104.766.276,36		176.361.107,74	167.950.883,26	5.738.179,91

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	1.128.907,58	231.407,58	796.000,00	101.500,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	62.302.019,19	11.723.610,44	8.677.564,89	41.900.843,86	62.291.389,95	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>63.946.786,96</i>	<i>7.981.754,90</i>	<i>10.548.292,92</i>	<i>45.416.739,14</i>	<i>63.751.999,79</i>	<i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	730.066,08	8.009,52	27.408,72	694.647,84	722.824,61	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>741.192,14</i>	<i>12.283,40</i>	<i>27.408,72</i>	<i>701.500,02</i>	<i>730.301,85</i>	<i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	6.589.029,98	6.589.029,98	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>6.266.524,92</i>	<i>6.266.524,92</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.688,23	3.688,23	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>11.121,54</i>	<i>11.121,54</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	2.033.420,55	1.872.317,34	161.103,21	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>1.464.147,85</i>	<i>1.368.575,42</i>	<i>95.572,43</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	60.792,50	60.792,50	0,00	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>150.369,00</i>	<i>150.369,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	864.011,70	816.528,44	988,74	46.494,52		
<i>Vorjahr</i>	<i>902.701,08</i>	<i>856.469,54</i>	<i>1.005,19</i>	<i>45.226,35</i>		
Verbindlichkeiten insgesamt	73.712.162,77	21.305.610,99	9.663.065,56	42.743.486,22	63.014.214,56	
<i>Vorjahr</i>	<i>73.483.070,45</i>	<i>16.647.325,68</i>	<i>10.672.279,26</i>	<i>46.163.465,51</i>	<i>64.482.301,64</i>	

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

	€	Vorjahr €
3 Monate	7.875.688,21	6.277.858,08
Pflichtspareinlage (3 Monate)	4.443.736,98	4.112.391,90
Mietsonderverwaltung (3 Monate)	44.978,04	0,00
6 Monate	496.688,77	337.280,73
1 Jahr	256.522,52	273.154,23
2 1/2 Jahre	188.168,48	205.460,74
4 Jahre	636.272,39	688.361,47
VL - Sparverträge	62.287,12	73.883,16
Flexi-Sparen (Prämiensparen)	1.545.033,01	1.076.393,28
Sparverträge mit BVB-Prämie	253.157,26	362.658,85
Festzinssparen (Laufzeit 1 Jahr)	13.188.965,01	15.766.751,54
Festzinssparen (Laufzeit 2 Jahre)	4.589.930,69	4.272.247,30
Festzinssparen (Laufzeit 4 Jahre)	8.066.327,42	8.677.950,82
Solar-Sparen (Laufzeit 5 Jahre)	1.202.195,27	1.160.140,78
Wachstumssparen	19.645.714,10	16.177.201,14
Zinsabgrenzungen Spareinlagen	309.023,40	0,00
gesamt	62.804.688,67	59.461.734,02

Bei den zum **Verkauf bestimmten Grundstücken ohne Bauten** ist das neu gebildete Grundstück Flurstraße mit 2.142 qm durch Umgliederung aus dem Anlagevermögen zugegangen.

Für die Eigentumsmaßnahme Flurstraße sind **Bauvorbereitungskosten** entstanden. Diese enthalten auch Eigenleistungen.

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 in Freiburg.

Bei den **unfertigen Leistungen** handelt es sich um noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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: 724.338,47 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 verbundene Unternehmen** 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 2010 eine Rückzahlung in Höhe von 511.165,84 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, Rückforderungsansprüche an die Energieunternehmen, Steuerrückforderungen, eine Zuschussforderung an das Land BW und die anteiligen Instandhaltungsrücklagen der Wohnungseigentümergeinschaften, in denen Streubesitz vorhanden ist, ausgewiesen.

Passiva

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

	€
noch abzurechnende Betriebskosten	177.961,22
noch zu erwartende Baukosten	25.077,84
Prüfungskosten	42.800,00
Berufsgenossenschaft/gesetzliche Unfallversicherung	28.000,00
noch nicht genommenen Urlaub	65.550,00
interne Jahresabschlusskosten	129.500,00
Altersteilzeit	194.350,20
Bonus Spareinrichtung	31.533,90
gesamt	694.773,16

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 sowie die Kaufpreisanzahlung für 1 Tiefgaragen-Teileigentum.

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

Aus der Position **Passive Rechnungsabgrenzung** wurden die Zinsabgrenzungen für die Spareinrichtung umgegliedert in die Position Verbindlichkeiten aus Spareinlagen. Weiterhin wurden die Zinsabgrenzungen aus Darlehensverbindlichkeiten umgegliedert in die Position Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

	€
Sollmieten	21.470.909,02
Erlöse aus Sondereinrichtungen (Wäschereien)	28.902,91
Aufwendungszuschüsse	28.573,88
Betriebskosten für Umlagen	6.003.409,26
gesamt	27.531.795,07

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 Erträge aus der Stromeinspeisung.

