

# Geschäftsbericht und Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014



## Inhaltsverzeichnis

<b>I Geschäftsbericht 2014</b> .....	<b>4</b>
a) Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen .....	4
b) Wohnungswirtschaftlicher Teil - Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2014 .....	5
b1. Neubautätigkeit .....	5
b2. Bauvorbereitung .....	7
b3. Miethausbewirtschaftung .....	8
b4. Spareinrichtung .....	10
b5. Eigentumsverwaltung .....	12
b6. EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH .....	12
b7. Aktivitäten des Vereins „Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.“ .....	13
b8. Bericht des Aufsichtsrates 2014 .....	13
<b>II Jahresabschluss</b> .....	<b>14</b>
a) Bilanz .....	14
b) Gewinn - und Verlustrechnung .....	16
c) Anhang .....	17
<b>III Lagebericht</b> .....	<b>23</b>
a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen .....	23
b) Bestandsbewirtschaftung .....	23
c) Neubautätigkeit .....	23
d) Spareinrichtung .....	23
e) Eigentumsverwaltung .....	23
f) finanzielle Leistungsindikatoren .....	24
f1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität .....	24
f2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen .....	25
g) Darstellung der Lage .....	26
g1. Ertragslage .....	26
g2. Finanzlage mit Kapitalflussrechnung .....	27
g3. Vermögenslage .....	28
h) Nachtragsbericht .....	29
i) Prognosebericht .....	29
j) Risiko- und Chancenbericht .....	29
k) Fazit zum Risikomanagement .....	31

# I GESCHÄFTSBERICHT 2014

## a) Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen

Im ersten Quartal 2014 startete die Wirtschaft schwungvoll, in den folgenden Quartalen ließ die konjunkturelle Dynamik jedoch deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird in Baden-Württemberg für 2014 ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet, für 2015 ein reales Wachstum von 1,25 %. Die OECD geht für 2015 von einem Wachstum von 1,10 % in Gesamtdeutschland aus.

Sowohl in den USA als auch in Europa befand sich der Leitzins am Anfang des Jahres auf dem bis dahin historischen Tiefstand von 0,25 %. Im Juni 2014 senkte die EZB den Leitzins auf 0,15 %, um dann im September eine abermalige Zinssenkung auf 0,05 % vorzunehmen. Die Geldpolitik der EZB hatte unmittelbare Auswirkungen auf die Bau- und Immobilienszinsen, die im Vergleich zum Jahresanfang 2014 weiter sanken. Lagen die Bestkonditionen für Darlehen mit einer 10-jährigen Zinsfestschreibung am Jahresanfang noch bei rund 2,4 %, so betragen sie am Jahresende nur noch 1,5 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Baden-Württemberg 2014 im dritten Jahr in Folge verlangsamt. Für das Gesamtjahr wird mit einem Preisanstieg von maximal 1 % gerechnet.

Zu diesem niedrigen Preisanstieg haben vor allem die Preisrückgänge bei den Mineralölprodukten und Nahrungsmitteln beigetragen. Dank der niedrigen Inflation verzeichneten die Reallöhne den kräftigsten Anstieg seit drei Jahren. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legten die Reallöhne von Juli bis September 2014 um 1,8 % zu (Statistisches Bundesamt).

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg in den ersten 10 Monaten 2014 durchschnittlich um 1,6 % gegenüber dem Vorjahr. Die Haushaltsenergie hingegen war in diesem Zeitraum um durchschnittlich 0,4 % günstiger als noch 2013.

Die Zahl der Erwerbstätigen stieg in Deutschland 2014 weiter an. Im Oktober des Jahres waren damit erstmals über 43 Millionen Personen beschäftigt. Trotz des Beschäftigungsaufbaus sank die Arbeitslosenquote in Deutschland nur leicht auf 6,3 % (Stand November 2014). Baden-

Württemberg schnitt mit einer Arbeitslosenquote von 3,8 % deutlich besser als der Bundesdurchschnitt ab.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist aber auch die Zahl der Haushalte. Auf Basis einer Vorausrechnung der Haushalte hat das Statistische Landesamt Baden-Württemberg festgestellt, dass sich die Zahl der Privathaushalte in Baden-Württemberg auf knapp 5,27 Mio. im Jahr 2020 erhöhen wird. Ursächlich für diese Entwicklung ist vor allem der Trend zu kleineren Haushalten, der sich voraussichtlich auch künftig fortsetzen wird. Durch die sinkende Alterssterblichkeit ist auch in den kommenden Jahren mit mehr Ein- und Zweipersonenhaushalten zu rechnen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist ungebrochen. Im Wohnungsbau stieg in Baden-Württemberg in den ersten drei Quartalen 2014 gegenüber dem Vorjahreszeitraum der baugewerbliche Umsatz um 8,2 %, die Auftragseingänge erhöhten sich um 8,1 %. Die Baugenehmigungen (gemessen in Kubikmetern umbauten Raums) blieben jedoch um 3,7 % hinter ihrem Vorjahreswert zurück.

Die Einwohnerzahl in Freiburg steigt kontinuierlich; gemäß einer Bevölkerungsprognose des Amtes für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (ABI) wächst die Stadt Freiburg bis zum Jahre 2030 voraussichtlich auf ca. 245.000 Bewohner an. Verglichen mit der Einwohnerzahl vom 01.01.2014 bedeutet dies einen Anstieg um rund 30.000 Menschen.

Bevölkerungswachstum bringt unweigerlich eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum mit sich. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, hat die Stadt Freiburg bereits im Herbst 2013 das „Kommunale Handlungsprogramm Wohnen“ verabschiedet.

Das Konzept sieht unter anderem die Prüfung der Flächenverfügbarkeit und den aktiven Ankauf von Grundstücken vor.

Aktuell ist das Gebiet „Gutleutmatten“ in Freiburg-Haslach eines der wichtigsten städtebaulichen Entwicklungsgebiete. Dort sollen ca. 500 neue Wohneinheiten für ca. 1.200 bis 1.300 Einwohner/innen entstehen. Die Stadt hat im vergangenen Jahr die Grundstücke vergeben, der Baubeginn der ersten Wohnhäuser ist im Frühjahr 2015 vorgesehen. Diese Fläche, sowie eventuelle weitere, kleinere In-

nenentwicklungsflächen, reichen jedoch nicht aus, um die Nachfrage nach Wohnraum spürbar zu befriedigen. Dies bestätigt eine aktuelle, von der Stadt Freiburg beauftragte Wohnungsmarktanalyse des wirtschafts- und sozialwissenschaftlichen Beratungsunternehmens „empirica“. Die Stadt Freiburg hat die Analysen des Instituts dahingehend bestätigt, dass bis zum Jahre 2030 ca. 14.600 neue Wohnungen benötigt werden. Trotz aller Anstrengungen der Stadt könnten jedoch nur maximal 8.900 Wohnungen gebaut werden.

Dies wird zur Folge haben, dass sich die Nachfrage nach bedarfs- und familiengerechtem Wohnraum mehr auch auf das Umland ausweiten wird; insbesondere werden Gemeinden mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung an Freiburg nachgefragt werden.

Die Bauverein Breisgau eG hat auch auf diese Entwicklung reagiert und die Bauaktivitäten auch auf das Umland ausgedehnt.

## b) Wohnungswirtschaftlicher Teil – Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2014

Im Geschäftsjahr 2014 umfasste das Leistungsspektrum der Bauverein Breisgau eG analog den Vorjahren alle wohnungswirtschaftlichen Bereiche. Der Investitionsschwerpunkt lag im vergangenen Geschäftsjahr jedoch auf der Neubautätigkeit. Zusätzlich zur umfangreichen Bautätigkeit wurden die Planungen und Bauvorbereitung von neuen Mietwohnungen und Eigentumsmaßnahmen fortgesetzt. Maßnahmen der Instandhaltung und Modernisierung sowie energetischen Sanierung des Gebäudebestandes wurden auf hohem Niveau fortgeführt.

Das kontinuierlich ansteigende Sparvolumen unserer Spareinrichtung unterstützte die Finanzierung des Investitionsprogramms.

Die wohnungswirtschaftlichen Leistungen im Jahre 2014 stellen sich wie folgt dar:

Instandsetzung und Modernisierung des Mietwohnungsbestandes	9,2 Mio. €
Neubau von Mietwohnungen und anderen Bauten, nachträgliche Herstellungskosten	14,7 Mio. €
Bauträgermaßnahmen	7,8 Mio. €

Somit investierte die Bauverein Breisgau eG insgesamt rund 31,7 Mio. € (Vorjahr 19,5 Mio. €) in Neubaumaßnahmen und ihren Wohnungsbestand.

### b1. Neubautätigkeit

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



In der Bechererstraße in Emmendingen wurde auf einem ca. 5.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine Innenentwicklungsmaßnahme realisiert. Das Abriss- und Neubauvorhaben wurde in zwei Bauabschnitten erstellt und besteht aus 31 Miet- und 25 Eigentumswohnungen. Die Mietwohnungen des ersten Bauabschnitts wurden im Zeitraum Mai bis Juli 2014 an die Mieter übergeben. Die Eigentumswohnungen des 2. Bauabschnitts befinden sich größtenteils noch in der Fertigstellung. Die ersten beiden Wohnungen konnten noch vor dem Jahreswechsel an die Käufer übergeben werden. Weitere Wohnungsübergaben erfolgten von Januar bis April 2015. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung sind alle Eigentumswohnungen veräußert.

