



# 2019

**Geschäftsbericht der  
Bauverein Breisgau eG 2019**

# Auf einen Blick

Daten zum 31.12.2019

**4.926** eigene Wohnungen

**3.468** fremdverwaltete Wohnungen (3.408) und Gewerbeeinheiten (60)

**154** eigene Gewerbeeinheiten

**23.677** Mitglieder

**321.290.518 €** Bilanzsumme der Genossenschaft

**117.530.393 €** Spareinlagen und Sparbriefe

**115** Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

**19.669.399 €** Investitionen in den Wohnungsbestand

**790** Mitglieder des Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

# Inhalt

## I Geschäftsbericht

<b>A) Bericht des Vorstandes / Allgemeiner Teil - Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
<b>B) Wohnungswirtschaftlicher Teil - Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2019</b>	<b>8</b>
Mieter- und Mitgliederservice	8
Gebäudeservice	10
Bauabteilung	12
Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.	22
Spareinrichtung	24
Eigentumsverwaltung	26
Finanz- und Rechnungswesen	28
EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH	30
Personal	32
Bauverein Breisgau Stiftung	34
Gesellschaftliche Verantwortung	35
<b>C) Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>36</b>
<b>D) Organe der Bauverein Breisgau eG</b>	<b>38</b>
<b>E) Die Genossenschaft</b>	<b>39</b>
<b>F) Ausblick</b>	<b>66</b>

## II Jahresabschluss

<b>A) Bilanz</b>	<b>42</b>
<b>B) Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>44</b>
<b>C) Anhang</b>	<b>45</b>

## III Lagebericht

<b>A) Grundlagen des Unternehmens</b>	<b>54</b>
<b>B) Wirtschaftsbericht</b>	<b>55</b>
<b>C) Prognosebericht</b>	<b>62</b>
<b>D) Chancen- und Risikobericht</b>	<b>63</b>
<b>E) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten</b>	<b>65</b>

# I Geschäftsbericht

# 2019



## A) Bericht des Vorstandes Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen

**W**eltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Entsprechend verdienten viele Unternehmen weniger und hielten sich mit Investitionen zurück. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung sind vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China und der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Schon seit März 2016 liegt der Leitzins der Europäischen Zentralbank (EZB) bei 0,0 %. Im September 2019 wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der EZB bezahlen müssen, auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen.

Energiepreise dämpfend aus. Der Anstieg der Nettokaltmieten lag 2019 in Deutschland im Durchschnitt bei 1,4 % und damit nicht höher als die allgemeine Preissteigerung.

Nach dem vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg veröffentlichten Baupreisindex stiegen die Baupreise für Wohngebäude in Baden-Württemberg im 4. Quartal 2019 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3 %, für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden sogar um 6,1 %. Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2019 um 3,2 % gegenüber dem Vorjahresquartal.

Wie im Vorjahr herrschten auch 2019 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 34.394 (Januar bis Oktober 2018) auf 33.408 im Vergleichszeitraum des Jahres 2019.

Ende 2018 betrug die Einwohnerzahl Baden-Württembergs 11,07 Millionen Personen. Nach der Prognose des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Millionen Personen anwachsen (+2,4 %). Der Anteil der Personen, die älter als 65 Jahre sind, soll sich von 2,23 Millionen Personen im Jahr 2018 auf 2,75 Millionen Personen im Jahr 2030 erhöhen (+23,3 %). Damit wird der Anteil dieser Altersgruppe an der Gesamtbevölkerung von derzeit 20 % bis 2030 auf voraussichtlich 24 % steigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte in Baden-Württemberg. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2045 um annähernd 300.000 auf

knapp 5,6 Millionen steigen, erst danach wird ein leichter Rückgang erwartet. Im Jahr 2050 könnte die Zahl der Haushalte aber immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Die Einwohnerzahl in Freiburg im Breisgau betrug zum Jahresende 2018 gemäß Angaben der Stadt Freiburg 230.241 Personen und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (229.636) abermals gestiegen. Die Anzahl der Haushalte lag bei 125.466.

Die weiterhin hohe Einwohnerzahl zeigt, dass das Wohnen in Freiburg nach wie vor attraktiv ist. Die Stadt Freiburg befasst sich seit dem Jahr 2017 mit dem neu aufzustellenden Flächennutzungsplan. Hierzu wurden im Jahr 2019 Zukunftsforen gebildet. Ab 2020 sollen Zukunftsszenarien entwickelt werden, um im Jahre 2023 den Flächennutzungs- und Landschaftsplan beschließen zu können.

Der Nachfrageüberhang für Wohnimmobilien aufgrund knapper Flächen in der Region Breisgau hielt auch im Jahr 2019 an. Der Anstieg von Baukosten und Bodenrichtwerten korreliert in starkem Maße mit diesem Trend.

Im Ergebnis hat sich die Anzahl der Immobilientransaktion weiter reduziert, allerdings haben sich gleichzeitig die Umsatzwerte der Einzeltransaktionen aufgrund der Preisentwicklung weiter erhöht.

Schwerpunkt dieser Entwicklung ist die Stadt Freiburg als Zentrum des Breisgaus, aber auch die angrenzenden Mittelzentren sowie die gut angebundenen Umlandgemeinden spüren gleichlaufende Tendenzen. Mittelfristig plant die Stadt Freiburg, mit der Ausweisung von Neubauflächen dieser Spirale entgegenzuwirken.

Im Baugebiet „Kleineschholz“ in Freiburg sollen mehrere Hundert Wohnungen entstehen. Die Vergabe ist hier an gemeinwohlorientierte Investoren wie Genossenschaften geplant. Die tatsächliche Umsetzung eines Vergabekonzepts bleibt abzuwarten.

Zudem haben die Freiburger im Rahmen eines Bürgerentscheids mit großer Mehrheit für den neuen Stadtteil Dietenbach votiert, dort soll Wohnraum für über 16.000 Menschen entstehen. Genossenschaftliches Wohnen soll auch in Dietenbach möglich sein.



**16.000**

Neuer Wohnraum in  
Dietenbach

**0,0 %**  
Leitzins der EZB

Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %; 2018 betrug der Zuwachs noch 1,5 %.

Trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung hat sich der Beschäftigungsaufbau in Deutschland fortgesetzt. Im Oktober 2019 betrug die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland fast 34 Millionen Personen, was einen Anstieg von 1,5 % gegenüber dem Vorjahresmonat bedeutet. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2019 auf 200.855 (Dezember 2018: 185.480). Damit lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2019 in Baden-Württemberg bei 3,2 % (Vorjahr 3,0 %). Die Arbeitslosenquote in Gesamtdeutschland belief sich im Dezember 2019 auf 4,9 %.

Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %). Getrieben wurde die Inflation vor allem vom Preisanstieg bei Nahrungsmitteln (2,1 %) und Dienstleistungen (1,8 %), dagegen wirkten sich die

**1,4 %**  
Inflation 2019



**Jörg Straub,**  
Vorstand

**Marc Ullrich,**  
Vorstandsvorsitzender

**Gerhard Kiechle,**  
nebenamtlicher Vorstand,  
Bürgermeister i. R.

## B) Wohnungswirtschaftlicher Teil – Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2019 Mieter- und Mitgliederservice

€  
**6,93 €**  
Kaltmiete

In der Abteilung Mieter- und Mitgliederservice kümmern sich elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um die Anliegen der Mieterinnen und Mieter und Mitglieder der Genossenschaft. Zum 31.12.2019 wird die Genossenschaft von 23.677 Mitgliedern getragen. Im vergangenen Jahr wurden 1.118 Mitglieder neu aufgenommen.

Der Wohnungsbestand ist seit Jahren konstant. Durch intensive Neubautätigkeit konnte der Verkauf von Streubesitz kompensiert und das Immobilienportfolio weiter verjüngt werden.

So konnte im vergangenen Jahr die Fertigstellung des Großprojekts „Uni-Carré“ in Freiburg im Stadt-

teil Stühlinger mit einem großen Einweihungsfest für die Bewohnerinnen und Bewohner gefeiert werden. Entstanden sind 141 genossenschaftliche Wohnungen, eine Kindertagesstätte mit integriertem Familienzentrum, die landesweit erste Tages- und Nachtpflegeeinrichtung für Seniorinnen und Senioren sowie eine Bäckereifiliale mit Tagescafé. 50 Wohnungen sind nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm gefördert. 28 Wohnungen sind als barrierefreie Servicewohnungen für die Generation 60plus ausgestaltet.

Im Baugebiet Gutleutmatten-West im Freiburger Stadtteil Haslach sind insgesamt zwölf genossenschaftliche Wohnungen entstanden. Sechs Wohnungen werden öffentlich über das Landeswohnraumförderungsprogramm gefördert und erfüllen die 50%-Quote der baulandpolitischen Grundsätze der Stadt Freiburg im Breisgau.

In der Lichtenbergstraße 3–5 in Freiburg im Stadtteil Betzenhausen ist im April 2019 der Baubeginn für den Anbau und die Aufstockung des Bestandsgebäudes erfolgt. Das Bestandsgebäude mit 15 Wohnungen wird um insgesamt 13 genossenschaftliche Neubauwohnungen ergänzt.

Der Wohnungsbestand in der Gemeinde Kirchzarten wird durch drei Mehrfamilienhäuser im Neubaugebiet Am Kurhaus um insgesamt 35 genossenschaftliche Wohnungen ausgebaut. Der Bezug der ersten Wohnungen erfolgt planmäßig Ende 2020.

Im Juli 2019 war Baubeginn für den bestandsersetzenden Neubau in der Alemannen-Schlesier-Straße in Freiburg mit insgesamt 24 Wohnungen. Durch diese sinnvolle Nachverdichtungsmaßnahme können 60 % mehr Wohnfläche auf dem Grundstück generiert werden.

Im Freiburger Stadtteil St. Georgen wurde im September 2019 Richtfest für das Bauvorhaben „Haus Lukas“ gefeiert. Es entstehen zwölf seniorengerechte Wohnungen, eine Pflegewohngruppe mit zwölf Einzelzimmern und großzügigem Gemeinschaftsbereich, zwei Pfarrwohnungen und ein Pflegestützpunkt der evangelischen Sozialstation.

Ein weiteres Großprojekt wurde im November 2019 mit der Grundsteinlegung auf dem Güterbahndamm in Freiburg gestartet. In zwei Mehrfamilienhäusern entstehen insgesamt 56 genossenschaftliche Wohnungen und eine fünfgruppige Kindertagesstätte des langjährigen Kooperationspartner AWO Freiburg.

Der gesamte Immobilienbestand der Bauverein Breisgau eG zum 31.12.2019 beträgt 5.080 Einheiten und setzt sich aus 4.926 Wohnungen und 154 Gewerbeeinheiten zusammen. Im Jahr 2019 wurden 343 Neuvermietungen durchgeführt, 311 Nutzungsverträge wurden gekündigt. Die Fluktuationsrate lag mit 6,31 % deutlich unter der Fluktuationsrate für Wohnungsgenossenschaften in Deutschland, die bei 7,6 % lag. Leerstände existieren ausschließlich sanierungsbedingt. 77 Mitglieder konnten durch interne Umzüge mit Tauschwohnungen gefördert werden.

Voraussetzung für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung oder einer Gewerbeeinheit ist der Erwerb der Mitgliedschaft. Es zeigte sich über die vergangenen Jahre, dass gerade in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte die Wohnungsbau-genossenschaften aufgrund ihres Stabilitäts- und Sicherheitsaspekts einen deutlichen Zuspruch erfahren.

Neben klassischen Aufgaben im Mieter- und Mitgliederservice gewinnen Beschwerdemanagement und Sozialberatung zunehmend an Bedeutung. Eine diplomierte Sozialpädagogin stellt die ideale Schnittstelle zwischen dem sozialen Management der Genossenschaft und dem Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. dar. Der Mehrwert genossenschaftlichen Wohnens besteht letztendlich auch in der Betrachtung des gesamten Wohnumfelds, der Menschen und der Förderung von guten nachbarschaftlichen Beziehungen.

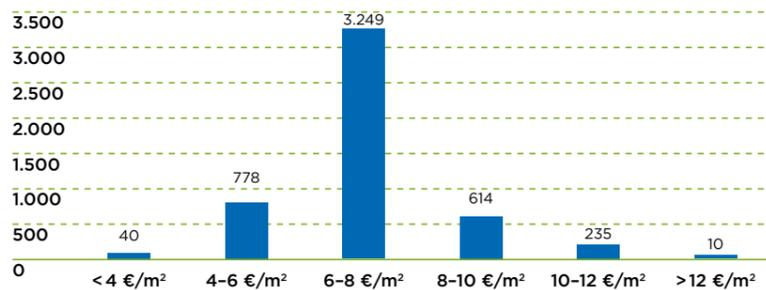
Bereits in der Gründungsversammlung der Genossenschaft im Jahr 1899 wurde der Zweck der Solidargemeinschaft klar definiert. Auch im 21. Jahrhundert handelt die Genossenschaft nach der Maxime, dem Mittelstand qualitativ guten Wohnraum zu fairen Konditionen anzubieten. Zum 31.12.2019 beträgt die durchschnittliche Kaltmiete 6,93 € je Quadratmeter Wohnfläche. Dieser Wert symbolisiert eine klare Benchmark für die gesamte Region Breisgau.

Einen weiteren Aspekt der Mitgliederförderung stellt die Beteiligung am Gästewohnungsring dar. Das Angebot, familienfreundliche Gästewohnungen von bundesweit 26 beteiligten Wohnungsbau-genossenschaften nutzen zu können, wird von den Mitgliedern sehr gut angenommen und rege genutzt.

