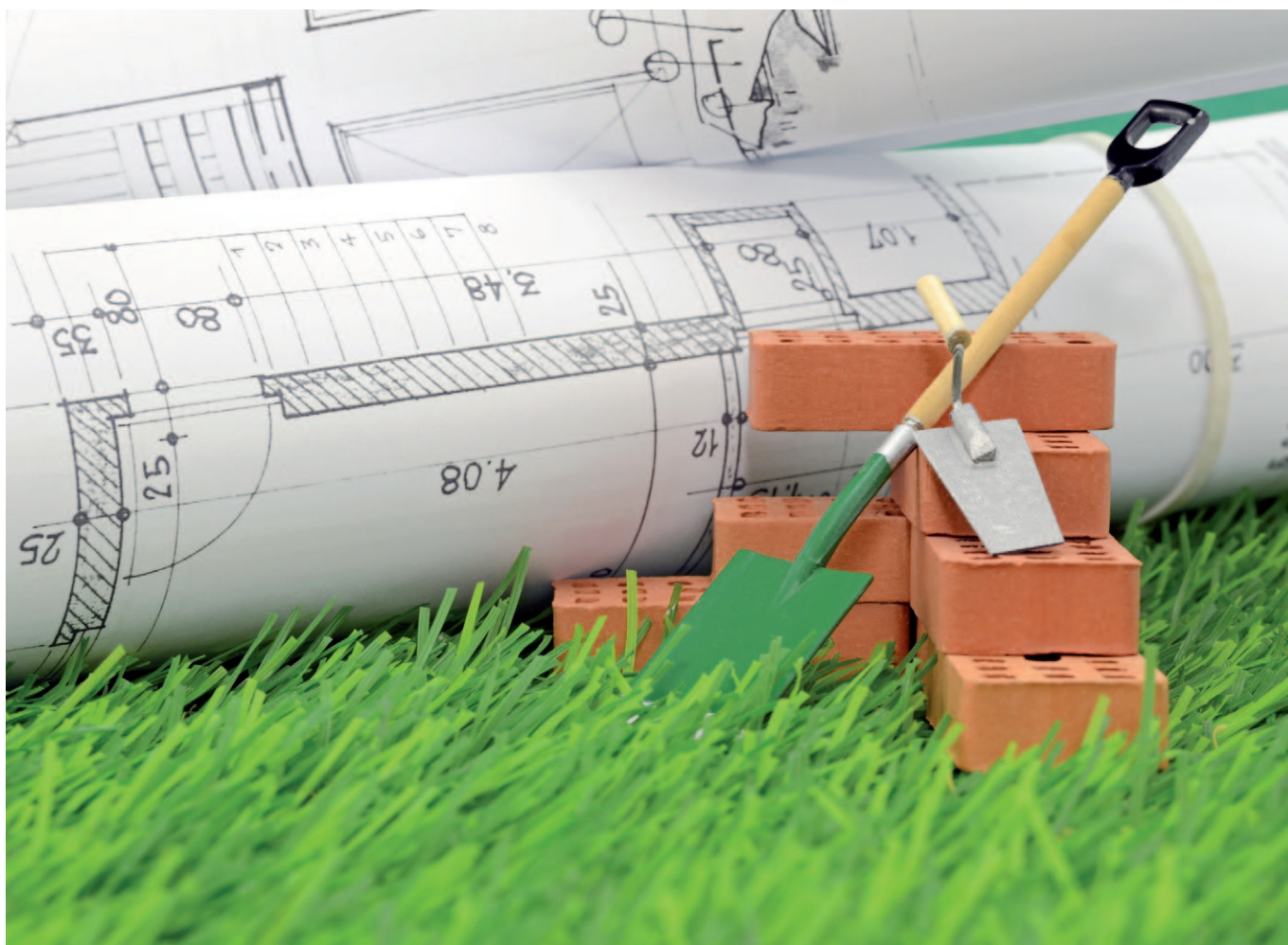


Geschäftsbericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013



BAUVEREIN
BREISGAU eG

Inhaltsverzeichnis

I Geschäftsbericht 2013	3
a) Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen	3
b) Wohnungswirtschaftlicher Teil - Tätigkeiten des Bauverein Breisgau im Jahr 2013	4
b1. Neubautätigkeit	4
b2. Bauvorbereitung	6
b3. Miethausbewirtschaftung.....	7
b4. Spareinrichtung.....	8
b5. Eigentumsverwaltung.....	10
b6. EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH.....	10
b7. Bericht des Aufsichtsrates 2013	11
II Jahresabschluss	12
a) Bilanz.....	12
b) Gewinn - und Verlustrechnung.....	14
c) Anhang.....	15
III Lagebericht	21
a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen.....	21
b) Bestandsbewirtschaftung	21
c) Neubautätigkeit	21
d) Spareinrichtung	21
e) finanzielle Leistungsindikatoren	21
e1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität	21
e2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen.....	22
f) Darstellung der Lage.....	23
f1. Ertragslage.....	23
f2. Finanzlage mit Kapitalflussrechnung.....	24
f3. Vermögenslage	24
g) Nachtragsbericht	25
h) Risiko- und Chancenbericht	25
i) Risikomanagement	26
j) Prognosebericht	27

I Geschäftsbericht 2013

a) Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen

Es wird allgemein erwartet, dass sich der wirtschaftliche Aufschwung auch 2014 fortsetzt. Die Forschungsinstitute rechnen für 2014 mit einem Wachstum in Gesamtdeutschland zwischen 1,2 und 1,9 %. Im Vorjahresvergleich sanken die Rohölpreise, was sich dämpfend auf den Anstieg der Verbraucherpreise auswirkte. Es wird damit gerechnet, dass 2014 die Inflationsrate wieder leicht anzieht.

Die in der 2. Jahreshälfte 2013 eingesetzte konjunkturelle Erholung hat dafür gesorgt, dass das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg trotz eines schwachen 1. Halbjahres um ca. 0,5 % gestiegen ist. Für 2014 wird mit einem realen BIP-Wachstum von rund 1,75 % in Baden-Württemberg gerechnet.

Die Teuerungsrate lag in Baden-Württemberg im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 bei lediglich 1,3 %. Die gewichteten Nettomieten stiegen in Baden-Württemberg im Durchschnitt der ersten 11 Monate 2013 um 1,2 %. Haushaltsenergie verteuerte sich in diesem Zeitraum, trotz sinkender Heizölpreise, um durchschnittlich 3,7 %. Ursächlich dafür waren die um gut 10 % über dem Niveau des Vorjahreszeitraums liegenden Strompreise.

2013 dürfte die Erwerbstätigkeit in Baden-Württemberg um knapp 1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen sein, was einem Anstieg der Beschäftigung um rund 50.000 Personen entsprechen würde. Die Anzahl der Erwerbstätigen in Baden-Württemberg lag damit im Jahresmittel bei über 5,8 Mio., bundesweit stieg die Beschäftigung um 232.000 Personen auf den Rekordwert von 41,78 Millionen Arbeitnehmern. Trotz der zunehmenden Erwerbstätigkeit hat sich die Arbeitslosigkeit in Baden-Württemberg leicht erhöht. Im Durchschnitt der Monate Januar bis November 2013 waren 235.000 Baden-Württemberger arbeitslos, was einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,1 % entspricht. Die Arbeitslosenquote für Deutschland betrug im Jahresdurchschnitt 6,9 %.

Obwohl das Zinsniveau schon auf einem historisch niedrigen Niveau lag, senkte die Europäische Zentralbank im Mai 2013 den Leitzins von 0,75 % auf 0,5 %, um darauf im November eine weitere Senkung auf 0,25 % vorzunehmen. Die Zinssenkungen der Zentralbank wirkten sich auch auf die zu zahlenden Kreditzinsen aus. Diese waren in den ersten Monaten 2013 leicht angestiegen, um dann seit Oktober 2013 wieder zu sinken.

Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist abermals gewachsen. Mit einem Bevölkerungszuwachs von 56.800 Menschen in 2012 war es der stärkste Zuwachs seit 2002. Er beruht auf dem Wanderungsgewinn von 67.900 Per-

sonen - vor allem aus anderen EU-Staaten. Für 2013 liegen zum Zeitpunkt der Berichterstellung noch keine Zahlen vor. Das abermals gestiegene Geburtendefizit - die Differenz aus Geburten und Sterbefällen - wirkte dem Bevölkerungsanstieg entgegen. Das Geburtendefizit von 11.100 im Jahr 2012 kennzeichnet einen neuen Höchststand seit Bestehen des Landes. Für 2014 sind weitere Wanderungsgewinne zu erwarten, die das Geburtendefizit mehr als ausgleichen und die Einwohnerzahl in Baden-Württemberg weiter steigen lassen dürften.

Die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern des umbauten Raums) stiegen in Baden-Württemberg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum im Durchschnitt der ersten 9 Monate 2013 über alle Bausparten hinweg um 3,3 %. Der Wohnungsbau wies mit einem Anstieg von 5,2 % gegenüber dem Vorjahr ein deutliches Plus auf, während der Wirtschaftsbau annähernd stagnierte. Die divergierenden Entwicklungen im Wohnungs- und Wirtschaftsbau beruhen auf der schwachen Investitionsgüternachfrage einerseits und der hohen Attraktivität von Wohnraum als Anlageobjekt andererseits, bedingt durch das niedrige Zinsniveau.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer von Statistischem Bundesamt und 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 der nach wie vor höheren Lebenserwartung der Frauen ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Angaben geben nur einen groben Gesamtrahmen für einen möglichen zukünftigen Wohnungsbedarf an; bei einer kleinräumigeren Betrachtung ergeben sich deutliche regionale Unterschiede.