### Bauvorhaben „Sommerhof“, Denzlingen Errichtung von Mietwohnungen und Gewerbeeinheiten



Im Jahr 2014 konnte das gemeinsam mit einem Bauträger entwickelte Projekt „Sommerhof“ mit 25 Mietwohnungen im Zentrum von Denzlingen termingerecht bezogen werden. Auch die angebotsergänzenden Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten wurden an die Mieter und Nutzer übergeben. Sie umfassen einen Gemeinschaftsraum mit Seniorenbetreuung, eine Kindertagesstätte, eine Büroeinheit der Gemeinde für Vereine mit seniorenorientierten Angeboten, sowie eine Kinderarztpraxis und eine Apotheke. Die Eigentumswohnungen des Bauträgers werden ebenso wie die Außenanlagen im Frühjahr 2015 fertig gestellt.

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



Auf einer Grundstücksfläche von rund 6.800 Quadratmetern werden vier Punkthäuser mit 42 Wohneinheiten errichtet, davon sind 33 Wohneinheiten als Mietwohnungen und 9 Einheiten als Eigentumswohnungen konzipiert. Zudem umfasst die Wohnanlage acht Reihenhäuser als Eigentumsmaßnahme. Alle erforderlichen PKW Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage angelegt, sodass die Außenanlage vollständig autofrei gestaltet werden kann. Alle Eigentumswohnungen und Reihenhäuser

waren bereits frühzeitig verkauft. Zum Jahresende 2014 wurden 9 Eigentumswohnungen und 6 Reihenhäuser an die Käufer übergeben, zwei weitere im Frühjahr. Die Fertigstellung der Gesamtanlage ist bis Juni 2015 vorgesehen.

### 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 Gewerberäumen für einen Edeka Lebensmittelmarkt und eine Bankfiliale im Erdgeschoss weitere Räume für Praxen und Büros im 1. Obergeschoss. In den darüber liegenden Geschossen entstehen sieben freifinanzierte Mietwohnungen.

Nach dem Abriss begannen im September 2013 die Arbeiten für die Neubaumaßnahme. Diese umfasst eine Gewerbefläche von 1.762 Quadratmetern sowie eine Gesamtwohnfläche von 620 Quadratmetern. Eine Tiefgarage mit 25 Stellplätzen sowie 20 oberirdische Stellplätze werden den Bewohnern und Kunden zur Verfügung stehen. Die Fertigstellung und Eröffnung des EDEKA Lebensmittelmarktes fand am 04.03.2015 statt. Der Bezug der weiteren Praxen und Wohnungen ist für Mitte 2015 vorgesehen.

### Bauvorhaben „Seniorenzentrum“, Ehrenkirchen Errichtung von Seniorenwohnungen und Gewerbeeinheiten

In Ehrenkirchen wird in unmittelbarer Nachbarschaft zum Pflegeheim „Prälat-Stiefvater-Haus“ ein dreigeschossiges Seniorenzentrum errichtet. Neben 14 barrierefreien und teilweise rollstuhlgerechten Zweizimmerwohnungen in den Obergeschossen beinhaltet das Konzept eine Tagespflegeeinrichtung für Senioren sowie einen multifunktio-

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



Bei diesem Neubauvorhaben, das Bestandsgebäude aus den Nachkriegsjahren ersetzt, entstehen auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 5.200 Quadratmetern drei Mehrfamilienhäuser mit 34 Mietwohnungen sowie Flächen für wohnungsnahen Dienstleistungen: eine Kindertagesstätte sowie ein Pflegestützpunkt mit Senioren-Tagespflege. Ergänzt wird das Vorhaben durch fünf Einfamilien-Reihenhäuser als Eigentumsmaßnahme.

nen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. Des Weiteren wird hier die ortsansässige Sozialstation neue Verwaltungsräume beziehen.

Der Baubeginn erfolgte im April 2014; im November 2014 wurde Richtfest gefeiert, und die Fertigstellung sowie der Bezug der Wohn- und Gewerberäume ist für den Sommer 2015 geplant.

Die Baumaßnahme wird in zwei Bauabschnitte aufgeteilt, um dem Wunsch der bisherigen Mieter nachzukommen, direkt in den Neubau umziehen zu können. Derzeit wird das erste Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten errichtet, das im Frühjahr 2016 bezugsfertig sein wird. Die Fertigstellung der gesamten Wohnanlage ist für das Frühjahr 2018 geplant.

## b2. Bauvorbereitung

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



Auf dem Grundstück zwischen Hugstetter-, Robert-Koch-, Barbara- und Lutherkirchstraße hat die Bauverein Breisgau eG beschlossen, zwei Drittel des dortigen Wohnungsbestands aus den Nachkriegsjahren durch zeitgemäße, familiengerechte Neubauwohnungen zu ersetzen. Aus einem Wettbewerb im Jahre 2013 ging das Planungskonzept des Büros Stefan Forster Architekten aus Frankfurt als Sieger hervor. Es sieht 10 neue Gebäude als fünfgeschossige Blockrandbebauung mit rund 140 Wohnungen vor. Zwei Drittel des Wohnraums sollen als freifinanzierte, ein Drittel als geförderte Mietwohnungen (Landeswohnraumförderungsprogramm Baden-Württemberg) errichtet werden. Ferner sind in der Hugstetterstraße im Erdgeschoss-

bereich eine Kinder- und Seniorenbetreuung sowie weitere Räumlichkeiten für wohnungsnahen 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.

Mitte 2014 begannen die Abbrucharbeiten des ersten Bauabschnitts. Der Baubeginn für den ersten Bauabschnitt ist für Herbst 2015 vorgesehen. Der Bezug und die Fertigstellung des ersten Bauabschnittes sind für Frühjahr 2017 geplant.

### Bauvorhaben „Gottenheimer Straße“, Umkirch Kauf von Mietwohnungen

Im westlichen Ortsteil von Umkirch, auf dem Grundstück „In der Breite“, entsteht ein neues Wohnquartier mit rd. 98 Wohneinheiten (s. Titelbild). Die Bauverein Breisgau eG hat mit dem Projektentwickler und Bauträger (Fa. Treubau) im Jahre 2014 einen Kaufvertrag über den schlüsselfertigen Erwerb von 3 Gebäuden mit 31 Mietwohnungen abgeschlossen. Ein Gebäude mit 12 Wohneinheiten wird als geförderter Wohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm Baden-Württemberg errichtet. Der Baubeginn für die Mietwohnungen erfolgt im Frühjahr 2015, die Fertigstellung ist für Ende 2016 geplant.

### Bauvorhaben „Gutleutmatten-Ost“, Freiburg Kauf von Mietwohnungen

Auf dem derzeit größten städtischen Entwicklungsgebiet „Gutleutmatten“ in Freiburg-Haslach hat die Bauverein Breisgau eG Anfang 2015 einen Kaufvertrag zum Erwerb von 22 Mietwohnungen mit Tiefgarage abgeschlossen. Aufgrund der exponierten Lage ist nach den städtischen Vorgaben zunächst ein Architektenwettbewerb durchzuführen. Der Baubeginn ist für Anfang 2016 vorgesehen.

### Bauvorhaben „Gutleutmatten-West“, Freiburg Errichtung von Mietwohnungen

Die Bauverein Breisgau eG hat von der Stadt Freiburg den Zuschlag für ein Grundstück zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus erhalten. Somit errichtet die Genossenschaft in diesem neuen Wohnquartier 11 weitere Mietwohnungen, sowie einen Gemeinschaftsraum. Der Abschluss des Kaufvertrages ist für Frühjahr 2015, der Beginn der Bauarbeiten für Anfang 2016 geplant.

Ziel der Bauverein Breisgau eG ist es, älteren Mietern aus der angrenzenden Gartenstadt den Umzug in barrierearme Wohnungen zu ermöglichen. Die frei werdenden Einfamilienhäuser sollen als preisgünstiger Wohnraum insbesondere jungen Familien angeboten werden.

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

2014 hat die Bauverein Breisgau eG in der Ortsmitte von Gundelfingen zwei Grundstücke zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses erworben. Aus einem Wettbewerb im Jahre 2013, den die Gemeinde Gundelfingen in enger Abstimmung mit der Bauverein Breisgau eG vorbereitet hatte, ging das Planungskonzept von MoRe Archi-

tektek aus Freiburg/ Hamburg als Sieger hervor. Das Bauvorhaben beinhaltet neben einem Drogeriemarkt im Erdgeschoss ein mehrgeschossiges Ärztehaus sowie ein Wohngebäude mit insgesamt 9 Mietwohnungen. Der Baubeginn ist im Herbst 2015, die Fertigstellung der Baumaßnahme Mitte 2017 geplant.

### Erwerb eines Bestandsobjektes „Alte Bundesstraße“, Gundelfingen Kauf eines Mehrfamilienhauses

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Ortsmitte wurde ein Mietwohnobjekt mit insgesamt 9 Wohneinheiten erworben. Neben der Erweiterung des Wohnungsangebotes in der Gemeinde Gundelfingen wurde mit diesem Erwerb auch eine Optimierung und Vergrößerung der Tiefgarage sowie des Drogeriemarktes möglich.

### Bauvorhaben August-Ganter-Straße, Freiburg Errichtung von Eigentumswohnungen

Bereits Ende 2014 wurde der Bauantrag für den Abriss und Neubau eines Wohngebäudes gestellt. Neben der benachbarten Eigentumswohnanlage August-Ganter-Straße 12 bis 14 sind 9 weitere Eigentumswohnungen mit Tiefgarage geplant. Baubeginn und Vertrieb sind für Herbst 2015 vorgesehen.