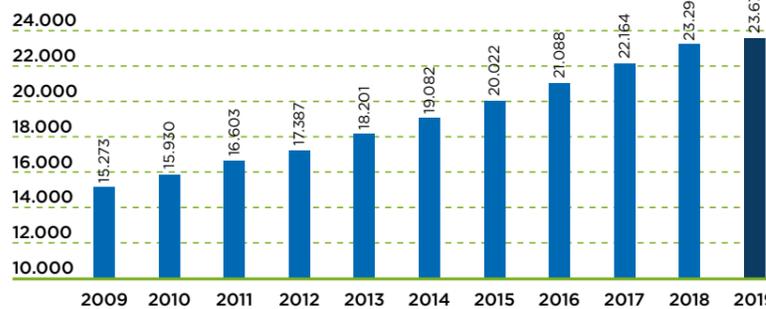
€  
**4.926**  
Wohnungen

€  
**23.677**  
Mitglieder

Anzahl der Wohnungen im jeweiligen Kostensegment



Entwicklung Mitglieder



## Gebäudeservice

**E**in sorgfältig bewirtschafteter Wohnungsbestand ist die Grundlage einer auf Dauer ausgerichteten Wohnungsbaugenossenschaft. Die Abteilung Gebäudeservice befasst sich intensiv mit dieser zentralen Aufgabe. Die Zustände der Wohn- und Gewerbeeinheiten werden dabei laufend erfasst und bewertet. Digitale Endgeräte dienen der mobilen Nutzung und optimieren Prozessketten. Sowohl die Bausubstanz als auch die technische Ausstattung müssen den Anforderungen moderner Wohn- und Gewerbeimmobilien entsprechen. Insbesondere die genossenschaftlichen Qualitätsstandards müssen über den Lebenszyklus einer Immobilie erhalten bleiben. Im permanenten Fokus stehen aber nicht nur sämtliche Gebäude, sondern auch die Außenanlagen und Wohnumfeld-Analysen spielen eine wesentliche Rolle im Portfoliomanagement. Der gezielte Einsatz von Neubauinvestitionen gewährleistet, dass der Wohnungsbestand laufend verjüngt wird.

Zum 31.12.2019 betreuen die langjährigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Team um Andreas Gerk, Leitung Gebäudeservice, 4.926 Wohnungen sowie 154 Gewerbeeinheiten. In mittlerweile sieben Seniorenwohnanlagen mit 226 Wohnungen und einem Pflegeheim mit 67 Betten wird genossenschaftliches Wohnen für alle Altersgruppen und Lebensphasen angeboten. Betreuungsbedarfe werden in enger Kooperation mit Fachunternehmen erfüllt. Das Team aus Fachkräften gewährleistet den laufenden Betrieb für 298 Wohnanlagen mit 96 Zentralheizungsanlagen, 45 Nahwärmeübergabestationen, 3 Blockheizkraftwerken, 1.175 Etagenheizungen, 31 Photovoltaik- und 89 Aufzugsanlagen sowie 11 Waschküchen. Im Jahr 2019 wurden die Zuständigkeiten für einzelne Objekte optimiert. Zur Betreuung der Seniorenwohnanlagen wurde eine Stelle neu geschaffen.

Neben der technischen Betreuung und Koordination von Wartungsaufgaben zählen die Prüfung der Verkehrssicherungspflichten und der Trinkwasserqualität, eine reibungslose Multimedia-

versorgung sowie die Energiebeschaffung zu den wesentlichen Aufgaben im Gebäudeservice. Die Grün- und Baumpflege wird vom eigenen Regiebetrieb in einem Großteil der Anlagen ausgeführt. Rund 97.400 Quadratmeter Grünfläche, mehr als 1.000 Bäume und 27 Spielplätze werden von dem Gärtner-Regiebetrieb gepflegt. Für die Grünpflege sind Pflegeschritte am Baumbestand zur Verkehrsicherung sowie der Rückschnitt von Bewuchs zum aktiven Einbruchschutz notwendig. Seit 2019 wird verstärkt in den Artenschutz von Insekten investiert. Insbesondere im Stadtgebiet werden auf den Grünflächen zwischen den Wohnanlagen Wildblumenwiesen angelegt. Die Rückschnittintervalle der Pflanzflächen werden zur Förderung der Artenvielfalt bedarfsgerecht organisiert.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden 9.316.833,03 € in die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios investiert. In Summe konnten 7.463 Einzelaufträge mit dem regionalen Fachhandwerk – dem Partner der Bauverein Breisgau eG – abgewickelt werden.

343 Neuvermietungen im Bestand wurden bearbeitet. Im Vergleich zum Vorjahr konnte bei den Wohnungskomplettsanierungen eine erhebliche Steigerung auf 68 Wohnungen verzeichnet werden. Fünf weitere Wohnungen wurden über den Jahreswechsel komplett modernisiert. Durch die Neubaumaßnahme in der Maria-Salome-Buchmüller-Straße 7 im neuen Quartier Gutleutmatten-West in Freiburg konnten zwölf genossenschaftliche Wohnungen an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden. Der Neubau bildet durch die barrierefreie Nutzung eine ideale Ergänzung zu dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble in der benachbarten Gartenstadt-Siedlung.

Bei der Wohnanlage Lahrer Straße 2–10, Waldkircher Straße 9a–c und Luckenbachweg 30–50 in Freiburg mit insgesamt 132 Wohnungen wurden die Fassaden umfangreich saniert und durch neue Farbkonzepte aufgewertet. In der Runzstraße 28–34 und in der Schwendstraße 10 in Freiburg wurden die Treppenhäuser für 52 Wohnungen saniert und die Stromverteilungsanlagen komplett erneuert.

Bei dem Gebäudeensemble in der Freiburger Vaubanallee 9, 15 und 17 mit 23 Einheiten wurden die Flachdächer umfangreich saniert. Im Zuge der notwendigen Gerüstarbeiten wurden die Fassadenanstriche erneuert und Treppenhäuser gestrichen. Im laufenden Betrieb konnte die Beschichtung der Laubengänge in der Seniorenwohnanlage in der March, Schwarzwaldstraße 18, mit 35 Wohnungen saniert werden.

Im Heizwerk Rennweg 53 in Freiburg wurden neue Trinkwasserspeicher eingebaut. Das Heizwerk versorgt im Stadtteil Brühl-Beurbarung 144 Wohnungen mit Wärme und Warmwasser.

Zu Beginn des Jahres 2019 wurde der Heizkessel der beiden Mehrfamilienhäuser Merianstraße 28 und 28a in Freiburg ersetzt. Im Sommer wurde der Heizkessel in der Schlossgasse 35 in Freiburg erneuert. In der Rosenstraße 24 in Denzlingen konnte nach der Innensanierung eine Gewerbeeinheit mit 145 Quadratmetern der Nutzung als Büro zugeführt werden.

ca. **97.400 m<sup>2</sup>**  
Grünfläche

**365 Tage**  
Bereitschaftsdienst

**9.316.833 €**  
Investition  
Instandhaltung und  
Modernisierung

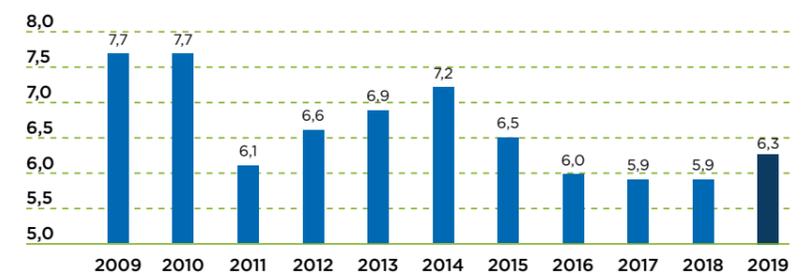


**„Die nachhaltige Entwicklung unserer Immobilien ermöglicht eine generationenübergreifende Wohnqualität für die Mitglieder der Genossenschaft. Die Schaffung von gesundem, bezahlbarem Wohnraum und die Gestaltung des Wohnumfelds sind unsere wesentlichen Entscheidungsgrundlagen.“**