Freiburg zählt zu den am schnellsten wachsenden Großstädten in Deutschland. Gemäß einer Wohnungsmarktanalyse und Wohnungsnachfrageprognose wächst die Stadt Freiburg bis zum Jahre 2030 auf 229.205 Bewohner an. Verglichen mit der Einwohnerzahl vom 31.12.2012 bedeutet dies einen Anstieg um über 10.000 Menschen. Im Jahre 2013 verzeichnete das Standesamt Freiburg zudem so viele Geburten wie seit 43 Jahren nicht mehr: 4.511 Neugeborene.

Zur Deckung des ermittelten Wohnbedarfs werden bis zum Jahre 2030 noch ca. 700 Wohnungen benötigt. Um dieser Nachfrage gerecht zu werden, hat die Stadt Freiburg im Herbst letzten Jahres das „Handlungsprogramm Wohnen“ verabschiedet.

Die Flächen für diese neuen Wohnungen sollen sowohl im Rahmen der Innenentwicklung durch die Umsetzung städtebaulicher Rahmenkonzepte sowie durch die Schaffung eines neuen Stadtteils entstehen. In den kommenden Jahren besteht daher ein erheblicher Engpass bei

Wohnungen, zumal ein neuer Stadtteil einige Jahre an Planungs- und Entwicklungszeit beansprucht. Die einzige größere Entwicklungsfläche derzeit ist das Baugebiet Gutleutmatten, hier sollen circa 500 neue Wohneinheiten entstehen. Diese Fläche, sowie die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale, reichen jedoch nicht aus, um das Angebot an Wohnraum spürbar zu erhöhen. Dies wird zur Folge haben, dass sich die Nachfrage nach familiengerechtem, bezahlbarem Wohnraum auch auf das Umland ausweiten wird; insbesondere auf Gemeinden mit guter Infrastruktur und Verkehr.

b) Wohnungswirtschaftlicher Teil - Tätigkeiten des Bauverein Breisgau im Jahr 2013

Auch im Geschäftsjahr 2013 erstreckte sich das Leistungsspektrum der Bauverein Breisgau eG eG auf alle wohnungswirtschaftlichen Bereiche. Der Schwerpunkt der Investitionen lag gegenüber den Vorjahren erstmals auf der Neubautätigkeit. Neben umfangreicher Bautätigkeit wurden die Planungen und Bauvorbereitungen neuer Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen fortgesetzt. Wie bereits in den Vorjahren wurden Maßnahmen der Instandhaltung und Modernisierung sowie energetischen Sanierung des Gebäudebestandes auf hohem Niveau fortgeführt.

Das stetig steigende Sparvolumen unserer Spareinrichtung unterstützte die Finanzierung des Investitionsprogramms.

b1. Neubautätigkeit

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



In der Bechererstraße in Emmendingen realisiert die Bauverein Breisgau eG auf einem ca. 5.800 m² großen Grundstück eine Innenentwicklungsmaßnahme. Das Abriss- und Neubauvorhaben wurde in zwei Bauabschnitte aufgeteilt und besteht aus 31 Miet- und 25 Eigentumswohnungen. Der Bezug der Mietwohnungen ist ab Mai 2014 vorgesehen, die Fertigstellung der Eigentumswohnungen zum Jahresende 2014.

Bauvorhaben „Sommerhof“, Denzlingen Errichtung von Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten



Das gemeinsam mit einem Bauträger entwickelte Projekt im Zentrum von Denzlingen befindet sich derzeit im Ausbau. Die Bauverein Breisgau eG errichtet auf der Hälfte der Grundstücksfläche von insgesamt ca. 5.400 m² ein generationenübergreifendes Wohnprojekt mit 17 barrierefreien Seniorenwohnungen und 8 familiengerechten Wohnungen. Ergänzt wird dieses Angebot durch einen Gemeinschaftsraum, Räumlichkeiten für eine Arztpraxis, eine

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen im Jahre 2013 stellen sich wie folgt dar:

Instandsetzung und Modernisierung des Mietwohnungsbestandes	7,5 Mio. €
Neubautätigkeit von Mietwohnungen und anderen Bauten, nachträgliche Herstellungskosten	10,1 Mio. €
Bauträgermaßnahmen	1,9 Mio. €

Insgesamt investierte die Bauverein Breisgau eG somit rund 19,5 Mio. € (Vorjahr 16,7 Mio. €) in seinen Wohnungsbestand und in Neubaumaßnahmen.

Apotheke, eine Kindertagesstätte, sowie eine soziale Einrichtung für Senioren. Das Bauvorhaben umfasst zudem eine gemeinsame Tiefgarage mit 37 Stellplätzen sowie weitere oberirdische Parkmöglichkeiten. Die gesamte Wohnanlage im KfW 55 Energiestandard wird von einer umweltfreundlichen Holzpelletsheizung mit Wärme versorgt werden. Die Fertigstellung des Neubauvorhabens und der Bezug der Wohn- und Gewerberäume sind für Sommer/Herbst 2014 vorgesehen.

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



Nach vorausgegangenem Abbruch- und Erschließungsarbeiten wurde im Mai 2013 mit der Baumaßnahme begonnen. Auf einer Grundstücksfläche von rund 6.800 Quadratmetern errichtet die Bauverein Breisgau eG vier Punkthäuser mit 42 Wohneinheiten, davon sind 33 Wohneinheiten als Mietwohnungen und neun Einheiten als Eigentumswohnungen konzipiert. Zudem entstehen in dieser Wohnanlage acht Reihenhäuser als Eigentumsmaßnahme. Alle erforderlichen PKW Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage angelegt, sodass die Außenanlage vollständig autofrei gestaltet werden kann. Die Gebäude werden im KfW 55 bzw. 70 Energiestandard errichtet und über eine gemeinsame Holzpelletsanlage mit Wärme versorgt. Der Bezug bzw. die Übergabe der Wohnungen erfolgt voraussichtlich Ende 2014 bis Frühjahr 2015.

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



Das in der Ortsmitte von Stegen entstehende Wohn- und Geschäftshaus wird in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Stegen realisiert, da hierbei im Wesentlichen die langfristige Sicherung der örtlichen Nahversorgung im Vordergrund steht. Das Bauvorhaben beinhaltet neben einem Edeka Lebensmittelmarkt weitere Gewerbeeinheiten wie etwa eine Bankfiliale sowie Praxen und Büroflächen im 1. Obergeschoss. In den darüber liegenden Geschossen entstehen neun freifinanzierte Mietwohnungen. Nach dem Abriss des alten Edeka Marktes erfolgte am 28.08.2013 der offizielle Spatenstich für den Neubau. Dieser umfasst eine Gewerbefläche von 1.685 Quadratmetern sowie eine Gesamtwohnfläche von 746 Quadratmetern. Eine Tiefgarage mit 25 Stellplätzen und circa 18 oberirdische Stellplätze werden den Bewohnern und Kunden zur Verfügung stehen. Der Bezug der Ladengeschäfte ist für Anfang 2015, der Bezug der Praxen und Wohnungen für Mitte 2015 vorgesehen.

Bauvorhaben „Seniorenzentrum“, Ehrenkirchen Errichtung von Seniorenwohnungen und Gewerbeeinheiten



Die Bauverein Breisgau eG errichtet in unmittelbarer Nachbarschaft zum Pflegeheim „Prälat-Stiefvater-Haus“ in Ehrenkirchen ein dreigeschossiges Seniorenzentrum. Neben 14 barrierefreien und teilweise auch rollstuhlgerichten Zweizimmerwohnungen in den Obergeschossen beinhaltet das Konzept im Erdgeschoss wohnungsnaher Dienstleistungen durch die ortsansässige Sozialstation, eine neue Tagespflegeeinrichtung für Senioren sowie einen multifunktionalen Gemeinschaftsraum. Der Baubeginn erfolgt im April 2014, die voraussichtliche Fertigstellung sowie der Bezug der Wohn- und Gewerberäume sind für Ende 2015 geplant.

b2. Bauvorbereitung

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



Bei dem Ersatzneubauvorhaben für die Bestandsgebäude aus den Nachkriegsjahren entstehen auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 5.200 m² drei Mehrfamilienhäuser mit 34 Mietwohnungen sowie Flächen für wohnungsnaher Dienstleistungen: eine Kindertagesstätte und ein Pflegestützpunkt mit Senioren-Tagespflege. Ergänzt wird das Vorhaben durch fünf Einfamilien-Reihenhäuser als Eigentumsmaßnahme.

Die Baumaßnahme wird in zwei Bauabschnitte aufgeteilt, um dem Wunsch der bisherigen Mieter nachzukommen, direkt in den Neubau umziehen zu können. Das Genehmigungsverfahren für die Neubauvorhaben wird voraussichtlich Mitte 2014 abgeschlossen sein. Der Baubeginn ist für Herbst 2014 geplant, die voraussichtliche Fertigstellung des ersten Bauabschnittes für den Winter 2015/2016.

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

Im ersten Halbjahr 2013 wurde nach Abstimmung mit den zuständigen Ämtern und Behörden der Stadt Freiburg ein nicht offener Architektenwettbewerb mit 13 Architekturbüros ausgelobt. Am 12. Juli 2013 fand die Bewertung der



Entwürfe im Rahmen einer Preisgerichtssitzung statt, an der neben Vertretern der Genossenschaft und namhaften Architekten auch der Baubürgermeister Prof. Dr. Haag, Vertreter des Stadtplanungs- sowie des Garten- und Tiefbauamtes und Vertreter der Fraktionen aus dem städtischen Bauausschuss teilgenommen haben. Die Preisrichter entschieden sich einstimmig für den Entwurf des Frankfurter Architekturbüros Stefan Forster Architekten, welcher der Öffentlichkeit in einer anschließenden dreitägigen Ausstellung präsentiert wurde.