## b3. Miethausbewirtschaftung

### Wohnungsbestand/ Umsatzerlöse

Zum 31.12.2014 bewirtschaftete die Bauverein Breisgau eG folgenden Immobilienbestand:

4.814	Wohnungen mit einer Wohnfläche von 310.760,34 m <sup>2</sup>
142	Gewerbeeinheiten mit einer Nutzfläche von 20.358,70 m <sup>2</sup>
1.761	Garagen
814	Stellplätze
13	Waschhäuser

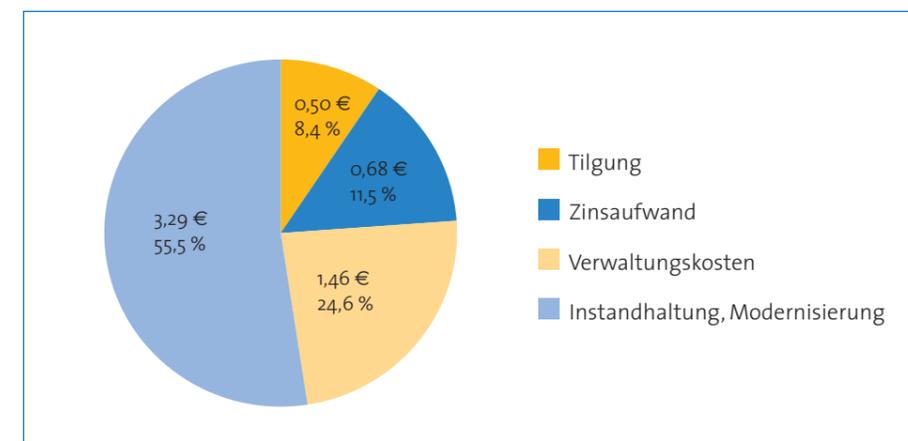
Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr 2014 gegenüber dem Vorjahr von 30.112.243,35 € um 443.426,57 € auf 30.555.669,92 € erhöht.

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

Zum 31.12.2014 beträgt die gesamte Wohn- und Nutzfläche 331.119,04 m<sup>2</sup> (Vorjahr 330.275,40 m<sup>2</sup>).

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete der Wohneinheiten liegt bei 5,93 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,80 €/m<sup>2</sup>), die durchschnittliche monatliche Sollmiete für Gewerbeeinheiten beträgt 6,62 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,67 €/m<sup>2</sup>).

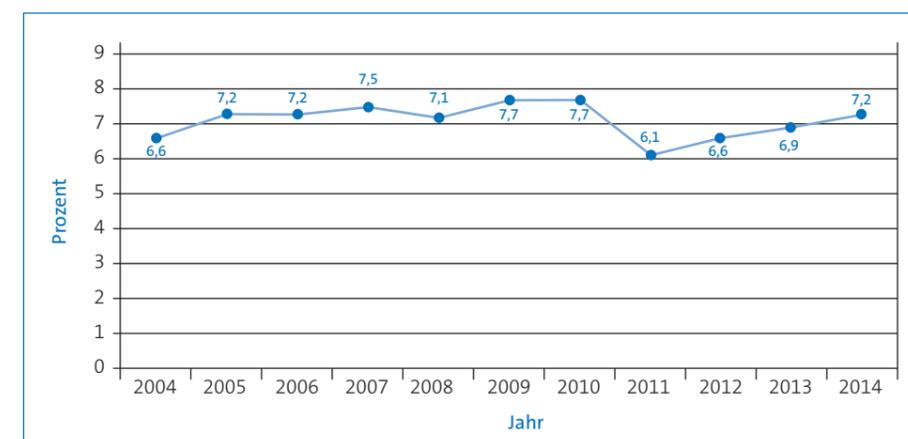
### Sollmiete Wohnungen



### Fluktuation der Wohneinheiten

In 2014 wurden 348 Wohnungen gekündigt, im Vorjahr 336. Die Fluktuation im Bereich der Mietwohnungen lag im Geschäftsjahr bei 7,2 %, im Vorjahr bei 6,9 %. Innerhalb der Bauverein Breisgau eG fanden 100 Umzüge statt. Die termingerechte Weitervermietung war im Geschäftsjahr kontinuierlich gegeben. Leerstände sind nahezu ausschließlich auf Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen sowie geplante Rückbau- und Neubaumaßnahmen zurückzuführen.

### Fluktuation



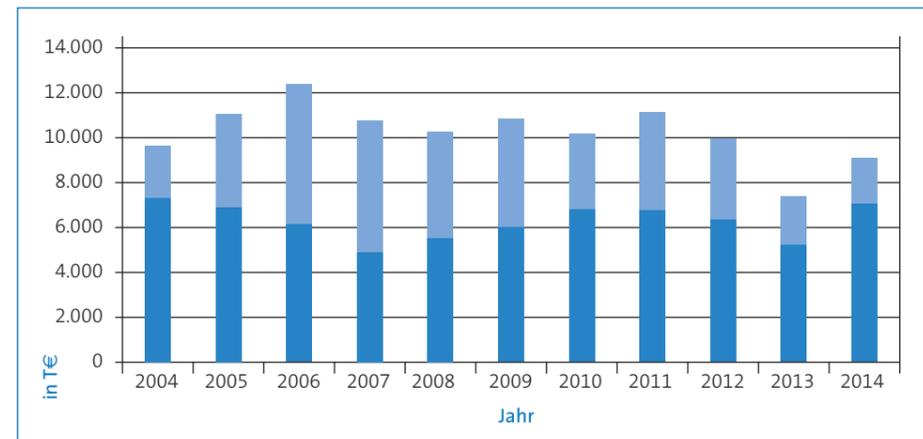
### Instandhaltung, Sanierung und Modernisierung

In die Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden im Berichtsjahr 6.910.562,60 € (Vorjahr 5.317.746,53 €) investiert. Die aktivierungsfähigen Modernisierungsmaß-

nahmen betragen 2.256.343,76 € (Vorjahr: 2.208.681,97 €). Somit belaufen sich die Gesamtaufwendungen für die Erhaltung des Bestandes auf 9.166.906,36 €.

#### Gebäudeerhaltungsaufwand

■ aktivierte Modernisierung ■ Instandhaltung

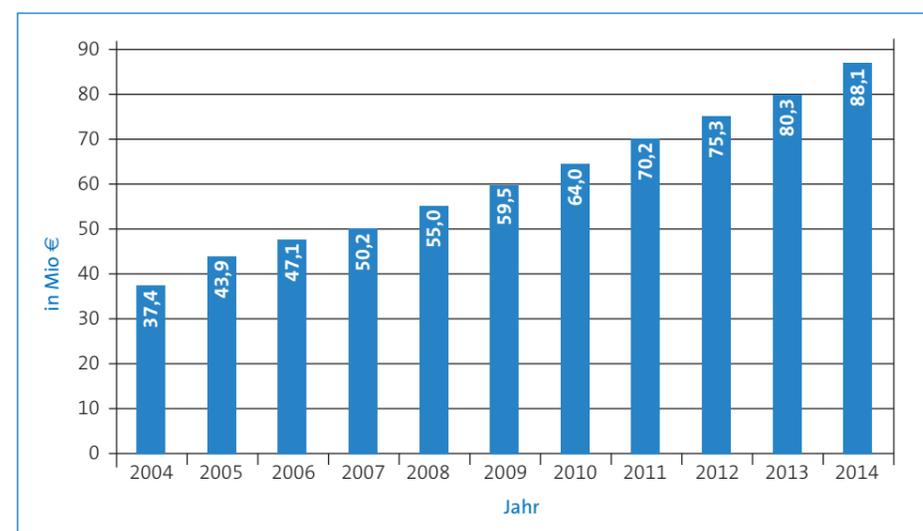


### b4. Spareinrichtung

Auch im vergangenen Jahr ist die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG gewachsen. In 2014 wurde ein Zuwachs in Höhe von 9,7% erzielt. Rund 7,8 Mio. Euro wurden 2014 zusätzlich angelegt. Die Anzahl der Sparkonten ist im Vergleich zum Vorjahr um 758 Konten auf insgesamt 13.368 Sparkonten exklusive Sparbriefe angestiegen. Die Anzahl der Sparbriefe hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 190 auf insgesamt 808 Sparbriefe erhöht.

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

#### Entwicklung Spareinrichtung



#### Gliederung der Spareinlagen nach Kündigungsfristen/Sparformen:

Kündigungsfristen	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.14 €	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.13 €
3 Monate	3.953	11.056.976,17	3.868	10.997.154,95
Pflichtspareinlage (3 Monate)	3.828	5.093.111,54	3.702	4.865.887,14
Mietsonderverwaltung (3 Monate)	50	80.147,85	48	77.434,50
6 Monate	215	694.060,54	220	608.816,95
1 Jahr	105	129.750,01	115	137.618,27
2 1/2 Jahre	43	141.535,23	43	151.668,58
4 Jahre	247	442.752,17	238	403.075,30
VL-Sparverträge	57	66.744,90	53	69.315,10
Flexi-Sparen (Prämiensparen) SF 25	1.230	4.062.159,34	1.228	3.173.491,01
Flexi-Sparen (Prämiensparen) SF 26	212	125.341,39	0	0,00
Festzinssparen (Laufzeit 1 Jahr)	319	5.488.228,09	408	7.176.889,23
Festzinssparen (Laufzeit 2 Jahre)	335	6.172.695,64	298	5.443.996,19
Festzinssparen (Laufzeit 4 Jahre)	828	12.373.760,17	751	11.029.234,53
Solar-Sparen (Laufzeit 5 Jahre)	0	0,00	48	391.867,83
Wachstumssparen	1.946	30.635.033,78	1.780	26.702.611,90
Abgrenzungen (Zinsen/andere)		303.431,35		282.689,71
<b>Gesamtsumme</b>	<b>13.368</b>	<b>76.865.728,17</b>	<b>12.800</b>	<b>71.511.751,19</b>