Christian Licht, Aufsichtsrat und Sprecher der Bau- und Wohnungskommission

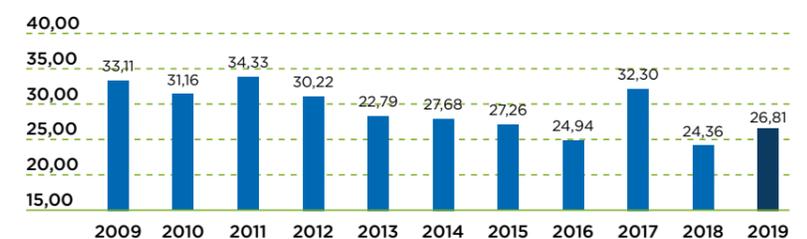
### Fluktuation in den Wohneinheiten

in %



### Instandhaltungs- und Modernisierungskosten

je m<sup>2</sup> Wohnfläche in €



## Bauabteilung

Die stetig wachsende Anzahl an Mitgliedern, die hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere genossenschaftliche Wohnungen, und der Erhalt sowie die Modernisierung des Wohnungsbestandes der Genossenschaft bewegen sich auf weiterhin hohem Niveau. Im Jahr 2019 waren insgesamt 156 Wohnungen, 18 Eigentumswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in Bauausführung. 30 Wohnungen wurden fertiggestellt und konnten an die Nutzer übergeben werden.

Der Neubau von Wohnungen zählt bereits seit den Gründungsjahren der Bauverein Breisgau eG zur Kernaufgabe der Genossenschaft. Die Ergänzung des Wohnungsbestandes durch energieeffiziente und barrierefreie Wohnungen in zielgruppenorientierten, oft generationenübergreifenden

Wohnkonzepten gewinnt immer mehr an Bedeutung. So konnten im Jahr 2019 sowohl Innenentwicklungen in Form von Aufstockungen, Anbauten und bestandsersetzenden Neubauten als auch Maßnahmen auf neu gewonnenen Grundstücksflächen realisiert werden.

Die Bauabteilung unter der Leitung von Prokurist Michael Simon beschäftigt sich hierbei mit sämtlichen Planungsaufgaben während jeder Phase des Lebenszyklus einer Immobilie. Das Team von Architekten, Bautechnikern, Bauzeichnern und Kaufleuten erbringt hierbei sowohl Architekten- und Ingenieurleistungen für Planung, Ausschreibung und Bauleitung als auch die baubererseitige Projektsteuerung extern beauftragter Planungsleistungen. Durch städtebauliche Untersuchungen und Mach-

„Der Bauverein Breisgau ist ein unverzichtbarer Akteur der Freiburger Wohnungswirtschaft. Vor allem ist er Garant für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Seinen vielen Mitgliedern bietet er preiswertes Wohnen in sozial ausgewogenen Quartieren und lebendigen Nachbarschaften mit architektonisch gelungenen Gebäuden. Deshalb wird der Bauverein Breisgau auch in Kleineschholz sowie im neuen Stadtteil Dietenbach eine besondere Rolle spielen.“

Prof. Dr. Martin Haag, Bürgermeister, Freiburg im Breisgau



227

Einheiten im Bau



Neubau Haus Lukas, Freiburg, St. Georgen

barkeitsstudien können bereits in frühen Projektphasen die wohnungswirtschaftlichen Erfahrungen der Genossenschaft in die Projekte einfließen.

Aktuell realisiert die Bauabteilung in elf Neubauvorhaben 227 Einheiten. Dabei entstehen 191 genossenschaftliche Wohnungen, zehn Gewerbeeinheiten, zwei Wohngruppen für insgesamt bis zu 24 Personen und 24 Wohneinheiten zur Wohneigentumsbildung.

Aus Gründen der Qualitätssicherung und Baukostenoptimierung erbringt die Bauabteilung auch bei sämtlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im eigenen Gebäudebestand die Architekten- und Ingenieurleistungen.



Innenentwicklung Freiburg, Lichtenbergstraße 3-5

Das mittelfristige Investitionsvolumen bei Wohnungsneubau, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beträgt rund 125.000.000,00 €. Im Jahr 2019 wurden 10.352.565,83 € in den Neubau von Wohnungen investiert.

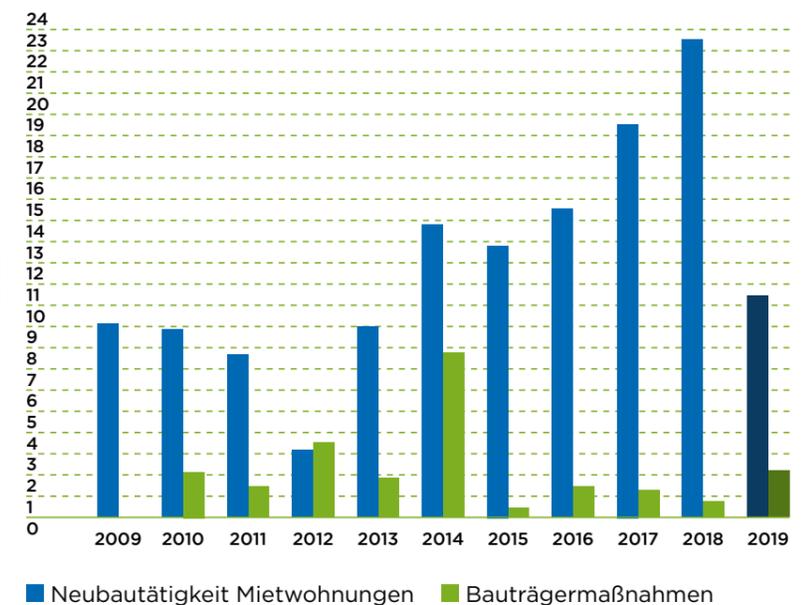


10.352.566 €

Neubauinvestition

### Entwicklung der Investitionen

in Mio. €





**NEUBAU**  
**Uni-Carré**

Freiburg, Stühlinger

**Bestandsersetzender Neubau von genossenschaftlichen Wohnungen, Service-Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, Kindertagesstätte mit Familienzentrum, Tages- und Nachtpflege für Seniorinnen und Senioren mit Stützpunkt der Sozialstation sowie Bäckereifiliale mit Tagescafé fertiggestellt**

Nach zweijähriger Bauzeit wurde der bestandsersetzende Neubau „Uni-Carré“ im Juni 2019 fertiggestellt. Die Genossenschaft investierte 36 Millionen Euro in das Großprojekt mit 141 Wohnungen, drei Gewerbeeinheiten für wohnortnahe Dienstleistungen und einer Tiefgarage mit 129 Stellplätzen.