Von den insgesamt 230 Bestandseinheiten, die Anfang der 1950er Jahre auf dem rund 10.500 m² großen Grundstück errichtet wurden, sollen zwei Drittel der Wohnungen in zwei Bauabschnitten zurückgebaut und durch zeitgemäße, barrierefreie Wohnungen ersetzt werden. Zur Umsetzung der Bestandsmieter hat die Bauverein Breisgau eG ein umfangreiches Umzugsmanagement eingerichtet, das den Mietern bei der Suche von Ersatzwohnraum behilflich ist.

Das Planungskonzept sieht 10 neue Gebäude als fünfgeschossige Blockrandbebauung mit rund 140 Wohnungen vor. Zwei Drittel der Wohnungen sollen als freifinanzierter, 1/3 als geförderter Wohnraum errichtet werden.

Ferner sind in der Hugstetter Straße im Erdgeschossbereich auf circa 1.020 m² Nutzfläche eine Kinder- und Seniorenbetreuung sowie weitere Räumlichkeiten für wohnortnahe Dienstleistungen vorgesehen. Eine Tiefgarage sorgt für einen komplett verkehrsfreien und ruhigen Innenhof. Der Gebäuderiegel an der Lutherkirchstraße soll bis auf Weiteres erhalten bleiben, und in die Neubebauung integriert werden.

Die Stadt Freiburg hat das Bebauungsplan-Änderungsverfahren bereits eingeleitet. Der Beginn der Abbrucharbeiten im ersten Bauabschnitt ist für Mitte 2014 vorgesehen, sodass unmittelbar anschließend mit dem Bau begonnen werden kann. Der Bezug und die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes sind für Ende 2016 geplant.

b3. Miethausbewirtschaftung

Wohnungsbestand/ Umsatzerlöse

Zum 31.12.2013 bewirtschaftete die Bauverein Breisgau eG folgenden Immobilienbestand:

4.855	Wohnungen mit einer Wohnfläche von 310.389,22 m ²
140	Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 19.886,18 m ²
1.735	Garagen
800	Stellplätze
13	Waschhäuser

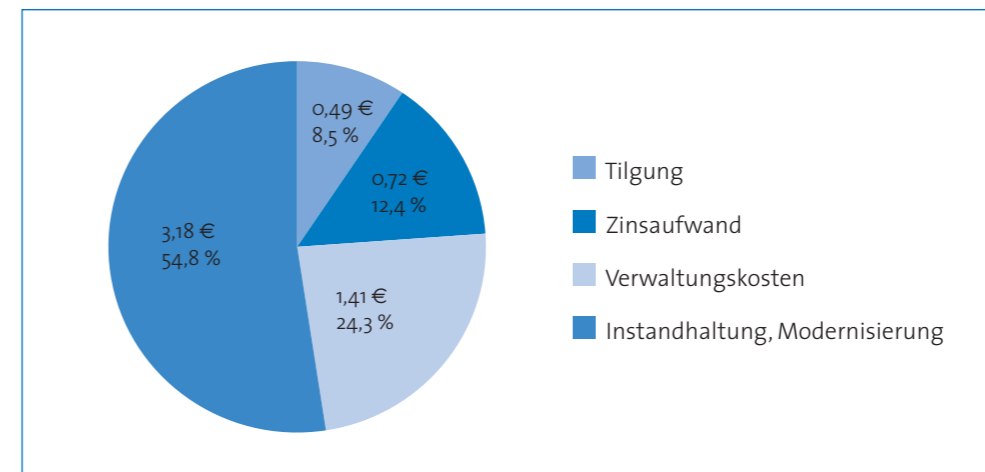
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr 2013 gegenüber dem Vorjahr von 29.103.282,72 € um 1.008.960,63 € auf 30.112.243,35 € erhöht.

Diese Steigerung ist durch Mietanpassungen im Bestand und Mieterhöhungen nach Mieterwechsel, Modernisierungen oder Neuvermietungen sowie durch die sich erhöhende Sollmiete aufgrund des Zugangs von Neubauwohnungen im Vorjahr begründet.

Zum 31.12.2013 beträgt die gesamte Wohn- und Nutzfläche 330.275,40 m² (Vorjahr 329.101,41 m²).

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der Wohneinheiten beträgt 5,80 €/m² (Vorjahr 5,72 €/m²), die durchschnittliche monatliche Sollmiete für Gewerbeeinheiten beträgt 6,67 €/m² (Vorjahr 6,64 €/m²).

Sollmiete Wohnungen 5,80 €/m²

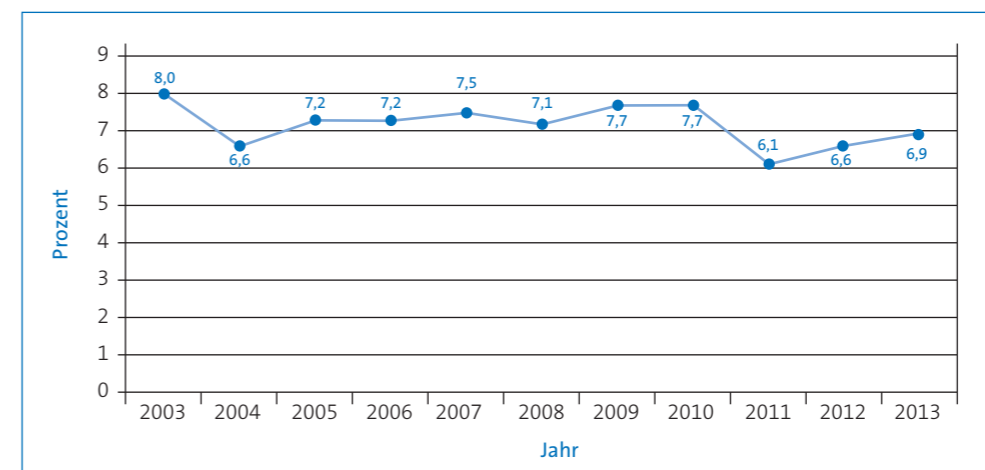


Fluktuation der Wohneinheiten

Im Geschäftsjahr 2013 wurden 336 Wohnungen gekündigt, im Vorjahr 324. Die Fluktuation im Bereich der Mietwohnungen lag im Geschäftsjahr bei 6,9 %, im Vorjahr bei 6,6 %. Innerhalb der Bauverein Breisgau eG fanden 115 Umzüge statt. Die termingerechte Weitervermietung

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

Fluktuation

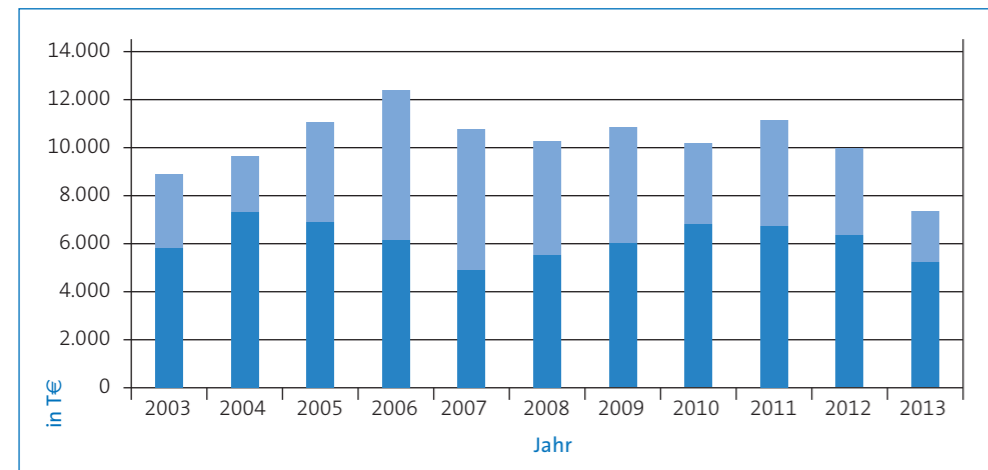


Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung

Investitionen für Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen lagen im Berichtsjahr bei 5.317.746,53 € (Vorjahr 6.221.097,40 €) und betragen für aktivierungsfähige Modernisierungsmaßnahmen 2.208.681,97 € (Vorjahr: 3.722.923,93 €). Somit belaufen sich die Gesamtaufwendung für die Erhaltung des Bestandes auf 7.526.428,50 €.

Gebäudeerhaltungsaufwand

■ aktivierte Modernisierung ■ Instandhaltung

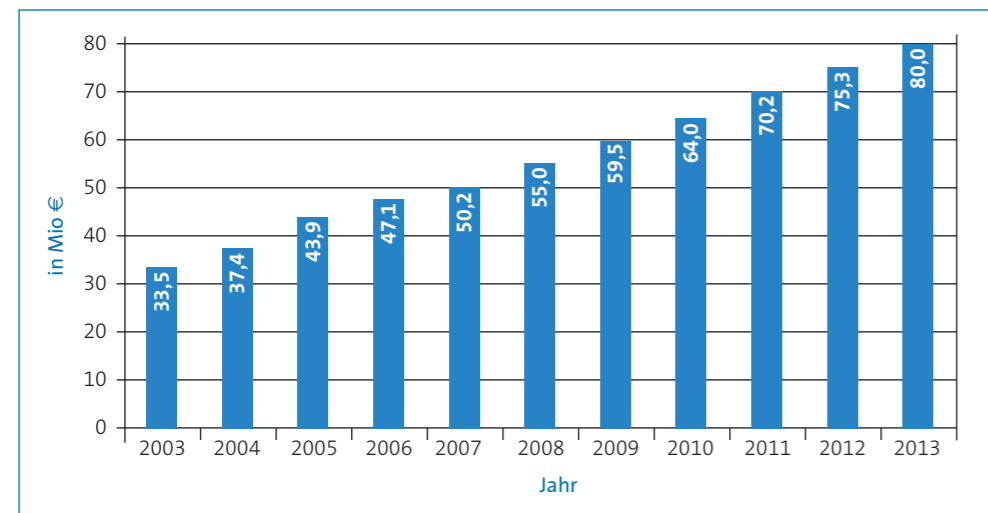


b4. Spareinrichtung

Wie schon in den Vorjahren setzte sich der Wachstumstrend der Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG weiterhin fort. Mit einem Zuwachs in Höhe von 6,14% in 2013 verzeichnet das Sparvolumen erneut ein Rekordhoch. Rund 4,7 Mio. Euro haben unsere Sparer im Geschäftsjahr 2013 zusätzlich angelegt. Die Anzahl der Sparkonten ist im Vergleich zum Vorjahr um 507 Konten auf insgesamt 13.418 Sparkonten angestiegen. Die Anzahl der Sparbriefe hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 161 auf insgesamt 618 Sparbriefe erhöht.