#### Gliederung der Sparbriefe nach Laufzeit:

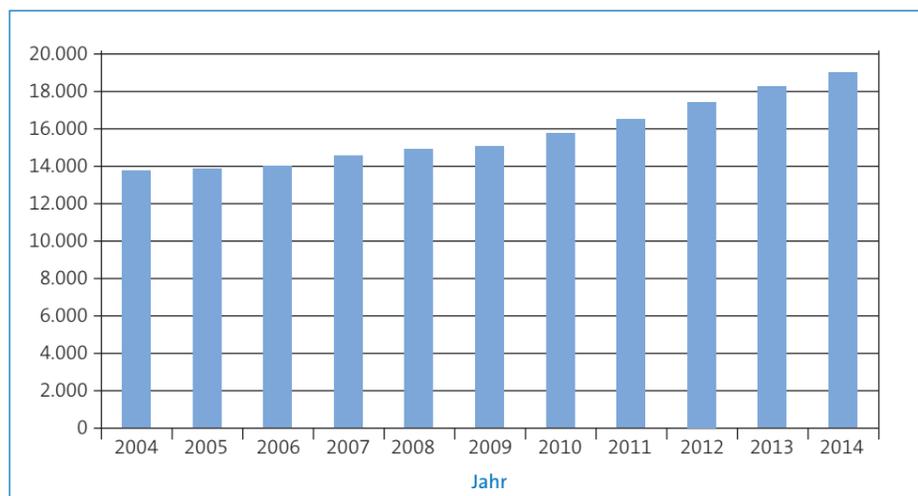
Laufzeiten	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.14 €	Anzahl der Konten	Stand am 31.12.13 €
Sparbrief Laufzeit 1 Jahr	86	1.708.900,00	89	1.954.800,00
Sparbrief Laufzeit 3 Jahre	152	3.463.855,76	103	2.711.155,76
Sparbrief Laufzeit 5 Jahre	159	2.175.000,00	132	1.263.200,00
Energie-Sparbrief Laufzeit 5 Jahre	261	2.300.000,00	204	1.800.000,00
Sparbrief Laufzeit 7 Jahre	150	1.496.300,00	90	968.600,00
Zinsabgrenzung		65.514,04		56.421,52
<b>Gesamtsumme</b>	<b>808</b>	<b>11.209.569,80</b>	<b>618</b>	<b>8.754.177,28</b>

### Mitgliederverwaltung

Im Geschäftsjahr 2014 traten 1.226 Neumitglieder der Genossenschaft bei (Vorjahr 1.147). Zum 31.12.2014 waren 19.082 Mitglieder mit 67.766 Geschäftsanteilen in der Mitgliederliste eingetragen. Nach Abzug der ausge-

schiedenen Mitglieder bedeutet dies einen Zuwachs von 881 Mitgliedern und einen Anstieg um 2.074 Geschäftsanteile gegenüber dem Vorjahr.

#### Entwicklung Mitglieder



### b5. Eigentumsverwaltung

Zum Jahresende 2014 verwaltete die Eigentumsverwaltung der Bauverein Breisgau eG 3.214 Wohn- und 53 Gewerbeeinheiten von 165 Wohnungseigentümergeinschaften im Sinne des § 20 ff WEG. Die verwalteten Einheiten befinden sich zu einem Großteil in Freiburg sowie im näheren Umland.

Für 68 Wohneinheiten wurde die Mietsonderverwaltung und für weitere 10 Einheiten die Mietverwaltung übernommen. Zum Ende des Geschäftsjahres wurden Vermögenswerte in Höhe von 18.228.560,94 € (Vorjahr 18.491.076,79 €) verwaltet. Die Umsatzerlöse aus der gesamten Betreuungstätigkeit betragen zum 31. Dezember 2014 insgesamt 874.835,47 € (Vorjahr: 858.564,05 €).

### b6. EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH

#### Geschäftsbericht für das Jahr 2014

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

Die Hauptaufgabe ist die Errichtung und der Betrieb von Energieversorgungsanlagen auf Basis der Kraft-Wärme-Kopplung. Ziel dabei ist die Energieversorgung der Mieter und Eigentümer des von der Bauverein Breisgau eG verwalteten Gebäudebestandes sowie Dritter. Ziel der Bau-

verein Breisgau eG ist es, über die EVB dauerhaft kostengünstige Wärme und Strom zu produzieren und diesen Vorteil direkt an seine Mieter weiterzugeben. Gleichzeitig leistet die EVB durch Einsparung von Primärenergie und CO<sub>2</sub>-Emissionen einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende.

Die Bilanzsumme der EVB zum 31. Dezember 2014 betrug 3.592.494,30 € (Vorjahr 3.758.523,83 €). Der Jahresüberschuss des Jahres 2014 betrug 36.705,55 € (Vorjahr 92.249,21 €)

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

Der gemeinnützige Verein „Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.“ wurde im Jahre 2011 gegründet und besteht nunmehr aus 294 Mitgliedern (31.12.2014). Dieser Verein stellt sich der Herausforderung lebendiger Nachbarschaften im Zuge des demografischen Wandels. Er wird unterstützt von weiteren ehrenamtlich Tätigen, die für vielfältige Aktivitäten und Hilfsangebote des Zusammenlebens

in drei Bauvereins-Quartieren sorgen. Im vergangenen Geschäftsjahr wurde der vierte Quartierstreff im neuen „Sommerhof“ in Denzlingen eröffnet. Weitere Quartierstreffs sind in Planung.

### b8. Bericht des Aufsichtsrates 2014

Auch im Geschäftsjahr 2014 wurde der Aufsichtsrat regelmäßig über den Geschäftsverlauf und alle wichtige Vorgänge vom Vorstand informiert. Per Gesetz und Satzung vorgegebene Aufgaben wurden in mehreren Aufsichtsratsitzungen und Sitzungen von satzungsgemäß gebildeten Ausschüssen vollständig erfüllt.

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

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

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

Am 24.06.2014 wurde Herr Martin Behrens, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Steuerrecht, im Rahmen der Vertreterversammlung neu in den Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat setzt sich insgesamt aus elf Mitgliedern zusammen.

Die vorgeschriebene Prüfung wurde durch den Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart in der Zeit vom 30. März bis 24. April 2015 durchgeführt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Bericht des Vorstandes an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2014 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und dem Vorstand die Entlastung für das Jahr 2014 zu erteilen.

Auch im Jahre 2014 war die Zusammenarbeit mit dem Vorstand kontinuierlich positiv. Für die erbrachten Leistungen ist ihm, sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein besonderer Dank auszusprechen.

Freiburg, den 21.05.2015

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Jürgen Seeman

## II JAHRESABSCHLUSS 2014

### a) Bilanz zum 31. Dezember 2014

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		20.116,00		21.220,00
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	163.764.856,53		152.155.413,22	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.718.229,45		18.402.109,91	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	710.856,00		121.736,31	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	471.946,36		480.970,96	
Technische Anlagen und Maschinen	1.827.543,00		1.955.504,00	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	538.330,00		431.784,00	
Anlagen im Bau	13.166.409,94		13.475.829,00	
Bauvorbereitungskosten	640.792,38		992.408,56	
Geleistete Anzahlungen	411.835,71		0,00	
	199.250.799,37		188.015.755,96	
<b>Finanzanlagen</b>				
Beteiligungen	19.224,57		19.224,57	
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00	
Andere Finanzanlagen	310.826,33		40.826,33	
	330.051,90		60.051,90	
<b>Summe Anlagevermögen</b>	199.600.967,27		188.097.027,86	
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	74.122,00		74.122,00	
Bauvorbereitungskosten	12.422,05		0,00	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte				
- mit unfertigen Bauten	5.444.578,60		2.430.959,40	
- mit fertigen Bauten	320.244,56		156.543,68	
Unfertige Leistungen	6.224.972,32		6.425.381,08	
Andere Vorräte	91.971,63		104.259,38	
	12.168.311,16		9.191.265,54	
Forderungen aus Vermietung	150.771,45		166.235,26	
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	242.871,51		420.977,03	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	458.479,82		420.634,61	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	44.629,69		0,00	
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	462.442,91		742.079,01	
Sonstige Vermögensgegenstände	929.973,36		631.663,23	
	2.289.168,74		2.381.589,14	
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	27.114.207,62		25.456.262,96	
Bausparguthaben	8.806.816,73		7.223.862,82	
	35.921.024,35		32.680.125,78	
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	50.378.504,25		44.252.980,46	
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Geldbeschaffungskosten	125.109,75		163.081,10	
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	27.650,00		7.100,50	
	152.759,75		170.181,60	
	<b>250.132.231,27</b>		<b>232.520.189,92</b>	