Ein beispielhafter Mix aus Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, 28 Service-Wohnungen für die Generation 60plus sowie 50 geförderten Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm bilden insgesamt ein sozial ausgewogenes Mehrgenerationenquartier.



Miteinander beim Eröffnungsfest



**NEUBAU**  
**Gutleutmatten-West**  
Freiburg, Haslach

**Quartiersübergreifendes Wohnkonzept an der Maria-Salome-Buchmüller-Straße im Baugebiet Gutleutmatten fertiggestellt**

Zwölf genossenschaftliche Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum konnten im November 2019 den Bewohnern übergeben werden. Die Hälfte der Wohnungen wird entsprechend den baulandpolitischen Grundsätzen der Stadt Freiburg im Breisgau nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm öffentlich gefördert. Das Bauvorhaben ergänzt die genossenschaftseigenen, denkmalgeschützten Bestandsgebäude in der historischen Gartenstadt. Innerhalb des Quartiers können ältere Bewohnerinnen und Bewohner der Gartenstadt in barrierefreie Neubauwohnungen umziehen, ohne das nachbarschaftliche Umfeld zu verlieren. Die freiwerdenden Reihenhäuser in der Gartenstadt können an junge Familien übergeben werden.



**NEUBAU**  
**Mehrgenerationenwohnen am Schobbach**  
Gundelfingen

**Neubau eines generationenübergreifenden Wohnprojekts mit Wohngruppe, Waschcafé und Quartiersraum**

Am südlichen Ortseingang der Gemeinde Gundelfingen entsteht eine beispielhafte Mehrgenerationenwohnanlage. Das Land Baden-Württemberg hat das Konzept im Zuge des Ideenwettbewerbs zur Landesstrategie „Quartier 2020 – Gemeinsam. Gestalten.“ prämiert. Auf einer Grundstücksfläche von rund 2.800 Quadratmetern entstehen 26 genossenschaftliche Wohnungen, zwei Wohngruppen für Menschen mit Unterstützungsbedarf, ein Waschcafé als Ort der Kommunikation, ein Quartiersraum zur Bildung von Nachbarschaften und zur Förderung des bürgerlichen Engagements sowie eine Tiefgarage.



**NEUBAU**  
**Haus Lukas**  
Freiburg, St. Georgen

**Richtfest für den Neubau von genossenschaftlichen Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, Pfarrwohnungen, ambulanter Wohngruppe und Stützpunktbüro der Sozialstation gefeiert**

Gemeinsam mit der Evangelischen Pfarrgemeinde Freiburg-Südwest, der Evangelischen Sozialstation Freiburg e.V. und dem Haus Lukas e.V. hat die Genossenschaft das Ensemble „Haus Lukas“ mit einer Wohngruppe für zwölf Menschen, einem Pflegestützpunkt der Sozialstation, zwei Pfarrwohnungen und zwölf genossenschaftlichen Seniorenwohnungen konzipiert.

Konfessionsübergreifend fördert die Erzdiözese Freiburg das Projekt durch das Förderprogramm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen Baden“. Im Herbst 2019 wurde Richtfest gefeiert.



(v.l.n.r.) Markus Engelhardt, Stadtdekan; Ullrich von Kirchbach, erster Bürgermeister; Gerhard Kiechle, nebenamtlicher Vorstand Bauverein Breisgau eG; Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender Bauverein Breisgau eG; Johannes Sackmann, Vorstand evangelische Sozialisation; Jörg Straub, Vorstand Bauverein Breisgau eG; Detlev Theobald, 1. Vorsitzender Haus Lukas e.V.; Prokurist Michael Simon; Pfarrer Dr. Jeremias Gollnau, 2. Vorsitzender Haus Lukas e.V.



**NEUBAU**  
**Güterbahnhof Nord**  
Freiburg, Brühl-Beurbarung  
**Feierliche Grundsteinlegung auf dem Areal „Güterbahnhof Nord“ in Freiburg: Ein neues Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen entsteht**

Im November 2019 wurde der Grundstein für zwei Gebäude mit 56 genossenschaftlichen Wohnungen und einer fünfgruppigen Kindertagesstätte für 80 Kinder gelegt. In den Obergeschossen bietet die Genossenschaft einen vielfältigen Wohnungsmix aus Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. Die Gebäude werden ökologisch anspruchsvoll als energiesparendes KfW-Effizienzhaus 55 im Freiburger Standard errichtet. Für die Realisierung wird von einer geplanten Bauzeit von 24 Monaten ausgegangen.



**NEUBAU**  
**Mehrgenerationenwohnen bei der Kirche St. Nikolaus**  
Freiburg, Opfingen  
**Startschuss für den Neubau von genossenschaftlichen Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, ambulanter Wohngruppe, kirchlichem Gemeinschaftsraum und Stützpunkt der Sozialstation erfolgt**

Nachdem der Gestaltungsbeirat der Stadt Freiburg im Breisgau grünes Licht für die städtebauliche Konzeption der Wohnanlage gegeben hat, entwickelt die Genossenschaft in Kooperation mit der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau der Diözese Rottenburg-Stuttgart insgesamt rund 6.250 Quadratmeter Fläche für Wohnungen und soziale Angebote.

Die Bauverein Breisgau eG plant eine Wohngruppe mit zwölf Apartments, einen Stützpunkt der Sozialstation, einen Quartiersraum und zwölf genossenschaftliche seniorengerechte Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen.



**NEUBAU**  
**Alemannen-, Schlesier- und Sudetenstraße**  
Freiburg, Littenweiler

**Spatenstich für die gelungene Innenentwicklungsmaßnahme im Freiburger Osten erfolgt**

Im Juli 2019 begannen die Baumaßnahmen für ein weiteres Projekt im bestandsersetzenden Neubau. 24 genossenschaftliche Wohnungen entstehen in einem Gebäudeensemble aus drei Häusern, die einen gemeinsamen begrünten Innenhof umschließen. Im Vorfeld der Maßnahme konnten die Bewohnerinnen und Bewohner der nicht mehr zeitgemäßen Bestandswohnungen mit Ersatzwohnraum innerhalb der Genossenschaft versorgt werden.

20 % der Wohnungen werden nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm öffentlich gefördert. Weitere 20 % der Wohnungen werden über das Förderprogramm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen Baden“ der Erzdiözese Freiburg gefördert.



**NEUBAU**  
**Innenentwicklung Lichtenbergstraße 3-5**  
Freiburg, Betzenhausen

**Baubeginn für die energetische Gebäudesanierung des Bestandsgebäudes Lichtenbergstraße 3-5 sowie Anbau und Aufstockung für 13 barrierefreie Neubauwohnungen erfolgt**

Im April 2019 begann die Innenentwicklungsmaßnahme zur Schaffung weiteren Wohnraums ohne zusätzliche Flächenversiegelung. Das entstehende Angebot barrierefreier genossenschaftlicher Wohnungen richtet sich an die Menschen im Quartier mit Mobilitätseinschränkungen. Gemeinsam mit der Stadt Freiburg im Breisgau wurde das erste Mobilitätskonzept zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels im Stadtgebiet entwickelt.