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

Entwicklung Spareinrichtung (mit Zinsabgrenzung)



Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfristen/Sparformen:

Kündigungsfristen	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.13 €	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.12 €
3 Monate	3.868	10.997.154,95	3.722	8.928.765,63
Pflichtspareinlage (3 Monate)	3.702	4.865.887,14	3.712	4.859.525,52
Mietsonderverwaltung (3 Monate)	48	77.434,50	42	63.856,41
6 Monate	220	608.816,95	211	583.786,29
1 Jahr	115	137.618,27	126	148.121,96
2 1/2 Jahre	43	151.668,58	48	153.117,57
4 Jahre	238	403.075,30	235	391.735,58
VL-Sparverträge	53	69.315,10	49	62.214,04
Flexi-Sparen (Prämiensparen)	1.228	3.173.491,01	996	2.440.320,35
Sparverträge mit BVB-Prämie	0	0,00	8	30.396,30
Festzinssparen (Laufzeit 1 Jahr)	408	7.176.889,23	573	11.677.651,68
Festzinssparen (Laufzeit 2 Jahre)	298	5.443.996,19	279	5.129.625,22
Festzinssparen (Laufzeit 4 Jahre)	751	11.029.234,53	719	9.288.391,74
Solar-Sparen (Laufzeit 5 Jahre)	48	391.867,83	99	761.908,30
Wachstumssparen	1.780	26.702.611,90	1.635	23.885.934,35
Abgrenzungen (Zinsen/andere)		282.689,71		258.483,16
Gesamtsumme	12.800	71.511.751,19	12.454	68.663.834,10

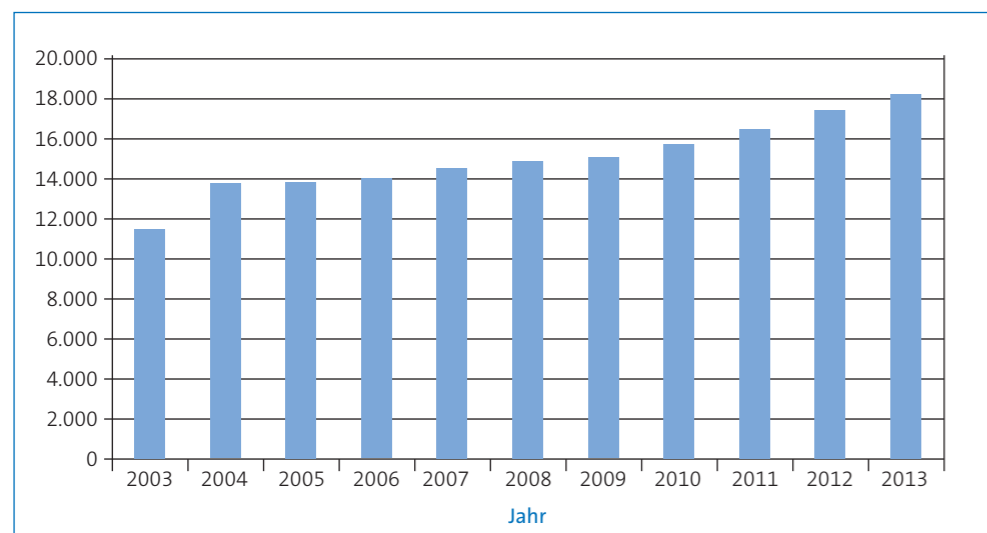
Gliederung der Sparbriefe nach Laufzeit:

Laufzeiten	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.13 €	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.12 €
Sparbrief Laufzeit 1 Jahr	89	1.954.800,00	90	3.085.700,00
Sparbrief Laufzeit 3 Jahre	103	2.711.155,76	53	833.000,00
Sparbrief Laufzeit 5 Jahre	132	1.263.200,00	114	1.001.500,00
Energie-Sparbrief Laufzeit 5 Jahre	204	1.800.000,00	144	1.300.000,00
Sparbrief Laufzeit 7 Jahre	90	968.600,00	56	673.400,00
Zinsabgrenzung		56.421,52		47.458,15
Gesamtsumme	618	8.754.177,28	457	6.941.058,15

Mitgliederverwaltung

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2013 kamen 1.147 Neumitglieder hinzu (Vorjahr 1.134). Zum 31.12.2013 waren 18.201 Mitglieder mit 65.692 Geschäftsanteilen in der Mitgliederliste eingetragen. Nach Abzug der ausgeschiedenen Mitglieder bedeutet dies einen Zuwachs von 814 Mitgliedern und einen Anstieg um 5.784 Genossenschaftsanteile gegenüber dem Vorjahr.

Entwicklung Mitglieder



b5. Eigentumsverwaltung

Von der Eigentumsverwaltung der Bauverein Breisgau eG wurden zum Jahresende 2013 insgesamt 3.180 Wohn- und 53 Gewerbeeinheiten von 163 Wohnungseigentümergemeinschaften im Sinne des § 20 ff WEG verwaltet. Die verwalteten Einheiten befinden sich zu einem Großteil in Freiburg sowie im näheren Umland.

Darüber hinaus wurde für 64 Wohneinheiten die Mietsonderverwaltung und für weitere drei Einheiten die Mietverwaltung übernommen. Zum Ende des Geschäftsjahres wurden Vermögenswerte in Höhe von 18.491.076,79 € (Vorjahr 16.750.688,92 €) verwaltet. Die Umsatzerlöse aus der gesamten Betreuungstätigkeit betragen zum 31. Dezember 2013 insgesamt 858.564,05 € (Vorjahr: 848.730,38 €).

b6. EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH

Geschäftsbericht für das Jahr 2013

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

Die Schwerpunkte der Unternehmenstätigkeit liegen auf der Errichtung und dem Betrieb von Energieversorgungsanlagen auf Basis der Kraft-Wärme-Kopplung, insbesondere zur Energieversorgung der Mieter und Eigentümer des von der Bauverein Breisgau eG verwalteten Gebäu-

debestandes sowie Dritter. Mit dieser Gesellschaft verfolgt die Bauverein Breisgau eG vorrangig das Ziel, dauerhaft kostengünstige Wärme und Strom zu produzieren und diesen Vorteil an seine Mieter weiterzugeben. Gleichzeitig leistet die EVB einen wesentlichen Beitrag zur Einsparung von Primärenergie und CO₂-Emissionen.

Die Bilanzsumme der EVB zum 31. Dezember 2013 betrug 3.758.523,83 € (Vorjahr 4.147.239,62 €). Der Jahresüberschuss des Jahres 2013 betrug 92.249,21 € (Vorjahr 164.272,64 €)

b7. Bericht des Aufsichtsrates 2013

Der Aufsichtsrat wurde auch im Geschäftsjahr 2013 regelmäßig über den Geschäftsverlauf und alle wichtige Vorgänge vom Vorstand informiert. Die nach Gesetz und Satzung vorgegebenen Aufgaben wurden in mehreren Aufsichtsratssitzungen und Sitzungen von satzungsgemäß gebildeten Ausschüssen vollständig erfüllt.

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

Der Prüfungsausschuss befasste sich überwiegend mit der Finanzplanung und Wirtschaftlichkeit der Neubauobjekte, sowie der Prüfung des Jahresabschlusses. Der Wohnungs- und Bauausschuss prüfte schwerpunktmäßig mögliche zukünftige Bestandsentwicklungspotenziale sowie die bauliche Abwicklung bei Sanierungen und Neubauvorhaben.

Am 18.06.2013 wurden Andreas Hall, Bürgermeister von Kirchzarten und Mirko Münchbach, Diplom Finanzwirt, im Rahmen der Vertreterversammlung neu in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat setzt sich nun aus elf Mitgliedern zusammen.

Die vorgeschriebene Prüfung wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart in der Zeit vom 14. April 2014 bis 02. Mai 2014 durchgeführt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Bericht des Vorstands an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2013 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und dem Vorstand die Entlastung für das Jahr 2013 zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand war auch im Jahr 2013 kontinuierlich gut. Für die erbrachten Leistungen ist ihm, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein besonderer Dank auszusprechen.