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	363.480,66		215.916,86	
der verbleibenden Mitglieder	20.640.586,02		20.020.913,83	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	62.122,66		47.121,21	
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.530,56 €, Vorjahr: 2.186,29 €	21.066.189,34		20.283.951,90	
	33.327,21		33.327,21	
<b>Kapitalrücklage</b>				
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
<b>Gesetzliche Rücklage</b>		9.990.300,00		9.622.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 368.300,00 €, Vorjahr: 389.200,00 €				
<b>Bauerneuerungsrücklage</b>		27.276.000,00		26.376.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 900.000,00 €, Vorjahr: 1.300.000,00 €				
<b>Freie Rücklage</b>		23.523.508,23		21.903.174,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.620.334,08 €, Vorjahr: 1.478.744,86 €				
	60.789.808,23		57.901.174,15	
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuss	3.682.059,79		3.891.566,36	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-2.888.634,08		-3.167.944,86	
	793.425,71		723.621,50	
<b>Summe Eigenkapital</b>	82.682.750,49		78.942.074,76	
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	4.495.500,00		4.162.897,00	
Steuerrückstellung	84.127,71		477.624,08	
Sonstige Rückstellungen	2.668.402,10		834.054,28	
	7.248.029,81		5.474.575,36	
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.634.795,42		55.832.447,64	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	605.780,34		566.514,20	
Spareinlagen	76.865.728,17		71.511.751,19	
Sparbriefe	11.209.569,80		8.754.177,28	
Erhaltene Anzahlungen	11.572.202,01		8.656.101,68	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.665,07		33.566,72	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	226,96		254,13	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.331.226,13		1.212.449,73	
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	63.345,18		64.697,49	
Sonstige Verbindlichkeiten	841.234,23		1.412.994,15	
davon aus Steuern: 119.903,45 € Vorjahr: 682.794,91 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 12.658,09 € Vorjahr: 14.009,91 €				
	160.145.773,31		148.044.954,21	
<b>Passive Rechnungsabgrenzungsposten</b>		55.677,66		58.585,59
	<b>250.132.231,27</b>		<b>232.520.189,92</b>	

## b) Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	Geschäftsjahr	€	Vorjahr	€
<b>Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	30.555.669,92		30.112.243,35	
b) aus Verkauf von Grundstücken	5.212.035,26		2.011,17	
c) aus Betreuungstätigkeit	874.835,47		858.564,05	
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	404.622,75		391.605,72	
	<b>37.047.163,40</b>		<b>31.364.424,29</b>	
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes</b> an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	2.993.908,71		1.929.185,62	
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	376.374,23		356.837,35	
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	1.475.757,38		1.511.136,50	
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>				
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	12.942.411,52		11.443.685,99	
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	7.886.113,62		2.083.107,86	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	150.930,89		161.482,78	
	<b>20.979.456,03</b>		<b>13.688.276,63</b>	
<b>Rohergebnis</b>	<b>20.913.747,69</b>		<b>21.473.307,13</b>	
<b>Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	3.860.425,13		3.693.684,96	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvers.: Geschäftsjahr 488.586,28 € Vorjahr: 434.730,72 €	1.213.204,05		1.140.963,43	
	<b>5.073.629,18</b>		<b>4.834.648,39</b>	
<b>Abschreibungen</b> auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.486.316,41		7.216.440,83	
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	1.609.714,60		1.489.514,27	
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	1.900,17		434,19	
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b> davon aus Abzinsung: 54.986,11 €; Vorjahr: 3.344,37 €	391.468,18		341.802,88	
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b> davon aus Aufzinsung: 203.285,01 €; Vorjahr: 196.137,71 €	3.331.782,63		3.485.746,48	
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.805.673,22</b>		<b>4.789.194,23</b>	
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	169.073,77		-59.180,00	
<b>Sonstige Steuern</b>	954.539,66		956.807,87	
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.682.059,79</b>		<b>3.891.566,36</b>	
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	2.888.634,08		3.167.944,86	
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>793.425,71</b>		<b>723.621,50</b>	

## c) Anhang zum Jahresabschluss 2014

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB), des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden im Geschäftsjahr 2014 nicht vorgenommen. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen werden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauerermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 100 Jahren, Zugänge ab 2011 werden über 80 Jahre abgeschrieben.

- Neuzugänge der Jahre 1991 bis 1995 wurden nach § 7 (5) EStG degressiv abgeschrieben.

- Bei umfassend modernisierten Wohnanlagen wird die Restnutzungsdauer auf maximal 40 Jahre neu festgelegt.

- Bei Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten wird eine Gesamtnutzungsdauer von 20 bis 50 Jahren zugrunde gelegt, Zugänge ab 2011 werden über 40 Jahre abgeschrieben.

- Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit einer Nutzungsdauer von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben.

- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten in Höhe von 150 € bis 1.000 € werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 150 € werden unmittelbar als Aufwand gebucht.

Es besteht eine **Beteiligung** an der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH von 75,2% (= 19.224,57 €). Das Jahresergebnis 2014 beträgt 36.705,55 €.

Die **Finanzanlagen** sind zum Nominalwert bilanziert.

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

**Andere Vorräte** werden zu Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

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

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

Die Berechnung für die Bewertung der Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurde gemäß

Sachverständigengutachten analog dem steuerlichen Teilwertverfahren durchgeführt. Dabei wurde ein Rechnungszins pauschal gemäß Vereinfachungsregel mit einer Restlaufzeit von 15 Jahren angesetzt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck (2005 G) und einem Rechnungszinssatz von 4,53 %. Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 1,8 % p.a. und Rentensteigerungen in Höhe von ebenfalls 1,8 % berücksichtigt. Da es sich um einen langfristigen Trend handelt, wurde der Gehalts- und Rententrend von 1,8 %, der zum 01.01.2010 entsprechend den Vorschriften des BilMoG erstmalig berücksichtigt wurde, beibehalten. Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden nicht berücksichtigt, da die Anwartschaften gemäß Gesetz zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung (Betriebsrentengesetz) unverfallbar sind. Außerdem bestehen weitere nicht bi-

lanzierte Pensionsansprüche in Höhe von 620.232,00 € (Vorjahr: 620.842,00 €).

Die **Sonstigen Rückstellungen** enthalten Bauleistungen die zum Bilanzstichtag noch nicht abgerechnet wurden. Die Rückstellung für unterlassene Instandhaltung wird für die Monate Januar bis März des Folgejahres gebildet. Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Erwartete künftige Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Zinssätzen abgezinst.

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

Als ehemals gemeinnütziges Wohnungsunternehmen bestehen nach Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern - insbesondere aufgrund der höheren steuerlichen Buchwerte für wesentliche Teile des Immobilienvermögens - signifikante latente Steuerüberhänge, die in der Bilanz aufgrund des Wahlrechts nach § 274 Abs. 1, Satz 2 HGB nicht angesetzt werden.

### C. Erläuterungen zur Bilanz

#### Aktiva

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

beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

In dem Posten **Unfertige Leistungen** sind noch nicht abgerechneten Betriebskosten ausgewiesen, ihnen stehen **Erhaltene Anzahlungen** in Höhe von 7.609.318,04 € (Vorjahr 7.351.415,22 €) gegenüber.

**Andere Vorräte** betreffen größtenteils Heizmaterial.

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

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind im Wesentlichen Steuerrückerstattungen sowie zugesagte Zuschüsse des Landes Baden-Württemberg ausgewiesen.

#### Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte					Abschreibungen						Buchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2014 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2014 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2014 €	Abschreibung/ des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2014 €	Buchwert am 31.12.2014 €	Buchwert am 31.12.2013 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	559.102,44	12.678,56	0,00	0,00	571.781,00	537.882,44	13.782,56	0,00	0,00	0,00	551.665,00	20.116,00	21.220,00
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	262.853.980,75	3.383.706,77	1.766.954,82	14.018.252,22	278.488.984,92	110.698.567,53	5.506.757,08	1.481.196,22	0,00	0,00	114.724.128,39	163.764.856,53	152.155.413,22
Grundstücke mit anderen Bauten	26.515.454,68	0,00	66.111,69	0,00	26.449.342,99	8.113.344,77	666.144,00	48.375,23	0,00	0,00	8.731.113,54	17.718.229,45	18.402.109,91
Grundstücke ohne Bauten	366.013,81	703.607,10	0,00	-114.487,41 **)	955.133,50	244.277,50	0,00	0,00	0,00	0,00	244.277,50	710.856,00	121.736,31
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	480.970,96	0,00	9.024,60	0,00	471.946,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	471.946,36	480.970,96
Technische Anlagen und Maschinen	2.638.813,07	11.331,76	4.276,30	0,00	2.645.868,53	683.309,07	136.540,13	1.523,67	0,00	0,00	818.325,53	1.827.543,00	1.955.504,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.726.857,66	293.925,64	194.977,83	0,00	1.825.805,47	1.295.073,66	163.092,64	170.690,83	0,00	0,00	1.287.475,47	538.330,00	431.784,00
Anlagen im Bau	13.475.829,00	12.690.710,42	0,00	-13.000.129,48 *)	13.166.409,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.166.409,94	13.475.829,00
Bauvorbereitungskosten	992.408,56	552.019,15	0,00	-903.635,33 **)	640.792,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	640.792,38	992.408,56
Geleistete Anzahlungen	0,00	411.835,71	0,00	0,00	411.835,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	411.835,71	0,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>309.050.328,49</b>	<b>18.047.136,55</b>	<b>2.041.345,24</b>	<b>0,00 **)</b>	<b>325.056.119,80</b>	<b>121.034.572,53</b>	<b>6.472.533,85</b>	<b>1.701.785,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>125.805.320,43</b>	<b>199.250.799,37</b>	<b>188.015.755,96</b>
<b>Finanzanlagen</b>													
Beteiligung	19.224,57	0,00	0,00	0,00	19.224,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.224,57	19.224,57
Sonstige Ausleihungen	5.624,21	0,00	0,00	0,00	5.624,21	5.623,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.623,21	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	40.826,33	270.000,00	0,00	0,00	310.826,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	310.826,33	40.826,33
<b>Finanzanlagen</b>	<b>65.675,11</b>	<b>270.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>335.675,11</b>	<b>5.623,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.623,21</b>	<b>330.051,90</b>	<b>60.051,90</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>309.675.106,04</b>	<b>18.329.815,11</b>	<b>2.041.345,24</b>	<b>0,00 **)</b>	<b>325.963.575,91</b>	<b>121.578.078,18</b>	<b>6.486.316,41</b>	<b>1.701.785,95</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>126.362.608,64</b>	<b>199.600.967,27</b>	<b>188.097.027,86</b>