**NEUBAU**  
**Mehrgenerationenwohnen in der Gemeinsamen Ortsmitte**  
Schallstadt

**Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen, kommunalem Bürgertreff, Kindertagesstätte, Tagespflege für Seniorinnen und Senioren sowie Ladengeschäft gestartet**

Im ersten Bauabschnitt entstehen bis Herbst 2020 insgesamt 16 Eigentumswohnungen mit rund 1.200 Quadratmetern Wohnfläche. Für die Parkierung werden zwei Carports und ein Bikeport gebaut. Im zweiten Bauabschnitt werden bis Herbst 2021 drei Mehrgenerationenhäuser mit 33 genossenschaftlichen Wohnungen errichtet.

Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei über geschlossene Laubengänge zu erreichen. In dem Gebäude, das direkt am künftigen Dorfplatz gebaut wird, werden Räumlichkeiten für einen Bürgertreff mit Bürgerbüro und ehrenamtlich betriebenem Café, eine Kinderbetreuungseinrichtung und ein kleines Ladengeschäft entstehen. In einem weiteren Gebäude wird im Erdgeschoss eine Einheit für



(v.l.n.r) Hansjörg Laufer, stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender; Gerhard Kiechle, nebenamtlicher Vorstand; Gabi Rolland, MdL – SPD; Jörg Czybulka, Bürgermeister Schallstadt; Edith Sitzmann, Finanzministerin und MdL – Grüne Freiburg; Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender; Jörg Straub, geschäftsführender Vorstand; Max Munkel, ABMP Architekten

eine Tagespflegeeinrichtung für Seniorinnen und Senioren errichtet. Der begrünte Innenhof steht den Hausgemeinschaften für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung. Das Energiekonzept sieht die innovative Nutzung des Abwassersammelkanals in Form kalter Nahwärme vor.



**NEUBAU**  
**Kindergarten Fliederweg**  
Herbolzheim

**Startschuss für den Neubau eines fünfgruppen-  
gen Kindergartens und genossenschaftlicher  
Wohnungen in Herbolzheim erfolgt**

Im Mai 2019 gab der Gemeinderat der Stadt Herbolzheim grünes Licht für die Planung und den Bau eines fünfgruppenigen Kindergartens sowie sechs barrierefreier Genossenschaftswohnungen in Herbolzheim. Das teilunterkellerte Gebäude wird in ökologischer Holzbauweise im Standard KfW-Effizienzhaus 55 realisiert. 90 Kinder zwischen ein und sechs Jahren sollen ab Herbst 2021 betreut werden. Der Baustart für das innovative Projekt erfolgt im Sommer 2020.

**NEUBAU**  
**Wohnen am Kurhaus**  
Kirchzarten

**Neubau genossenschaftlicher Wohnungen und  
Eigentumsmaßnahme gestartet**

Am südwestlichen Rand der Gemeinde Kirchzarten entsteht in unmittelbarer Nähe zu Kurhaus, Schwimmbad und Sportanlagen eine attraktive Ortserweiterung. Die Genossenschaft errichtet drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 35 genossenschaftlichen Wohnungen. Das Angebot reicht von Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen und bietet für jede Lebensphase attraktiven Wohnraum. Die Gebäude werden im Standard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet und bieten 70 Menschen ein neues Zuhause. Darüber hinaus fördert die Genossenschaft ihre Mitglieder mit dem Bau von sechs Doppelhaushälften zur Bildung von Wohneigentum.



**NEUBAU**  
**Genossenschaftliches Wohnen  
am Tuniberg**  
Gottenheim

**Gemeinsam mit der Pfarrpfündestiftung der  
Erzdiözese Freiburg konnte sich die Bauverein  
Breisgau eG im Wettbewerb um innerörtliche  
Entwicklungsflächen in Gottenheim durch-  
setzen**

In zentraler innerörtlicher Lage auf der Fläche eines ehemaligen Kindergartens kann die Bauverein Breisgau eG gemeinsam mit der Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese Freiburg auf einer Grundstücksfläche mit rund 2.500 Quadratmetern eine Mehrgenerationen-Wohnanlage in Verbindung mit einer Wohngruppe für Seniorinnen und Senioren und einer Kinderbetreuungseinrichtung realisieren.

Am Bahnhof Gottenheim, Haltepunkt der neu elektrifizierten Breisgau-S-Bahn, entstehen zudem auf einer Grundstücksfläche mit rund 3.200 Quadratmetern Mietwohnungen und Gewerbeflächen. Darüber hinaus fördert die Genossenschaft ihre Mitglieder dort mit dem Bau von Doppelhaushälften zur Bildung von Wohneigentum.



## Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

Der gemeinnützige Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. wurde am 17.11.2011 gegründet, um insbesondere die Jugend- und Altenhilfe zu fördern, Personen bei der Verrichtung des täglichen Lebens zu unterstützen und satzungsgemäß die Bildung und Erziehung sowie die Völkerverständigung und internationale Gesinnung zu fördern.

Gerhard Kiechle, Vorstandsvorsitzender des Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V., stellt bei der Mitgliederversammlung am 14.05.2019 erfreut fest, dass der Verein eng mit der Genossenschaft verflochten ist und sich zahlreiche Synergien entwickelt haben: „Für die Wohnquartiere und die Bürgergesellschaft stellt der Verein eine wichtige Infrastruktur im sozialen Management zur Verfügung. Jung und Alt können auch bei Hilfe- oder Pflegebedarf selbstbestimmt zu Hause wohnen bleiben.“

Entsprechend dem Solidaritätsprinzip können sich die Mitglieder der Bauverein Breisgau eG im Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. einbringen. Dabei



Eltern-Kind-Gruppen fördern die soziale Interaktion und das Lernen durch Nachahmung.

gilt es, das ehrenamtliche Engagement zur Stärkung der Nachbarschaften zu fördern. Im vergangenen Jahr konnten 194 neue Mitglieder gewonnen werden. Zum Stichtag 31.12.2019 wird der Verein von 790 Mitgliedern getragen. In fünf Quartierstreffs sind inzwischen 110 Ehrenamtliche aktiv.

Zur Förderung lebendiger Nachbarschaften wurden im Jahr 2019 in den fünf Quartierstreffs 2.275 Veranstaltungen mit 24.468 Besuchern durchgeführt. Erneut konnte zum Vorjahr eine Steigerung bei Veranstaltungen und Besuchern registriert werden.