Freiburg, den 15.05.2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Jürgen Seemann

II Jahresabschluss 2013

a) Bilanz

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände		21.220,00		36.104,00
Sachanlagen				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	152.155.413,22		156.878.596,49	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	18.402.109,91		19.177.536,91	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	121.736,31		7.356,00	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	480.970,96		489.406,71	
Technische Anlagen und Maschinen	1.955.504,00		1.849.515,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	431.784,00		552.514,00	
Anlagen im Bau	13.475.829,00		3.742.232,18	
Bauvorbereitungskosten	992.408,56		445.094,77	
Geleistete Anzahlungen	0,00		0,00	
	188.015.755,96		183.142.252,06	
Finanzanlagen				
Beteiligungen	19.224,57		19.224,57	
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00	
Andere Finanzanlagen	40.826,33		10.826,33	
	60.051,90		30.051,90	
Summe Anlagevermögen		188.097.027,86		183.208.407,96
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	74.122,00		74.122,00	
Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
- mit unfertigen Bauten	2.430.959,40		501.012,82	
- mit fertigen Bauten	156.543,68		173.395,72	
Unfertige Leistungen	6.425.381,08		6.388.978,97	
Andere Vorräte	104.259,38		104.760,79	
	9.191.265,54		7.242.270,30	
Forderungen aus Vermietung	166.235,26		160.114,82	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	420.977,03		591.105,69	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	420.634,61		483.249,48	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		19.332,81	
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	742.079,01		956.826,86	
Sonstige Vermögensgegenstände	631.663,23		410.303,55	
	2.381.589,14		2.620.933,21	
Flüssige Mittel und Bausparguthaben				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	25.456.262,96		26.434.886,65	
Bausparguthaben	7.223.862,82		6.460.848,33	
	32.680.125,78		32.895.734,98	
Summe Umlaufvermögen		44.252.980,46		42.758.938,49
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten				
Geldbeschaffungskosten	163.081,10		201.052,45	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.100,50		510,00	
	170.181,60		201.562,45	
	232.520.189,92		226.168.908,90	

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	215.916,86		325.998,41	
der verbleibenden Mitglieder	20.020.913,83		18.273.998,21	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	47.121,21		60.973,75	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.186,29 €, Vorjahr: 2.890,57 €	20.283.951,90		18.660.970,37	
	33.327,21		33.327,21	
Kapitalrücklage				
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	9.622.000,00		9.232.800,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 389.200,00 €, Vorjahr: 411.900,00 €				
Bauerneuerungsrücklage	26.376.000,00		25.076.000,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.300.000,00 €, Vorjahr: 1.500.000,00 €				
Freie Rücklage	21.903.174,15		20.424.429,29	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.478.744,86 €, Vorjahr: 1.569.641,99 €				
	57.901.174,15		54.733.229,29	
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	3.891.566,36		4.118.714,68	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-3.167.944,86		-3.481.514,99	
	723.621,50		637.199,69	
Summe Eigenkapital		78.942.074,76		74.064.726,56
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.162.897,00		3.876.207,00	
Steuerrückstellung	477.624,08		792.618,06	
Sonstige Rückstellungen	834.054,28		981.689,72	
	5.474.575,36		5.650.514,78	
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.832.447,64		60.186.387,15	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	566.514,20		716.030,85	
Spareinlagen	71.511.751,19		68.663.834,10	
Sparbriefe	8.754.177,28		6.941.058,15	
Erhaltene Anzahlungen	8.656.101,68		7.163.490,44	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.566,72		18.080,81	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	254,13		226,96	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.212.449,73		1.500.400,37	
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	64.697,49		169.519,08	
Sonstige Verbindlichkeiten	1.412.994,15		867.762,66	
davon aus Steuern: 682.794,91 € Vorjahr: 173.784,94 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 14.009,91 € Vorjahr: 14.544,52 €				
	148.044.954,21		146.226.790,57	
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		58.585,59		226.876,99
	232.520.189,92		226.168.908,90	

b) Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.112.243,35		29.103.282,72	
b) aus Verkauf von Grundstücken	2.011,17		6.038.549,63	
c) aus Betreuungstätigkeit	858.564,05		848.730,38	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	391.605,72		361.212,88	
	31.364.424,29		36.351.775,61	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	1.929.185,62		-835.582,27	
Andere aktivierte Eigenleistungen	356.837,35		395.190,00	
Sonstige betriebliche Erträge	1.511.136,50		709.324,19	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	11.443.685,99		12.232.715,91	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.083.107,86		2.612.520,33	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	161.482,78		127.612,60	
	13.688.276,63		14.972.848,84	
Rohergebnis	21.473.307,13		21.647.858,69	
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	3.693.684,96		3.584.712,67	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvers.: Geschäftsjahr 434.730,72 € Vorjahr: 149.644,20 €	1.140.963,43		856.682,82	
	4.834.648,39		4.441.395,49	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.216.440,83		6.266.652,92	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.489.514,27		1.536.104,85	
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	434,19		304,63	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus Abzinsung Rückstellungen: 3.344,37 €; Vorjahr: 9.973,26 €	341.802,88		433.336,36	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung Rückstellungen: 196.137,71 €; Vorjahr: 194.742,51 €	3.485.746,48		3.882.505,52	
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.789.194,23		5.954.840,90	
Außerordentliche Aufwendungen	0,00		336.546,60	
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-59.180,00		539.583,80	
Sonstige Steuern	956.807,87		959.995,82	
Jahresüberschuss	3.891.566,36		4.118.714,68	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	3.167.944,86		3.481.514,99	
Bilanzgewinn	723.621,50		637.199,69	

c) Anhang Jahresabschluss 2013

A. Allgemeine Angaben

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

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen werden wie folgt vorgenommen:

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

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

Eine **Beteiligung** besteht bei der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH von 75,2% (= 19.224,57 €). Das Jahresergebnis 2013 beträgt 92.249,21 €.

Die **Finanzanlagen** sind zum Nominalwert bilanziert.

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

Andere Vorräte werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

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

Die Berechnung für die Bewertung der Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde gemäß Sachverständigengutachten analog dem steuerlichen Teilwertverfahren durchgeführt. Dabei wurde ein Rechnungszins pauschal gemäß Vereinfachungsregel mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren angesetzt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2005 G) und einem Rechnungszinssatz von 4,88 %. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1,8 % p.a. und Rentensteigerungen in Höhe von ebenfalls 1,8 % berücksichtigt. Da es sich um einen langfristigen Trend handelt, wurde der Gehalts- und Rententrend von 1,8 %, der zum 01.01.2010 entsprechend den Vorschriften des BilMoG erstmalig berücksichtigt wurde, beibehalten. Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden nicht berücksichtigt, da die Anwartschaften gemäß Gesetz zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung (Betriebsrentengesetz) unverfallbar sind. Außerdem bestehen weitere nicht bilanzierte Pensionsansprüche in Höhe von 620.842,00 € (Vorjahr: 644.059,00 €).

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

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

Als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen bestehen nach Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern - insbesondere aufgrund der höheren steuer-

lichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens - signifikante latente Steuerüberhänge, die in der Bilanz aufgrund des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1, Satz 2 HGB nicht angesetzt werden.

C. Erläuterungen zur Bilanz

Aktiva

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

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen, ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** in Höhe von 7.351.415,22 € gegenüber.

Andere Vorräte betreffen größtenteils Heizmaterial.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestehen zum Bilanzstichtag nicht (Vorjahr: 330.510,93 €).

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind im Wesentlichen zugesagte Zuschüsse der KfW und des Landes Baden-Württemberg sowie Forderungen an Banken und Kreditoren aus Abgrenzungen ausgewiesen.

Passiva

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Ausstehende Rechnungen/ Instandhaltung/Bauleistungen	449.000,00 €
Personal- und Sozialkosten	245.772,00 €
Übrige Rückstellungen	139.282,28 €
	834.054,28 €

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit, sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, der durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert ist, ergeben sich aus dem auf Seite 18 dargestellten Verbindlichkeitspiegel.

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

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte					Abschreibungen						Buchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2013 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2013 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2013 €	Abschreibung/ des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2013 €	Buchwert am 31.12.2013 €	Buchwert am 31.12.2012 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	559.314,60	1.523,20	1.735,36	0,00	559.102,44	523.210,60	16.407,20	1.735,36	0,00	0,00	537.882,44	21.220,00	36.104,00
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	262.321.142,93	2.028.996,27	1.070.087,22	-426.071,23	262.853.980,75	105.442.546,44	5.827.330,67	570.937,10	0,00	372,48	110.698.567,53	152.155.413,22	156.878.596,49
Grundstücke mit anderen Bauten	26.249.838,04	310.624,76	45.008,12	0,00	26.515.454,68	7.072.301,13	1.067.184,76	26.141,12	0,00	0,00	8.113.344,77	18.402.109,91	19.177.536,91
Grundstücke ohne Bauten	251.633,50	114.380,31	0,00	0,00	366.013,81	244.277,50	0,00	0,00	0,00	244.277,50	121.736,31	7.356,00	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	489.406,71	0,00	8.435,75	0,00	480.970,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	480.970,96	489.406,71	
Technische Anlagen und Maschinen	2.405.009,79	235.644,26	1.840,98	0,00	2.638.813,07	555.494,79	129.655,26	1.840,98	0,00	0,00	683.309,07	1.955.504,00	1.849.515,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.711.133,75	56.372,94	40.649,03	0,00	1.726.857,66	1.158.619,75	175.862,94	39.409,03	0,00	0,00	1.295.073,66	431.784,00	552.514,00
Anlagen im Bau	3.742.232,18	8.899.381,58*)	0,00	834.215,24	13.475.829,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.475.829,00	3.742.232,18	
Bauvorbereitungskosten	445.094,77	980.142,44	0,00	-432.828,65	992.408,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	992.408,56	445.094,77	
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sachanlagen	297.615.491,67	12.625.542,56	1.166.021,10	-24.684,64**)	309.050.328,49	114.473.239,61	7.200.033,63	638.328,23	0,00	372,48	121.034.572,53	188.015.755,96	183.142.252,06
Finanzanlagen													
Beteiligung	19.224,57	0,00	0,00	0,00	19.224,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.224,57	19.224,57
Sonstige Ausleihungen	5.624,21				5.624,21	5.623,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.623,21	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	10.826,33	30.000,00	0,00	0,00	40.826,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.826,33	40.826,33	10.826,33
Finanzanlagen	35.675,11	30.000,00	0,00	0,00	65.675,11	5.623,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.623,21	60.051,90	30.051,90
Anlagevermögen insgesamt	298.210.481,38	12.657.065,76	1.167.756,46	-24.684,64**)	309.675.106,04	115.002.073,42	7.216.440,83	640.063,59	0,00	372,48	121.578.078,18	188.097.027,86	183.208.407,96