\*) Umbuchung von Bauvorbereitung/von unbebauten Grundstücken / Übertragung auf Miethäuser/sonstige Bauten (Saldo)

\*\*) Übertragung auf Anlagen im Bau (Carl-Sieder-Weg/Seniorenzentrum Ehrenkirchen)

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	11.209.569,80	2.936.914,04	7.449.755,76	822.900,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>8.754.177,28</i>	<i>2.385.721,52</i>	<i>5.760.355,76</i>	<i>608.100,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	56.634.795,42	2.860.402,36	17.896.499,65	35.877.893,41	56.634.795,42	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>55.832.447,64</i>	<i>3.900.648,76</i>	<i>17.699.444,04</i>	<i>34.232.354,84</i>	<i>55.832.447,64</i>	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	605.780,34	4.157,42	16.629,68	584.993,24	605.780,34	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>566.514,20</i>	<i>10.933,86</i>	<i>16.629,68</i>	<i>538.950,66</i>	<i>559.272,73</i>	GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.572.202,01	11.572.202,01				
<i>Vorjahr</i>	<i>8.656.101,68</i>	<i>8.656.101,68</i>				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.665,07	21.665,07				
<i>Vorjahr</i>	<i>33.566,72</i>	<i>33.566,72</i>				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	226,96	226,96				
<i>Vorjahr</i>	<i>254,13</i>	<i>254,13</i>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.331.226,13	2.122.672,12	208.554,01			
<i>Vorjahr</i>	<i>1.212.449,73</i>	<i>1.118.623,90</i>	<i>93.825,83</i>			
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	63.345,18	63.345,18				
<i>Vorjahr</i>	<i>64.697,49</i>	<i>64.697,49</i>				
Sonstige Verbindlichkeiten	841.234,23	795.846,75	775,12	44.612,36		
<i>Vorjahr</i>	<i>1.412.994,15</i>	<i>1.364.757,43</i>	<i>1.009,47</i>	<i>47.227,25</i>		
<b>Verbindlichkeiten insgesamt</b>	<b>83.280.045,14</b>	<b>20.377.431,91</b>	<b>25.572.214,22</b>	<b>37.330.399,01</b>	<b>57.240.575,76</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>76.533.203,02</i>	<i>17.535.305,49</i>	<i>23.571.264,78</i>	<i>35.426.632,75</i>	<i>56.391.720,37</i>	

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

	€	Vorjahr €
3 Monate	11.056.976,17	10.997.154,95
Pflichtspareinlage (3 Monate)	5.093.111,54	4.865.887,14
Mietsonderverwaltung (3 Monate)	80.147,85	77.434,50
6 Monate	694.060,54	608.816,95
1 Jahr	129.750,01	137.618,27
2 1/2 Jahre	141.535,23	151.668,58
4 Jahre	442.752,17	403.075,30
VL - Sparverträge	66.744,90	69.315,10
Flexi-Sparen (Prämiensparen) SF 25	4.062.159,34	3.173.491,01
Flexi-Sparen (Prämiensparen) SF 26	125.341,39	0,00
Festzinssparen (Laufzeit 1 Jahr)	5.488.228,09	7.176.889,23
Festzinssparen (Laufzeit 2 Jahre)	6.172.695,64	5.443.996,19
Festzinssparen (Laufzeit 4 Jahre)	12.373.760,17	11.029.234,53
Solar-Sparen (Laufzeit 5 Jahre)	0,00	391.867,83
Wachstumssparen	30.635.033,78	26.702.611,90
Zins- und sonstige Abgrenzungen	303.431,35	282.689,71
<b>gesamt</b>	<b>76.865.728,17</b>	<b>71.511.751,19</b>

## Passiva

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Ausstehende Rechnungen/ Instandhaltung/Bauleistungen	2.228 T€
Personal- und Sozialkosten	291 T€
Übrige Rückstellungen	149 T€
	<b>2.668 T€</b>

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

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

## D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Mieterträge	23.920 T€
Betriebskostenumlagen	6.601 T€
Erlöse aus Sondereinrichtungen (Wäschereien)	35 T€
	<b>30.556 T€</b>

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

In der Position **Sonstige betriebliche Erträge** sind im Wesentlichen Verkaufserlöse für Wohnungen, Garagenplätze und Erbbaugrundstücke enthalten. Auf Erträge aus Vorjahren und die Auflösung von Rückstellungen entfallen insgesamt 163.255,47 €.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden ausschließlich planmäßige **Abschreibungen** vorgenommen.

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

Unter den **Ertragsteuern** sind zu erwartende Aufwendungen für die Körperschaftsteuer und den Solidaritätszuschlag ausgewiesen.

Bei den **Sonstigen Steuern** handelt es sich hauptsächlich

um die Grundsteuern für Mietobjekte, die größtenteils umlagefähig sind.

## E. Haftungsverhältnisse

Für die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH bestehen für die Errichtung von Blockheizkraftwerken Grundschuldeinträge in Höhe von rund 2.505 T€.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebetrags per 31.12.2014 beläuft sich auf 452.593,17 € (Vorjahr: 414.790,72 €).

## F. Sonstige Angaben

Nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestanden u.a. für noch auszuführende Bauleistungen in Höhe von ca. 17.700 T€. Des Weiteren bestehen Leasingverträge für ein Fahrzeug sowie für die Drucker mit einer jährlichen Zahlungsverpflichtung von insgesamt 51 T€ und Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 383 T€.

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 8.266 T€. Die Zins-Swap-Vereinbarung ist wie folgt zu bewerten:

Art/Kategorie	Nominalbetrag	Beizulegender Zeitwert
Zinsderivate	7.199 T€	-861 T€

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

Der beizulegende Zeitwert gibt die Einschätzung der Bank zu den Marktgegebenheiten am 31.12.2014 wieder. Er wurde unter Anwendung anerkannter mathematischer Verfahren und auf Basis der zum 31.12.2014 vorliegenden Marktdaten, die jedoch kontinuierlichen Veränderungen unterliegen, von der Bank ermittelt. Wir wurden von der Bank darauf hingewiesen, dass die übermittelten Barwerte lediglich informativ Charakter haben und keine handelbaren Kurse oder Preise darstellen.

Forderungen gegenüber Aufsichtsratsmitgliedern bestehen zum Bilanzstichtag unverändert nicht.

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

Vollzeitbeschäftigte	58
Teilzeitbeschäftigte	25
Geringfügig Beschäftigte	41
Durchschnittlicher Personalbestand	124

Teilzeitbereinigt ergibt sich eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 74. Zusätzlich sind 3 Auszubildende beschäftigt.

<b>Mitgliederbewegung</b>	
Stand am 01.01.	18.201
Zugang	1.226
Abgang	- 345
Stand am 31.12.	<b>19.082</b>

#### 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
Hansjörg Laufer	Bankfachwirt	Stellv. des Vorsitzenden
Klaus Foldenauer	Steuerberater/ Vereidigter Buchprüfer	(bis 24.06.2014) Stellv. des Vorsitzenden
Rainer Kopfmann	Dipl.-Betriebswirt (FH)	1. Schriftführer
Michael Broglin	Geschäftsführer	2. Schriftführer Sprecher der Prüfungskommission
Rolf Huentz	Dipl.-Bankbetriebswirt	Stellv. Sprecher der Prüfungskommission
Christian Licht	Geschäftsführer	Sprecher Bau- und Wohnungskommission
Yvonne Faller	Architektin	Stellv. Sprecherin der Bau- und Wohnungskommission
Andreas Hall	Bürgermeister	
Gerlinde Nipken	Immobilienkauffrau	
Mirko Münchbach	Dipl. Finanzwirt (FH)	
Martin Behrens	Rechtsanwalt	(ab 24.06.2014)

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den **Bilanzgewinn** in Höhe von **793.425,71 €** als 4-%ige Dividende auszuschütten.

Freiburg, den 26.03.2015

Der Vorstand

Disch                      Reiprich                      Kiechle

## III LAGEBERICHT

### a) Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Im ersten Quartal 2014 startete die Wirtschaft schwungvoll, in den folgenden Quartalen ließ die konjunkturelle Dynamik jedoch deutlich nach. Nach aktuellem Berechnungsstand (Dezember 2014) wird in Baden-Württemberg für 2014 ein reales Wirtschaftswachstum von 1,75 % erwartet, für 2015 ein reales Wachstum von 1,25 %. Die OECD geht für 2015 von einem Wachstum von 1,10 % in Gesamtdeutschland aus.

Die Ausgaben rund ums Wohnen (Mieten, Nebenkosten sowie Heiz- und Stromkosten), erhöhten sich gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg in den ersten 10 Monaten 2014 durchschnittlich um 1,6 % gegenüber dem Vorjahr. Die Bevölkerung in Baden-Württemberg ist 2013 um 62.200 Personen angestiegen; für 2014 liegen noch keine Zahlen vor.

Die Einwohnerzahl in Freiburg steigt kontinuierlich; gemäß einer Bevölkerungsprognose des Amtes für Bürgerservice und Informationsverarbeitung (ABI) wächst die Stadt Freiburg bis zum Jahre 2030 voraussichtlich auf ca. 245.000 Bewohner an. Dieses Wachstum hat unweigerlich eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum zur Folge.

### b) Bestandsbewirtschaftung

Die Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2014 insgesamt 4.814 Wohneinheiten zu seinem Bestand.

Die Fluktuation im Geschäftsjahr lag bei 7,2 %, im Vorjahr bei 6,9 %. Im Berichtsjahr wurden 348 Wohnungen gekündigt und es fanden innerhalb der Bauverein Breisgau eG 100 Umzüge statt. Alle frei werdenden Wohnungen konnten termingerecht weitervermietet werden. Leerstände sind fast ausschließlich auf Wohnungsmodernisierungsmaßnahmen sowie geplante Rückbau- und Neubaumaßnahmen zurückzuführen.