### Aktivitäten

**Beratung** von älteren und/oder behinderten Menschen, um ihnen eine eigenständige Lebensführung in der vertrauten Umgebung auch bei Krankheit, Gebrechlichkeit und im Alter lange zu ermöglichen

**Einrichtung und Unterhaltung** einer Nachbarschaftshilfe für hilfsbedürftige Menschen im Rahmen der Alten- und Jugendhilfe oder im mildtätigen Bereich

**Schaffung und Förderung** von Begegnungsmöglichkeiten in dazu bereitgestellten räumlichen Einrichtungen der Bauverein Breisgau eG

**Förderung der Begegnung** und des Miteinanders verschiedener Nationalitäten, des Informationsaustauschs, der Wissensvermittlung über Kultur, Tradition und Gebräuche anderer Völker zur besseren Verständigung und Integration

**Fortbildung** der aktiven Mitglieder durch Vorträge und Seminare mit dem Ziel, die Qualität der angebotenen Hilfeleistungen sicherzustellen (Supervision)

**Gemeinschaftsaktivitäten** für Jung und Alt

**Unterstützung** von Personen, die sich in einer Notlage befinden, mit der Intention, die eingetretene Notlage zu beseitigen oder zu lindern

Die Entwicklung verdeutlicht die Notwendigkeit von Quartiersarbeit zur Förderung des generationenübergreifenden nachbarschaftlichen Miteinanders. Gestärkt wird die Quartiersarbeit durch die Vernetzung mit anderen sozialen Trägern, Kirchengemeinden, Schulen und Kindertagesstätten, Stadtteil- und Seniorentreffs sowie die Teilnahme an verschiedenen Runden Tischen und sonstigen Aktiven im Quartier. Die Quartierstreffs sind von zentraler Bedeutung bei der Bereitstellung von Räumen zur Begegnung und Angeboten nach dem Konzept des „Erweiterten Wohnzimmers“, was gerade im urbanen Wohnen an Nachfrage und Beliebtheit gewinnt.

Einen wesentlichen Teil des Aufgabenbereichs des Quartiersvereins nimmt die Nachbarschaftshilfe ein, die im Jahr 2019 um die Alltagshilfe erweitert wurde. Im vergangenen Jahr waren 25 Nachbarschaftshelfer aktiv und leisteten in 260 Einsätzen 1.200 Stunden Unterstützungsleistungen. Zum Vorjahr konnte hier eine Steigerung von rund 20 % erreicht werden. Die Alltagshilfe leistet Betreuungs- und Entlastungshilfen im häuslichen Bereich.

Der Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. ist berechtigt, Leistungen mit den Pflegekassen abzurechnen. Jede Person, die Mitglied im Verein oder der Genossenschaft ist und in einen Pflegegrad eingestuft ist, kann die Leistungen über Zuwendungen aus den Pflegekassen erhalten. Zur Professionalisierung der Alltagshilfe begleitet Sozialpädagogin Regina Kieninger die Alltagshelferinnen und -helfer und führt regelmäßig Schulungen durch. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Alltagshilfeleistungen wurde das Team im Sommer 2019 durch die Alltagshilfe Koordinatorin Liane Peter verstärkt.

2019 konnten bereits 34 Anfragen bearbeitet werden. 20 Alltagshelferinnen und -helfer leisteten in unterschiedlicher Weise 1.100 Stunden Entlastungs- und Betreuungsleistungen im häuslichen Bereich. Dabei stellt die Alltagshilfe Koordinatorin den Kontakt zwischen Hilfesuchenden und Helferinnen und Helfern her. Bei einem Erstgespräch werden Bedarf und die Art des „Kümmerns“ geklärt.

Franziska Marra, Quartierskoordinatorin, bestätigt: „Die Professionalisierung der Alltagshilfe bereichert und ergänzt das Angebot des Quartiersvereins. Sie erfüllt den satzungsgemäßen Auftrag der Jugend- und Altenhilfe und zeigt anhand der großen Nachfrage, dass ein Bedarf gegeben ist. Sie erfüllt das gemeinsame Ziel von Verein und Genossenschaft: Zum Wohle der Gemeinschaft zu agieren.“



„Der Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. ist gelebte genossenschaftliche Solidargemeinschaft pur. Durch engagierte Ehrenamtliche, motivierte Mitarbeiter und die Unterstützung des Bauvereins wird die Arbeit des Quartierstreffs erst möglich. Die Angebote werden gut angenommen und der Quartierstreff wird seine Erfolgsgeschichte fortsetzen, zum Wohle aller.“

Rainer Kopmann, stellvertretender Vorstandsvorsitzender Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.



110

Ehrenamtliche



24.468

Besucher

## Spareinrichtung

**4.972.406 €**  
Wachstum 2019



Seit den Gründertagen steht die Spareinrichtung für Verlässlichkeit und Kontinuität.

**16.079**  
Konten

Die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG besteht seit über 100 Jahren und steht für Verlässlichkeit und Kontinuität. Die genossenschaftliche Einlagenbank gehört zu den ältesten Instituten in der Bundesrepublik. Von den rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland verfügen lediglich 47 Genossenschaften über das Finanzierungsinstrument und besondere Geschäftsmodell einer eigenen Spareinrichtung. Seit der Finanzkrise steigt die Nachfrage nach den sicheren und nachhaltigen Sparangeboten der Spareinrichtung ständig.

Zum 31.12.2019 beläuft sich das Gesamtvolumen der Spareinlagen auf über 117,5 Mio. €. Die Einlagen splitten sich auf in 87,8 Mio. € Spareinlagen und 29,7 Mio. € Sparbriefe. Ein Team mit fünf bankfachlich ausgebildeten Fachkräften verwaltet über 16.000 Konten und berät die Mitglieder kompetent in Finanzfragen.

Das kontinuierliche Wachstum der Spareinlagen bestätigt die Unternehmensführung darin, die klassischen und fairen Geldanlagen ohne versteckte

### Entwicklung Spareinlagen

in Mio. €



Kosten und Risikokomponenten laufend an die Anforderungen der Mitglieder anzupassen. Vor allem der Sparbrief zählt seit seiner Einführung vor zehn Jahren zu den beliebtesten Anlageformen, die sich auch für Genossenschaften und Kommunen eignet.

Die Spareinlagen verleihen Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung finanzielle Unabhängigkeit vom Kreditmarkt, da sie ausschließlich zur Eigenfinanzierung verwendet werden. Strategisch werden die Mittel insbesondere für die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt. Schwerpunktmäßig werden hier auch „grüne Investitionen“ in ökologische und sozial verträgliche Maßnahmen refinanziert. Die Bauverein Breisgau eG engagiert sich hierbei seit Jahrzehnten im Bereich der regenerativen Energiequellen.

Durch die Begrenzung der Bankerlaubnis auf das Spareinlagengeschäft bleibt das Geld der Anleger „im Kreislauf der Genossenschaft“ und stellt eine grundsolide Anlageform dar. Im Gegensatz zu Universalbanken zeichnen sich Spareinrichtungen durch ein Maximum an Sicherheit für Sparanlagen aus. Neben der attraktiven Zinsgestaltung schätzen die Mitglieder den Kapitaleinsatz in den Wohnungsbestand in der Region zur Schaffung und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum.

Die Sicherung der Einlagen erfolgt über dauerhaft gesicherte Mieterträge. Darüber hinaus ist die Bauverein Breisgau eG Mitglied im GdW-Sicherungsfonds, der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, und unterliegt der Prüfung durch die Bankenaufsicht (BaFin). Die gesetzliche Prüfung der Spareinrichtung erfolgt jährlich durch den Prüfungsverband vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart.