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

	€
Bestandserhöhung bei Verkaufsgrundstücken	187.499,05
Bestandserhöhung aus Betriebskosten	5.970.987,28
Bestandsminderung aus Betriebskostenabrechnung	- 5.763.652,37
Bestandserhöhung	394.833,96

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

Von den **sonstigen betrieblichen Erträgen** entfallen 1.641.839,43 Euro auf den Verkauf von 2 Häusern, 18 Wohnungen, 4 Erbbaugrundstücken, 8 Garagen, 23 TG-Stellplätzen und 1 Parkplatz. Auf Erträge für frühere Jahre und Auflösung von Rückstellungen entfallen 144.912,93 Euro.

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

	€
Betriebskosten	5.272.312,84
Instandhaltungs- und Modernisierungskosten	6.712.497,06
Erbbauzinsen	380.845,43
Vermietungskosten u. a.	43.708,82
gesamt	12.409.364,15

Die **Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke** betreffen Fremdkosten und Eigenleistungen für die Bauvorbereitung von Eigentumswohnungen, 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.

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

Unter der Position **Außerordentliche Aufwendungen** ist der einmalige Umstellungsaufwand auf das neue BilMoG gem. Art. 67 (7) EGHGB ausgewiesen.

Bei den **Ertragsteuern** sind Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag ausgewiesen.

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

D. Haftungsverhältnisse

Für das verbundene Unternehmen (EVb) bestehen für die Errichtung von Blockheizkraftwerken folgende Grundschuldeinträge:

	€
Grundstück Offenburger Straße 49 (BHKW u. 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 Schwarzwaldstraße 20, March Sportplatzstraße	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. Der übernommene Garantiebtrag per 31.12.2010 beläuft sich auf 317.968,46 Euro.

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 in Höhe von ca. 5,639 T Euro und einen Grundstückskauf in Höhe von 911 T Euro. Des Weiteren bestehen Leasingverträge für den Fuhrpark, die Telefonanlage und Drucker mit einer jährlichen Zahlungsverpflichtung in Höhe von 102 T Euro und Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 357 T Euro.

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 31.12.2010 9,152 T Euro. Durch die negative Zinsentwicklung ist die Zins-Swap-Vereinbarung wie folgt zu bewerten:

Art/Kategorie	Nominalbetrag	Beizulegender Zeitwert
Zinsderivate	9.349 T€	- 944 T€

Durch die einheitliche Bewertung des Grund- und Sicherungsgeschäftes unterbleibt eine Rückstellung. Zum 31.03.2011 liegt der beizulegende Zeitwert bei -665 T Euro.

Der beizulegende Zeitwert gibt die Einschätzung der Bank zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2010 wieder. Sie wurde unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2010 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	11
Technische Mitarbeiter	11	5
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausmeister etc.	11	4
Auszubildende	3	0
gesamt	57	20

Mitgliederbewegung

Stand am 01.01.2010	15.274
Zugang 2010	993
Abgang 2010	337
Stand am 31.12.2010	15.930

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 713.372,25 Euro.

Prüfungsverband

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

Bauverein Breisgau eG

Mitglieder des Vorstandes

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

Mitglieder des Aufsichtsrats

Uwe Rolker, Diplom-Ingenieur	Vorsitzender
Peter Meisel, Steuerberater	1. stellv. Vorsitzender
Klaus Foldenauer, Steuerberater	2. stellv. Vorsitzender
Rainer Kopfmann, Dipl.-Betriebswirt (FH)	1. Schriftführer
Jürgen Seemann, Sparkassenbetriebswirt	2. Schriftführer
Hansjörg Eichin, Steuerberater, bis 16.06.2010	
Yvonne Faller, Architektin, ab 16.06.2010	
Ulrich Greschkowitz, Bürgermeister i. R.	
Günter Hasenfratz, Ltd. Kreisverwaltungsdirektor i. R.	
Jürgen Haustein, Maschinenbautechniker	
Rolf Huentz, Diplom-Bankbetriebswirt (ADG)	
Horst Klein, Diplom-Ingenieur Univ.	
Hansjörg Laufer, Bankfachwirt	

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den **Bilanzgewinn** wie folgt zu verwenden:

568.411,82 Euro als 4 %ige Dividende auszuschütten.

Freiburg, den 25.03.2011

Der Vorstand

Disch	Reiprich	Kiechle
-------	----------	---------



Bauverein Breisgau eG

Geschäftsstelle
Zähringer Straße 48
D-79108 Freiburg

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

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

Öffnungszeiten

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