*) Bei den Zugängen wurden Zuschüsse in Höhe von 390.000,00 € abgesetzt

**) Umgliederung Grundstücke in das Umlaufvermögen (Eigentumsmaßnahme Bechererstraße)

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1 - 5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	Gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	8.754.177,28	2.385.721,52	5.760.355,76	608.100,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>6.941.058,15</i>	<i>3.164.158,15</i>	<i>3.205.000,00</i>	<i>571.900,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.832.447,64	3.900.648,76	17.699.444,04	34.232.354,84	55.832.447,64	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>60.186.387,15</i>	<i>3.215.755,83</i>	<i>17.488.913,24</i>	<i>39.481.718,08</i>	<i>60.186.387,15</i>	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	566.514,20	10.933,86	16.629,68	538.950,66	559.272,73	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>716.030,85</i>	<i>7.678,65</i>	<i>27.408,72</i>	<i>680.943,48</i>	<i>708.789,38</i>	GPR
Erhaltene Anzahlungen	8.656.101,68	8.656.101,68				
<i>Vorjahr</i>	<i>7.163.490,44</i>	<i>7.163.490,44</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.566,72	33.566,72				
<i>Vorjahr</i>	<i>18.080,81</i>	<i>18.080,81</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	254,13	254,13				
<i>Vorjahr</i>	<i>226,96</i>	<i>226,96</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.212.449,73	1.118.623,90	93.825,83	0,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>1.500.400,37</i>	<i>1.315.837,29</i>	<i>184.563,08</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	64.697,49	64.697,49				
<i>Vorjahr</i>	<i>169.519,08</i>	<i>169.519,08</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.412.994,15	1.364.757,43	1.009,47	47.227,25		
<i>Vorjahr</i>	<i>867.762,66</i>	<i>827.010,22</i>	<i>827,83</i>	<i>39.924,61</i>		
Verbindlichkeiten insgesamt	76.533.203,02	17.535.305,49	23.571.264,78	35.426.632,75	56.391.720,37	
<i>Vorjahr</i>	<i>77.562.956,47</i>	<i>15.881.757,43</i>	<i>20.906.712,87</i>	<i>40.774.486,17</i>	<i>60.895.176,53</i>	

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

	€	Vorjahr €
3 Monate	10.997.154,95	8.928.765,63
Pflichtspareinlage (3 Monate)	4.865.887,14	4.859.525,52
Mietsonderverwaltung (3 Monate)	77.434,50	63.856,41
6 Monate	608.816,95	583.786,29
1 Jahr	137.618,27	148.121,96
2 1/2 Jahre	151.668,58	153.117,57
4 Jahre	403.075,30	391.735,58
VL - Sparverträge	69.315,10	62.214,04
Flexi-Sparen (Prämiensparen)	3.173.491,01	2.440.320,35
Sparverträge mit BVB-Prämie	0,00	30.396,30
Festzinssparen (Laufzeit 1 Jahr)	7.176.889,23	11.677.651,68
Festzinssparen (Laufzeit 2 Jahre)	5.443.996,19	5.129.625,22
Festzinssparen (Laufzeit 4 Jahre)	11.029.234,53	9.288.391,74
Solar-Sparen (Laufzeit 5 Jahre)	391.867,83	761.908,30
Wachstumssparen	26.702.611,90	23.885.934,35
Zins- und sonstige Abgrenzungen	282.689,71	258.483,16
gesamt	71.511.751,19	68.663.834,10

D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** gliedern sich wie folgt auf:

Mieterträge	23.549.669,73 €
Erlöse aus Sondereinrichtungen (Wäschereien)	29.797,35 €
Aufwendungszuschüsse	13.055,06 €
Betriebskostenumlagen	6.519.721,21 €
	30.112.243,35 €

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

In der Position **Sonstige betriebliche Erträge** sind Verkaufserlöse für Wohnungen, Garagenplätze und Erbbaugrundstücke sowie Tilgungszuschüsse der KfW enthalten. Auf Ausbuchungen aus früheren Jahren und auf die Auflösung von Rückstellungen entfallen 40.162,81 €.

Die **Abschreibungen** enthalten neben den planmäßigen Abschreibungen auch Sonderabschreibungen in Höhe von insgesamt 706.793,42 € (Vorjahr: 335.344,00 €) für diverse Gebäude, die im Rahmen einer Neubebauung in den Jahren 2014 - 2016 abgerissen werden sowie für eine Gewerbe-Einheit im Rahmen der Ertragsbewertung. Im kompletten Immobilienbestand wurde eine Vereinheitlichung der Restnutzungsdauern nach Sanierung sowie der Abschreibungsmethode vorgenommen. Durch diese Korrekturen erfolgte eine einmalige außerordentliche Bestandsberichtigung um 566 T€.

Unter den **Sonstigen betrieblichen Aufwendungen** ist hauptsächlich der sächliche Verwaltungsaufwand erfasst. Auf Aufwand aus früheren Jahren entfallen 74.090 €.

Unter den **Ertragsteuern** sind zu erwartende Körperschaftsteuer-, Solidaritätszuschlag- und Gewerbesteuerzahlungen ausgewiesen.

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

E. Haftungsverhältnisse

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

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen

errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebetrag per 31.12.2013 beläuft sich auf 414.790,72 € (Vorjahr: 379.666,13 €).

F. Sonstige Angaben

Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden für noch auszuführende Bauleistungen in Höhe von ca. 16.300 T€. Des Weiteren bestehen Leasingverträge für den Fuhrpark, die Telefonanlage und Drucker mit einer jährlichen Zahlungsverpflichtung in Höhe von 53 T€ und Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 369 T€. Aus einem Grundstückskauf in Stegen sind 97.475,00 € fällig am 01.12.2029.

Seit 2008 gibt es eine Zins-Swap-Vereinbarung, um das damals niedrige Zinsniveau für die Prolongation der Darlehensfestschreibungen zu nutzen. Das aktuell gesicherte Kreditvolumen beträgt zum Bilanzstichtag 8.394 T€. Die Zins-Swap-Vereinbarung ist wie folgt zu bewerten:

Art/Kategorie	Nominalbetrag	Beizulegender Zeitwert
Zinsderivate	7.738 T€	-997 T€

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

Der beizulegende Zeitwert gibt die Einschätzung der Bank zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2013 wieder. Er wurde unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2013 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von der Bank ermittelt. Wir wurden von der Bank darauf hingewiesen, dass die übermittelten Barwerte lediglich informativen Charakter haben und keine handelbaren Kurse oder Preise darstellen.

Forderungen gegenüber Aufsichtsratsmitgliedern bestehen zum Bilanzstichtag nicht (Vorjahr 805,00 €).

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

Vollzeitbeschäftigte	56
Teilzeitbeschäftigte	23
Geringfügig Beschäftigte	39
Durchschnittlicher Personalbestand	118

Teilzeitbereinigt ergibt sich eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 72. Zusätzlich sind 2 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Stand am 01.01.	17.387
Zugang	1.147
Abgang	- 333
Stand am 31.12.	18.201

Prüfungsverband

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

Mitglieder des Vorstandes

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

Mitglieder des Aufsichtsrats

Jürgen Seemann	Sparkassenbetriebswirt	Vorsitzender
Klaus Foldenauer	Steuerberater/ Vereidigter Buchprüfer	Stellvertreter des Vorsitzenden
Rainer Kopfmann	Dipl.-Betriebswirt (FH)	1. Schriftführer
Michael Broglin	Geschäftsführer	2. Schriftführer Sprecher Prüfungskommission
Christian Licht	Geschäftsführer	Sprecher Bau- und Wohnungskommission
Hansjörg Laufer	Bankfachwirt	
Rolf Huentz	Dipl.-Bankbetriebswirt	
Yvonne Fallner	Architektin	
Gerlinde Nipken	Immobilienkauffrau	
Andreas Hall	Bürgermeister	(ab 18.06.)
Mirko Münchbach	Dipl. Finanzwirt (FH)	(ab 18.06.)
Günter Hasenfratz	Ltd. Kreisverwaltungs-Direktor	(bis 18.06.)

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den **Bilanzgewinn** in Höhe von **723.621,50 €** als 4-%ige Dividende auszuschütten.

Freiburg, den 20.03.2014

Der Vorstand

Disch Reiprich Kiechle

III Lagebericht

a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Weltkonjunktur hat sich 2013 erholt; Forschungsinstitute gehen von einem andauernden wirtschaftlichen Aufschwung im Jahre 2014 aus und rechnen für 2014 mit einem Wachstum in Gesamtdeutschland zwischen 1,2 und 1,9 %.

Der Wohnungsbau wies mit einem Anstieg von 5,2 % im Jahre 2013 gegenüber dem Vorjahr ein deutliches Plus auf, während der Wirtschaftsbau annähernd stagnierte.

Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist in Baden-Württemberg trotz eines schwachen 1. Halbjahres um ca. 0,5 % gestiegen. Im Geschäftsgebiet Freiburg im Breisgau hat die Konjunktur nach einem schwachen Start einen Aufschwung zum Jahresende erlebt; dies ergab eine Umfrage der Industrie- und Handelskammer des südlichen Oberrheins.

b) Bestandsbewirtschaftung

Die Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2013 insgesamt 4.855 Wohneinheiten zu seinem Bestand.

Die Fluktuation im Geschäftsjahr lag bei 6,9 %, im Vorjahr bei 6,6 %. Im Berichtsjahr 2013 wurden 336 Wohnungen gekündigt und es fanden innerhalb der Bauverein Breis-

gau eG 115 Umzüge statt. Alle frei werdenden Wohnungen konnten termingerecht weitervermietet werden. Leerstände sind fast ausschließlich auf Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen sowie geplante Rückbau- und Neubaumaßnahmen zurückzuführen.

c) Neubautätigkeit

Die Bautätigkeit der Bauverein Breisgau eG umfasste im Geschäftsjahr 2013 insgesamt 140 neue Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten sowie ein Quartierszentrum. Im Geschäftsjahr 2014 erfolgt der Baubeginn für 23 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten sowie einen Gemeinschaftsraum.