### c) Neubautätigkeit

Im Geschäftsjahr 2014 waren insgesamt 140 Wohnungen, 9 Gewerbeeinheiten sowie ein Gemeinschaftsraum in Ausführung. Zusätzlich wurde mit dem Bau von 23 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten sowie einem Gemeinschaftsraum begonnen. In weiterer Planung befinden sich 235 Wohneinheiten, 13 Gewerbeeinheiten und zwei Gemeinschaftsräume. Der Erfüllung des Grundsatzes der Förderung unserer Mitglieder wird somit auch durch adäquaten Neubau entsprochen.

### d) Spareinrichtung

Die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG, gegründet im Jahre 1922, zählte zum 31.12.2014 insgesamt 14.176 Sparkonten inklusive Sparbriefe, mit einem Anlagespiegel in Höhe von über 88 Millionen Euro. Die Durchschnittsverzinsung lag 2014 bei 1,5 %, was im oberen Bereich der aktuellen Marktgegebenheiten liegt.

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

### e) Eigentumsverwaltung

Die Bauverein Breisgau eG verwaltete zum 31.12.2014 insgesamt 3.214 Wohn- und 53 Gewerbeeinheiten von 165 Wohnungseigentümergeinschaften im Sinne des § 20 ff WEG.

Für 68 Wohneinheiten wurde die Mietsonderverwaltung und für weitere 10 Einheiten die Mietverwaltung übernommen.

## f) finanzielle Leistungsindikatoren

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

### f1. Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

Kennzahl	Berechnung	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	33,1 %	34,0 %	32,7 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	79,8 %	80,9 %	81,0 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	4,5 %	4,9 %	5,6 %

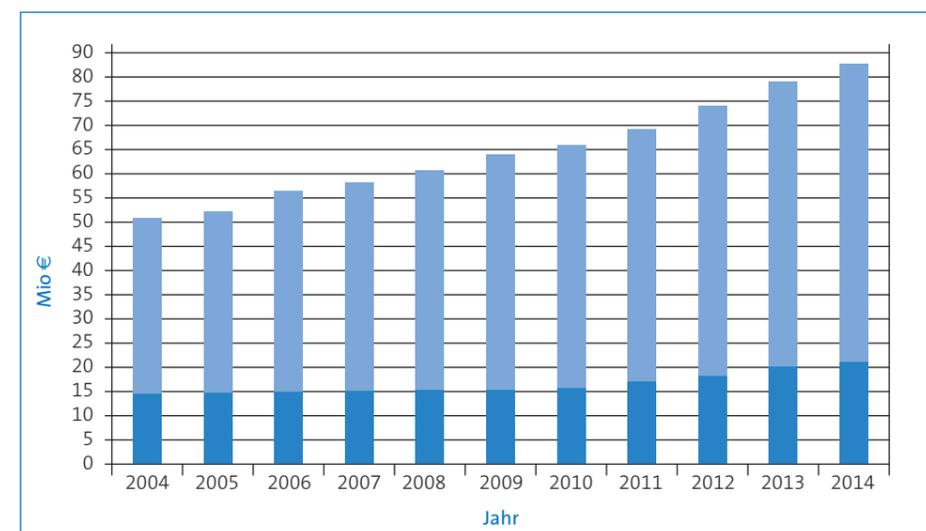
Trotz des positiven Jahresergebnisses 2014 hat sich die Eigenkapitalquote um 0,9 % auf 33,1 % reduziert. Ursache hierfür war der deutliche Anstieg der Bilanzsumme aufgrund von Zugängen beim Sachanlage- und Umlaufvermögen auf der Aktiva. Auf der Passiva führte der sehr starke Anstieg der Spareinlagen zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten.

Die Anlagenintensität hat sich ebenso aufgrund des überproportionalen Anstiegs der Bilanzsumme, im Verhältnis zur Zunahme des Anlagevermögens, um 1,1 % aus 79,8 % vermindert.

Der im Geschäftsjahr 2014 erzielte Jahresüberschuss in Höhe von 3.682 TEUR liegt um 209 TEUR unter dem des Vorjahres. Somit hat sich die Eigenkapitalrentabilität im Berichtsjahr um 0,4 % auf 4,5 % reduziert.

### Eigenkapitalentwicklung

■ Rücklagen ■ Geschäftsguthaben



### Bilanzsumme



### f2. Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Berechnung	2014	2013	2012
Durchschnittliche Sollmiete /m <sup>2</sup> p.m. Wohneinheiten	$\frac{\text{Sollmieten Wohnungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 12}$	5,93 €	5,80 €	5,72 €
Durchschnittliche Sollmiete /m <sup>2</sup> p.m. Gewerbeeinheiten	$\frac{\text{Sollmieten Gewerbe}}{\text{m}^2 \text{ Gewerbefläche} \times 12}$	6,62 €	6,67 €	6,64 €
Fluktuationsrate Wohneinheiten	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	7,2 %	6,9 %	6,6 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient per anno	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	27,68 €	22,79 €	30,22 €

Die durchschnittliche Sollmiete betrug im Geschäftsjahr 2014 5,93 € pro Quadratmeter Wohnfläche und lag damit 13 Cent oder 2,24 % über der des Vorjahres.

Zu dieser Entwicklung hat u.a. die Vermietung von Neubauten in Denzlingen und Emmendingen beigetragen. Nahezu unverändert zum Vorjahr wird die durchschnittliche Gewerbemiete mit 6,62 € je Quadratmeter Nutzfläche ausgewiesen.

Die Kennzahl für die Fluktuationsrate pro Wohneinheit hat sich im Berichtsjahr um 0,3 % - Punkte von 6,9 % im Vorjahr auf 7,2 % leicht erhöht.

Auch der Gebäudeerhaltungskoeffizient hat sich aufgrund der im Kalenderjahr 2014 durchgeführten erhöhten Instandhaltungsmaßnahmen erhöht.

Insgesamt sind die Instandhaltungsaufwendungen gegenüber dem Vorjahr um 1.593 TEUR auf 6.911 TEUR angestiegen.

Insgesamt war der Geschäftsverlauf für die Bauverein Breisgau eG im Jahre 2014 positiv.

## g) Darstellung der Lage

### g1. Ertragslage

	2014	2013
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	30.555,7	30.112,2
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	5.212,0	2,0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	874,8	858,6
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	404,6	391,6
Erhöhung / Verminderung des Bestandes	2.993,9	1.929,2
Andere aktivierte Eigenleistungen	376,4	356,8
<b>Gesamtleistung (Summe)</b>	<b>40.417,4</b>	<b>33.650,4</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.475,8	1.511,1
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	20.979,5	13.688,3
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>20.913,7</b>	<b>21.473,3</b>
Personalaufwand	5.073,6	4.834,6
Abschreibungen	6.486,3	7.216,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.609,7	1.489,6
Finanzergebnis	-2.938,4	-3.143,5
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.805,7</b>	<b>4.789,2</b>
Steuern	1.123,7	897,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>3.682,0</b>	<b>3.891,6</b>
Einstellung in Ergebnisrücklagen	2.888,6	3.168,0
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>793,4</b>	<b>723,6</b>

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind hauptsächlich aufgrund von Mieterhöhungen um rund 370 TEUR und um 74 TEUR aus den Umlagen (Abrechnungen von Heizkosten und sonstigen Betriebskosten) gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

**Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken** betreffen die Fertigstellung und Übergabe von 9 Eigentumswohnungen und 6 Reihenhäusern Am Keltenbuck in Kirchzarten.

Die **Erhöhung des Bestandes** setzt sich zusammen aus 1.265 TEUR Bestandserhöhung bei den Eigentumsmaßnahmen und 200 TEUR Bestandsverminderung bei den Betriebskosten.

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** enthält im Vergleich zum Vorjahr u.a. um 127 TEUR geringere Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen.

Bei den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich insbesondere die gegenüber dem Vorjahr um 1.593 TEUR angestiegenen Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen sowie die um 5.803 TEUR erhöhten Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke ausgewirkt.

In der Position **Personalaufwand** sind 329 TEUR als Zuführung zur Pensionsrückstellung enthalten (Vorjahr 278).

Bei den **Abschreibungen** sind im Gegensatz zum Vorjahr keine Sonderabschreibungen und Korrekturen enthalten. Daher haben sich die Abschreibungen im Geschäftsjahr 2014 um 730 TEUR auf 6.486 TEUR verringert.

Von den ausgewiesenen Steuern betreffen 169 TEUR die **Ertragssteuern**, 955 TEUR sonstige Steuern. Bei den Ertragssteuern werden 160 TEUR für Körperschaftsteuer und 9 TEUR für den abzuführenden Solidaritätszuschlag ausgewiesen. Im Vorjahr waren keine Ertragsteuern abzuführen. Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen die Grundsteuer.

Auch im Jahre 2014 stellt sich die Ertragslage unverändert gut dar.

### g2. Finanzlage mit Kapitalflussrechnung

	2014	2013
	TEUR	TEUR
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.2014</b>		
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (inkl. Jahresüberschuss)	11.156,3	9.170,4
Planmäßige Tilgungen	-2.068,3	-2.043,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-16.673,0	-11.094,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10.825,8	3.752,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	3.240,8	-215,5
Finanzmittelbestand zum 01.01.	32.680,2	32.895,7
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>35.921,0</b>	<b>32.680,2</b>

Aus dem Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit konnten sowohl die planmäßigen (2.068 TEUR) als auch außerplanmäßige Tilgungen (2.653 TEUR) erfolgen.