In weiterer Planung befinden sich 174 Wohneinheiten sowie fünf Reihenhäuser. Der Erfüllung des Grundsatzes der Förderung unserer Mitglieder wird somit auch durch adäquaten Neubau entsprochen.

d) Spareinrichtung

Die im Jahre 1922 gegründete Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG zählte zum 31.12.2013 insgesamt 13.418 Sparkonten mit einem Anlagespiegel in Höhe von über 80 Millionen €. Die Durchschnittsverzinsung lag 2013 bei 1,6 %, was den aktuellen Marktgegebenheiten entspricht.

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

e) finanzielle Leistungsindikatoren

e1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

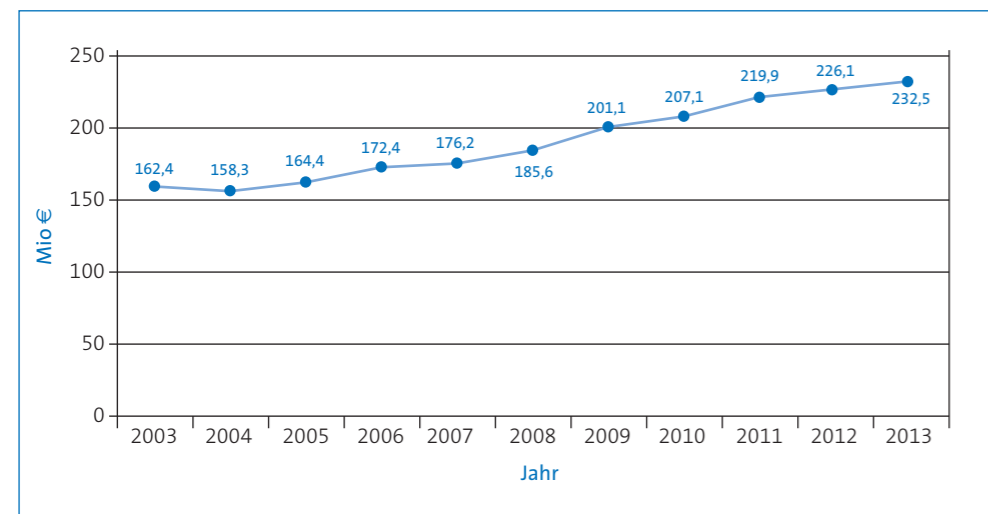
Kennzahl	Berechnung	2013	2012	2011
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	34,0 %	32,7 %	31,3 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	80,9 %	81,0 %	82,9 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	4,9 %	5,6 %	3,4 %

e2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Berechnung	2013	2012	2011
Durchschnittliche Sollmiete /m ² p.m. Wohneinheiten	$\frac{\text{Sollmieten Wohnungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 12}$	5,80 €	5,72 €	5,53 €
Durchschnittliche Sollmiete /m ² p.m. Gewerbeeinheiten	$\frac{\text{Sollmieten Gewerbe}}{\text{m}^2 \text{ Gewerbefläche} \times 12}$	6,67 €	6,64 €	6,59 €
Fluktuationsrate Wohneinheiten	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	6,9 %	6,6 %	6,1 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient per anno	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	22,79 €	30,22 €	34,33 €

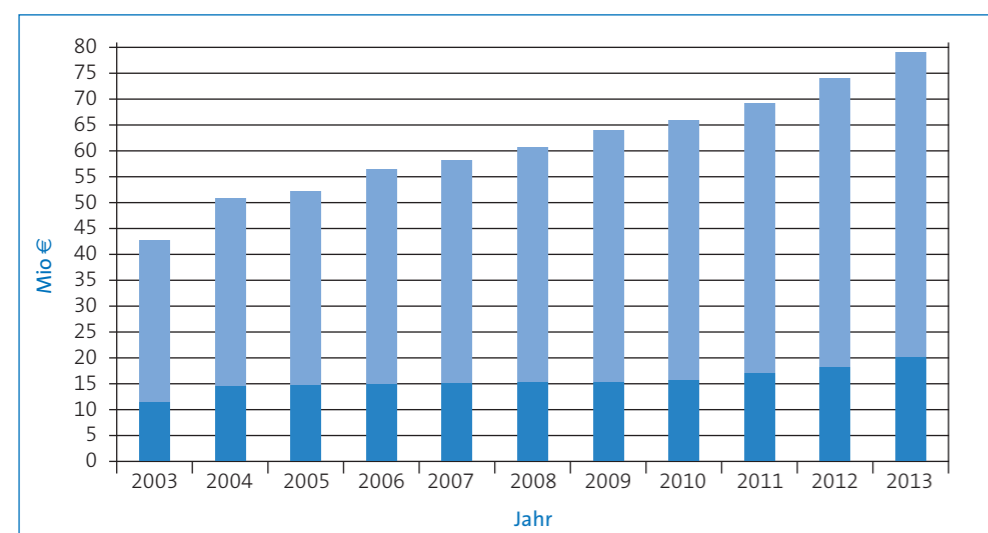
Insgesamt war der Geschäftsverlauf für die Bauverein Breisgau eG im Jahre 2013 positiv.

Bilanzsumme



Eigenkapitalentwicklung

■ Rücklagen ■ Geschäftsguthaben



f) Darstellung der Lage

fi. Ertragslage

	2013	2012
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	30.112,2	29.103,3
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	2,0	6.038,6
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	858,6	848,7
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	391,6	361,2
Erhöhung / Verminderung des Bestandes	1.929,2	-835,6
Andere aktivierte Eigenleistungen	356,8	395,2
Gesamtleistung (Summe)	33.650,4	35.911,4
Sonstige betriebliche Erträge	1.511,1	709,3
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.688,3	14.972,8
Betriebsergebnis	21.473,3	21.647,9
Personalaufwand	4.834,6	4.441,4
Abschreibungen	7.216,4	6.266,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.489,6	1.536,1
Finanzergebnis	-3.143,5	-3.448,9
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	4.789,2	5.954,8
Außerordentliche Aufwendungen und Steuern	897,6	1.836,1
Jahresüberschuss	3.891,6	4.118,7
Einstellung in Ergebnismrücklagen	3.168,0	3.481,5
Bilanzgewinn	723,6	637,2

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind hauptsächlich aufgrund von Mieterhöhungen um rund 420 TEUR und um 590 TEUR aus den Umlagen (Abrechnungen von Heizkosten und sonstigen Betriebskosten) gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken sind nur für einen Stellplatzverkauf in 2013 entstanden; es wurden keine Eigentumsmaßnahmen fertiggestellt.

Die **Erhöhung des Bestandes** setzt sich zusammen aus 1.893 TEUR Bestandsveränderung bei den Eigentumsmaßnahmen und 36 TEUR bei den Betriebskosten.

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** enthält im Vergleich zum Vorjahr 753 TEUR Mehrerlöse aus Verkäufen von Anlagevermögen und Erbbaugrundstücken. Insgesamt konnte aus diesen Verkäufen ein Gewinn in Höhe von 1.067 EUR (Vorjahr 314 TEUR) erzielt werden.

Der Rückgang bei den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** ist zurückzuführen auf Minderaufwand bei laufender Instandhaltung und auf den gegenüber dem Vorjahr geringeren Aufwand für Verkaufsgrundstücke.

In der Position **Personalaufwand** sind 278 TEUR Zuführung zur Pensionsrückstellung enthalten (Vorjahr 0).

Bei den **Abschreibungen** ist im Vergleich zum Vorjahr Mehraufwand für Sonderabschreibungen und Korrekturen in Höhe von 938 TEUR enthalten. Insgesamt sind 1.273 TEUR für diese Sonderfaktoren entstanden (Vorjahr 335 TEUR).

In 2013 sind keine **Außerordentliche Aufwendungen** angefallen (Vorjahr: Aufwand aus BilMoG Umstellung). **Ertragssteuern** sind aufgrund des positiven Steuerbilanzergebnisses 2012 nicht entstanden.

Die Ertragslage stellt sich insgesamt auch für 2013 unverändert gut dar.

f2. Finanzlage mit Kapitalflussrechnung

Finanzmittelbestand zum 31.12.2013	2013	2012
	TEUR	TEUR
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (inkl. Jahresüberschuss)	9.170,4	9.506,9
Planmäßige Tilgungen	-2.043,3	-2.230,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-11.094,9	-6.842,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.752,3	6.705,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-215,5	7.140,1
Finanzmittelbestand zum 01.01.	32.895,7	25.755,6
Finanzmittelbestand zum 31.12.	32.680,2	32.895,7

Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnten sowohl die planmäßigen (2.043 TEUR) als auch außerplanmäßige Tilgungen (7.030 TEUR) erfolgen.

In 2013 wurden die laufenden Investitionen in Neubau und Modernisierungen überwiegend durch Neuaufnahme von zinsgünstigen Darlehen (4.700 TEUR) sowie durch Zuflüsse der Spareinlagen unserer Mitglieder finanziert.

Per 31.12.2013 waren für die laufenden Bauprojekte noch 6.086 TEUR an bewilligten Fremdmitteln nicht abgerufen.

Für die Finanzierung weiterer Bauvorhaben sind ausreichend liquide Mittel vorhanden.