Die laufenden Investitionen in Neubau und Modernisierungen wurden 2014 überwiegend durch Neuaufnahme von zinsgünstigen Darlehen (5.611 TEUR) sowie durch Zuflüsse der Spareinlagen unserer Mitglieder finanziert. Zum 31.12.2014 waren für die laufenden Bauprojekte noch 2.053 TEUR (Vorjahr 6.086 TEUR) an bewilligten Fremdmitteln nicht abgerufen.

Für die Finanzierung weiterer Bauvorhaben sind ausreichend liquide Mittel vorhanden.

Eingeräumte Kreditlinien in Höhe von 1.686 TEUR (analog Vorjahr 1.686 TEUR) wurden nicht beansprucht.

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

### g3. Vermögenslage

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

Vermögensstruktur	31.12.2014		31.12.2013		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	
Anlagevermögen	199.601,0	79,8	188.097,0	80,9	11.504,0
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	35.921,0	14,4	32.680,1	14,1	3.240,9
Übrige Aktiva	14.610,2	5,8	11.743,1	5,0	2.867,1
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>250.132,2</b>	<b>100,0</b>	<b>232.520,2</b>	<b>100,0</b>	<b>17.612,0</b>

Die Veränderung im **Anlagevermögen** betreffen hauptsächlich die Zugänge aufgrund der im Berichtsjahr fertig gestellten Baumaßnahmen. Darüber hinaus werden die Abschreibungen mit 6.486 TEUR um 730 TEUR niedriger als im Vorjahr ausgewiesen.

Die Zunahme bei den Finanzmitteln betrifft mit 1.658 TEUR den Kassenbestand und die Guthaben bei Kreditinstituten und mit 1.583 TEUR die Bausparguthaben.

In der **Übrigen Aktiva** sind zum Bilanzstichtag erhöhte Bestände des Umlaufvermögens vorhanden, die im Westlichen die im Bau befindlichen Eigentumsmaßnahmen betreffen.

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

Kapitalstruktur	31.12.2014		31.12.2013		Veränderungen
	TEUR	%	TEUR	%	
Eigenkapital	82.682,8	33,1	78.942,1	34,0	3.740,7
Rückstellungen	7.248,0	2,9	5.474,6	2,4	1.773,4
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	57.240,6	22,9	56.399,0	24,3	841,5
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen	88.075,3	35,2	80.265,9	34,5	7.809,4
Übrige Passiva	14.885,5	5,9	11.438,6	4,8	3.447,0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>250.132,2</b>	<b>100,0</b>	<b>232.520,2</b>	<b>100,0</b>	<b>17.612,0</b>

Die **Eigenkapitalquote** hat sich, bedingt durch den deutlichen Anstieg der Bilanzsumme, auf 33,1 % verringert.

Innerhalb der **Rückstellungen** hat sich insbesondere der Anstieg der sonstigen Rückstellungen um 1.834 TEUR ausgewirkt. Ursächlich für diese Entwicklung war die Zunahme der Rückstellung für ausstehende Baukosten.

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

Bei der **Übrigen Passiva** sind Anzahlungen für die Eigentumsmaßnahme in Emmendingen enthalten.

Die Vermögenslage ist unverändert als solide zu bezeichnen.

### h) Nachtragsbericht

Über den 31.12.2014 hinaus, bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Lageberichtes, sind dem Vorstand keine Vorgänge von besonderer Bedeutung bekannt geworden, die für das abgelaufene Geschäftsjahr sowie für die Zukunft

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

### i) Prognosebericht

Die allmähliche Stabilisierung der Finanzmärkte und der prognostizierte allgemeine Aufschwung in Verbindung mit einem verhaltenen Inflationsanstieg im Jahr 2014 lassen positive Prognosen für die gesamte Wirtschaft und den Arbeitsmarkt in den kommenden Jahren zu.

Die stabilisierte Wirtschaftslage wirkt sich auch regional positiv aus.

Unser Wohnungsbestand verteilt sich größtenteils auf die Städte Freiburg und Emmendingen sowie auf die Landkreise Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen. Diese zählen nach der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zu den Wachstumsregionen des Landes. Daher bleibt unsere Region als Wohnsitz überaus attraktiv; 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 Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte kontinuierlich ansteigen. Zudem nimmt der Anteil der älteren Bevölkerung stetig zu.

Die Bauverein Breisgau eG geht auf die Bevölkerungsentwicklung und auf die Bedürfnisse der nachfragenden Mieter durch angepasste Grundrisse und Wohnkonzepte ein. Dies minimiert mögliche Risiken eines nicht zeitgemäßen Wohnungsbestandes.

Mit unserem im Jahre 1997 gegründeten Tochterunternehmen, der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bau-

verein Breisgau mbH, wurden frühzeitig die Weichen für ein eigenständiges Energiemanagement gestellt; ein weiterer Vorteil für unsere Mieter. Aufgrund der überwiegend abgeschlossenen Wärmelieferungsverträge zwischen Bauverein Breisgau eG und EVB ist das Risiko von Forderungsausfällen minimiert. Die EVB wird auch in Zukunft zur Energiewende beitragen, indem sie weitere Blockheizkraftwerke und Photovoltaikanlagen - auch zur Eigenstromversorgung unserer Mieter - plant und errichtet.

Wie bereits im Jahre 2013 prognostiziert, war das Jahr 2014 durch den Neubau geprägt. Auch im Jahre 2015 wird die Neubauaktivität dominieren. Es werden ca. 14,7 Mio. € für den Wohnungsneubau ausgegeben.

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.

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

### j) Risiko- und Chancenbericht

#### Hausbewirtschaftung

Das Gesetz des Angebots und der Nachfrage gilt auch auf dem Wohnungsmarkt. 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 insbesondere in den Ballungsräumen und Universitätsstädten. Die Stadt Freiburg ist von dieser Entwicklung in besonderem Maße betroffen.

Um dem entgegenzuwirken treiben wir den Neubau voran und legen Wert auf ein ausgewogenes Immobilien-

portfolio. Dies soll unseren Mietern und Mitglieder ein modernes, komfortables und energieeffizientes Wohnen ermöglichen.

Für die Bewertung des baulichen Zustands und des Instandsetzungsbedarfs setzen wir verstärkt die Software „analysSuite/Mevivo“ ein. Die Instandhaltungs- und Modernisierungspläne werden über einen Zeitraum von fünf Jahren fortgeschrieben.

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

Bei Gewerbeimmobilien besteht das Risiko, dass bei Kündigung nicht sofort ein neuer Mieter gefunden werden kann bzw. eine Anschlussvermietung nur zu einem niedrigeren Mietpreis möglich ist. Der Anteil der Gewerbe-mieten an der gesamten Sollmiete beträgt, identisch dem Vorjahr, 6,6 %.

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

Risiken bestehen auch im kommenden Geschäftsjahr darin, dass die Mieter der Wohnungen ihre Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen können.

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

### **Bauträgerschaft**

Die größten Risiken im Bereich des Bauträgersgeschäftes bestehen in der Verschlechterung der Vermarktungssituation und 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 Kosten im Neubau überwachen wir durch kontinuierliche Fortschreibung des Baubuches, des Bauzeitenplanes sowie des Budgets. Die berechneten Kosten vergleichen wir mit den Ergebnissen der Ausschreibung, um Risiken einer Kostenüberschreitung zu erkennen und frühzeitig gegensteuern zu können.

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

### **Verbindlichkeiten aus der Spareinrichtung und gegenüber Kreditinstituten**

Sinkende Zinsen bedeuten für uns eine Abnahme des Zinsaufwandes. Steigende Zinsen wirken sich negativ auf das Jahresergebnis aus.

Durch die Steuerung der Zinsbindungsfristen unter besonderer Berücksichtigung unserer Spareinrichtung minimieren wir das Zinsrisiko. Ferner besteht ein Derivat (Zinsswap) für langfristige Verbindlichkeiten, um bestehende Zinsänderungsrisiken zu begrenzen. Das gesicherte Kreditvolumen beträgt zum 31.12.2014: 8.266 TEUR (Vorjahr 8.394 TEUR). Der Absicherungszusammenhang wird laufend überprüft.

Für die kommenden drei Jahre erwarten wir keine nennenswerten Auswirkungen der Zinsänderungen auf unsere Jahresergebnisse. Bis zum Jahre 2020 wird allgemein ein niedriges Zinsniveau prognostiziert.

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

Das Risiko von Zinsänderungen wird durch langfristige Zinsvereinbarungen umfassend reduziert. Die Bandbreite der Darlehen reglementieren wir aufmerksam, wobei eine unerwünschte Entwicklung der Finanzierungskonditionen mittelfristig nicht ausgeschlossen werden darf. Die Finanzierung prüfen wir daher stärker auf eventuelle Risiken, um Vorsorge gegen Zinsänderungsrisiken und eventuelle Liquiditätseingpässe zu treffen.

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

## **k) Fazit zum Risikomanagement**

Die bestehenden Kontroll- und Überwachungsinstrumente ermöglichen eine ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung. Risiken können frühzeitig erkannt, um entsprechend reagieren zu können. Bestehende Wirtschaftspläne passen wir kontinuierlich an neue Entwicklungen an. Das effektive Finanzmanagement trägt somit zu einem ganzheitlichen, adäquaten Risikomanagement bei.

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

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

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

Ebenso wenig werden bestandsgefährdende Risiken oder Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage erwartet.

Freiburg, den 27.03.2015

Der Vorstand

Disch

Reiprich

Kiechle



Geschäftsstelle  
Zähringer Straße 48  
D-79108 Freiburg

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

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

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