Eingeräumte Kreditlinien (1.686 TEUR) wurden nicht beansprucht.

f3. Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	188.097,0	80,9	183.208,4	81,0	+ 4.888,6
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	32.680,1	14,1	32.895,7	14,6	- 215,6
Übrige Aktiva	11.743,1	5,0	10.064,8	4,4	+ 1.678,3
Gesamtvermögen	232.520,2	100,0	226.168,9	100,0	+ 6.351,3

Die Veränderung im **Anlagevermögen** ist hauptsächlich auf die Position Anlagen im Bau zurückzuführen. 2013 wurden keine Baumaßnahmen fertiggestellt. Die Vermögenswerte in den Wohnbauten und Andere Bauten haben sich durch planmäßige und außerplanmäßige AfA verringert.

In der **Übrigen Aktiva** sind erhöhte Bestände im Umlaufvermögen vorhanden, da auch hier Eigentumsmaßnahmen im Bau befindlich sind.

Das Gesamtvermögen hat sich hauptsächlich durch Investitionen in den Neubau erhöht.

Kapitalstruktur	31.12.2013		31.12.2012		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	
Eigenkapital	78.942,1	34,0	74.064,7	32,7	4.877,4
Rückstellungen	5.474,6	2,4	5.650,5	2,5	- 175,9
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	56.399,0	24,3	60.902,4	26,9	- 4.503,5
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen	80.265,9	34,5	75.604,9	33,5	4.661,0
Übrige Passiva	11.438,6	4,8	9.946,4	4,4	1.492,3
Gesamtvermögen	232.520,2	100,0	226.168,9	100,0	6.351,3

Die **Eigenkapitalquote** hat sich auf 34,0 % erhöht, bedingt durch das positive Jahresergebnis und durch den Abbau von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

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

Bei der **Übrigen Passiva** sind Anzahlungen für die Eigentumsmaßnahme Am Keltenbuck, Kirchzarten enthalten. Außerdem ist die Umsatzsteuerzahllast für Dezember durch die Steuerschuldumkehr bei Bauleistungen gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Entwicklung der Vermögenslage im Geschäftsjahr stellt sich für das Unternehmen positiv dar.

g) Nachtragsbericht

Nach dem 31.12.2013 bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes sind dem Vorstand keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie für die Zukunft von

Bedeutung wären, oder zu einer veränderten Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft führen könnten.

h) Risiko- und Chancenbericht

Hausbewirtschaftung

Für Wohnungsbaugenossenschaften spielt die Entwicklung der Nachfrage nach Wohnraum eine entscheidende Rolle für die zukünftige Ausrichtung.

Die Wohnraumnachfrage ist in den vergangenen Jahren in Baden-Württemberg nicht zuletzt wegen der attraktiven Lage im Süden Deutschlands stetig gestiegen. Dies führte neben steigenden Mietpreisen bei gleichzeitig sinkenden Zahlen an Baufertigstellungen zu einer Wohnungsknappheit in Baden-Württemberg.

Um dem entgegenzuwirken legt die Bauverein Breisgau eG einen hohen Wert auf die Realisierung von Bauvorhaben und grundsätzlich auf ein ausgewogenes Immobilienportfolio, welches unseren Mietern und Mitglieder ein modernes, komfortables und energieeffizientes Wohnen ermöglicht.

Für die Bewertung des baulichen Zustands und des Instandsetzungsbedarfs wird verstärkt die Software „ana-

lysSuite“ eingesetzt. Die Instandhaltungs- und Modernisierungspläne werden über einen Zeitraum von fünf Jahren fortgeschrieben.

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

Die Miethöhen sind an der Kostenmiete orientiert; Ertragssteigerungen durch Mieterhöhungen sind jedoch zum einen durch die steigenden Bewirtschaftungskosten und zum anderen durch die Zielsetzung der Bauverein Breisgau eG begrenzt, möglichst unter Mietspiegelniveau zu vermieten. Dies rührt aus dem Grundsatz der Förderung unserer Mitglieder, welcher im Unternehmensleitbild fest verankert ist.

Risiken bestehen darin, dass die Mieter der Wohnungen ihre Zahlungsverpflichtungen nicht mehr erfüllen können.

Aufgrund der moderaten Mieten, die wie beschrieben in der Regel unter der Höhe des örtlichen Mietspiegelniveaus liegen, kann das Risiko zwar begrenzt jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Bauträgerschaft

Im Bereich des Bauträgergeschäftes bestehen die wesentlichen Risiken hauptsächlich in einer Verschlechterung der Vermarktungssituation sowie in der Überschreitung von geplanten Kosten und Terminen. Auch zukünftig lassen sich Käufer für attraktive Immobilien an guten Standorten zu marktgerechten Preisen finden. Für die aktuell im Bau befindlichen Eigentumsmaßnahmen konnten bereits vor Baubeginn Käufer für einen Großteil der Objekte gefunden werden.

Die Überwachung der Kosten im Neubau wird durch kontinuierliche Fortschreibung des Baubuches und Bauzeitplaner sowie des Budgets erfüllt. Die Kostenberechnung wird mit den Ergebnissen der Ausschreibungen verglichen um Risiken einer Kostenüberschreitung zu erkennen und frühzeitig entgegensteuern zu können.

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

Verbindlichkeiten aus der Spareinrichtung und gegenüber Kreditinstituten

Sinkende Zinsen bedeuten für uns als Unternehmen mit einem hohen Kapitaleinsatz eine Abnahme des Zinsauf-

i) Risikomanagement

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

Das Controlling-System ist eng mit den bestehenden Ablauf- und Organisationsbeschreibungen verknüpft. In Zusammenarbeit mit einem externen Beratungsbüro wurde im Geschäftsjahr 2012 mit der Analyse der bestehenden Kernprozesse im Unternehmen begonnen. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden Optimierungsmöglichkeiten aufgezeigt und damit begonnen, die veränderten Abläufe umzusetzen.

wandes. Steigende Zinsen wirken sich dagegen negativ auf das Jahresergebnis aus.

Durch die Steuerung der Zinsbindungsfristen unter besonderer Berücksichtigung unserer Spareinrichtung können diese Risiken minimiert werden. Ferner besteht ein Derivat (Zinsswap) für langfristige Verbindlichkeiten um bestehende Zinsänderungsrisiken zu begrenzen. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2013: 8.394 TEUR (Vorjahr 8.296 TEUR). Der Absicherungszusammenhang wird laufend überprüft.

Für die kommenden drei Jahre sind keine nennenswerten Auswirkungen von Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse zu erwarten.

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

Das Zinsänderungsrisiko der Spareinrichtung ist überschaubar, da das Spar-Portfolio auch langfristige Sparprodukte umfasst. Dennoch bestehen Risiken bei steigenden Zinsen, deren Risiko jedoch über die Planung der Hausbewirtschaftungsergebnisse gesteuert werden kann.

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

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

j) Prognosebericht

Unser Wohnungsbestand verteilt sich im Wesentlichen auf die Stadtkreise Freiburg und Emmendingen sowie die Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen, welche nach der aktuell regionalisierten Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württembergs zu den Wachstumsregionen des Landes zählen. Somit bleibt unsere Region als Wohnsitz überaus attraktiv und die Versorgung der Einwohner mit adäquatem Wohnraum ist auch in Zukunft eine der wichtigsten Aufgaben unserer Genossenschaft.

Bei den Haushaltsgrößen wird vor allem die Anzahl der kleineren Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte kontinuierlich ansteigen. Zudem hält die Alterung der Gesellschaft weiterhin an.

Die Bauverein Breisgau eG ist sich bewusst, dass auf die Bevölkerungsentwicklung und auf die Bedürfnisse der nachfragenden Mieter eingegangen werden muss um mögliche Risiken, die in einem nicht zeitgemäßen Wohnungsbestand liegen, zu minimieren.

Neben der Errichtung neuer Wohngebäude und der Bewirtschaftung von zeitgemäßen Bestandsgebäuden wird bei nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen der Bestand durch Rückbau- und Neubaumaßnahmen aufgewertet. So kann das oben genannte Risiko des nicht zeitgemäßen Wohnungsbestandes nahezu ausgeschlossen werden.

Aufgrund der demographischen Veränderung der Gesellschaft verschiebt sich die Nachfrage nach Wohnraum; dieser versuchen wir mit barrierearmen Grundrissen weitgehend entgegenzukommen.

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

Mit dem im Jahre 2011 gegründeten Verein „Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.“ werden zum einen lebendige Nachbarschaften, zum anderen die dadurch entstehenden Nachbarschaftsnetzwerke gefördert.

Auch das Geschäftsjahr 2014 wird durch den Neubau von Miet-, Eigentumswohnungen und Reihenhäusern geprägt sein. Im Bau befinden sich die Baumaßnahmen Bechererstraße in Emmendingen, Am Keltenbuck in Kirchzarten, Sommerhof in Denzlingen, Carl-Sieder-Weg in Freiburg sowie Weilerstraße in Stegen. Der Baubeginn für das Seniorenzentrum in Ehrenkirchen steht kurz bevor. Des Weiteren sind die Neubebauung des Carl-Sieder-Wegs

sowie der Abriss der Häuser des 1. Bauabschnitts unseres Uni-Carrès vorgesehen. Für die Neubaumaßnahmen sind in den nächsten zwei Jahren insgesamt Investitionen in Höhe von rund 42,9 Mio. € eingeplant. Trotz fehlender Mieterträge aus den Rückbauobjekten werden die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung durch sukzessive durchgeführte Mieterhöhungen kontinuierlich steigen. Für Modernisierungen und laufende Instandhaltungen sind in den Geschäftsjahren 2014 und 2015 insgesamt 17,3 Mio € vorgesehen.

Für die Sanierungsmaßnahme in der Lehener Straße in Freiburg im Geschäftsjahr 2014 sind insgesamt 1.139 TEUR an KfW-Darlehen beantragt. Ebenso wird für das laufende Geschäftsjahr eine gute Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage erwartet. Risiken, die bestandsgefährdend sein könnten, sind nicht zu erkennen.

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

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

Freiburg, den 20.03.2014

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