**117.530.393 €**  
Spareinlagen



„Gerade in Krisenzeiten macht die Spareinrichtung den Bauverein stark.“

Gerhard Schorr, Prüfungsleiter, vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

## Eigentumsverwaltung

Die Eigentumsverwaltung der Bauverein Breisgau eG zählt mit ihrer über 65-jährigen Erfahrung wie auch der Anzahl der verwalteten Einheiten zu den größten und bedeutendsten Immobilienverwaltern der Region.

Eine professionelle WEG-Verwaltung erfordert hohe und langjährige Fachkompetenz. Die steigende Nachfrage nach dem Dienstleistungsportfolio der Eigentumsverwaltung bestätigt den Marktwert. Die sechs erfahrenen Verwalterinnen und Verwalter betreuen zum 31.12.2019 gemeinsam mit einem versierten Bautechniker sowie sieben kaufmännischen Angestellten das gemeinschaftliche Eigentum von 3.468 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Zusätzlich werden 77 Wohneinheiten in der Mietsonderverwaltung und 8 Einheiten in der Mietverwaltung betreut.

  
**4,95 Mio. €**  
Auftragsvolumen  
für Handwerker

Das Leistungsspektrum umfasst sämtliche Dienstleistungen rund um die Immobilie. Der Schwerpunkt liegt auf der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und der Erfüllung der gesetzlichen Verwalterpflichten, wozu die Abhaltung der jährlichen Eigentümerversammlung, die Erstellung der Jahresabrechnung sowie die Kostenplanung für das kommende Jahr gehören. Darüber hinaus werden die gefassten Beschlüsse umgesetzt, was unter anderem die Beauftragung, Betreuung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben beinhaltet.



Am Keltenbuck, Kirchzarten



Bechererstraße, Emmendingen

Das bearbeitete Auftragsvolumen im vergangenen Jahr betrug für die regionalen Handwerker 4,95 Mio. €. Zum Ende des Geschäftsjahres 2019 verwaltet die Abteilung treuhänderisch Vermögenswerte i.H.v. 27,5 Mio. €. Bei der Umsetzung von baulichen Maßnahmen wird individuell und flexibel – im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben – auf die Wünsche sowie die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer eingegangen und dadurch für jede Gemeinschaft die optimale Lösung gefunden.

Der kundenorientierte Maklerservice, der beim Verkauf, Kauf oder der Vermietung der Immobilie unterstützt, rundet das Angebot ab. Das Mitarbeiter-Team wird durch eine moderne wohnungswirtschaftliche Softwareanwendung unterstützt. Ein breites Fortbildungsprogramm dient dazu, die Leistungsversprechen und den Qualitätsanspruch umzusetzen und zu garantieren.

  
**3.468**  
verwaltete Einheiten



**„Mit nachhaltigem Wirtschaften und sozialer Verantwortung steht unsere Genossenschaft auf zwei stabilen Fundamenten.“**

Michael Broglin, Aufsichtsrat und Sprecher der Prüfungskommission

## Finanz- und Rechnungswesen

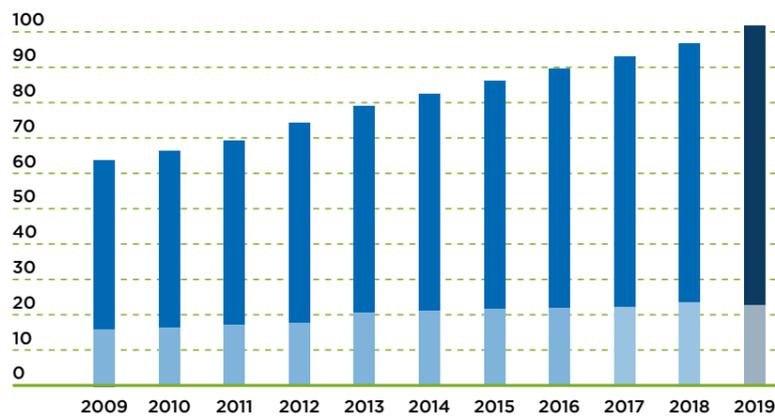


Das Finanz- und Rechnungswesen erfasst und bearbeitet als zentrale Stelle im Unternehmen sämtliche Geschäftsvorgänge der Genossenschaft sowie von deren Tochterunternehmen und der eigenen gemeinnützigen Stiftung. Hierbei agieren

zehn versierte Kaufleute in Voll- und Teilzeit als Dienstleister für „interne“ und „externe“ Kunden und verantworten den Erfolg der Abteilung. Die Leitung des Geschäftsbereichs erfolgt durch eine zertifizierte Bilanzbuchhalterin.

### Eigenkapitalentwicklung

in Mio. €



■ Rücklagen inkl. Kapitalrendite ■ Geschäftsguthaben

Hauptaufgaben der Finanzbuchhaltung sind die ordnungsgemäße Buchführung sowie die Erstellung des Jahresabschlusses, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften. Sämtliche Geld- und Leistungsströme werden erfasst und überwacht. Der Leistungsumfang reicht von der Bereitstellung von Informationen für die Finanzbehörden und die Bankenaufsicht bis zur Ermittlung, Erstellung und Analyse wichtiger Kennzahlen und Controllingreports für die Geschäftsführung. Mit dem detaillierten Berichtswesen zur Überwachung von Wirtschaftlichkeit und Liquidität erfolgt eine nachhaltige und zukunftsorientierte Unternehmenssteuerung.



„Schlanke Strukturen, Kostensensibilität und eine stringente Organisation sind die Erfolgsfaktoren unserer Solidargemeinschaft.“

Eugenia Wagner, Leiterin Rechnungswesen

Die Genossenschaft ist solide aufgestellt. Das Frühwarnsystem ermöglicht vorausschauende Steuerungsmaßnahmen. Das Unternehmen kann alle aufsichtsrechtlichen Stress-Tests der Bankenaufsicht problemlos erfüllen. Devise ist, dass das betriebswirtschaftliche Handeln mit dem genossenschaftliche Satzungsauftrag im Einklang steht und die vielfältigen Kompetenzen der Genossenschaft zur Mitgliederförderung eingesetzt werden.

Zusätzlich erstellt die Abteilung Rechnungswesen die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen als Dienstleistung für unsere wohnraumversorgten Mitglieder. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind aktuell in Pilotprojekte zur Digitalisierung integriert.

Auch 2019 zeigte sich die erfolgreiche Entwicklung und Wertschöpfung in einer erhöhten Bilanzsumme, die zum 31.12.2019 über 321 Mio. € beträgt. Das für das künftige Wachstum wichtige Eigenkapital durchbrach erstmals die Marke von 100 Mio. €. Das Anlagevermögen, das zum Großteil aus dem mietpreisdämpfenden Wohnungsbestand der Genossenschaft besteht, konnte trotz schwieriger Rahmenbedingungen deutlich auf über 251 Mio. € ausgeweitet werden. Dies ist vor allem auf die

Wachstumsstrategie sowie die darauf beruhenden hohen Investitionen in den Neubau zurückzuführen. Das Umlaufvermögen beläuft sich auf knapp 70 Mio. €. Das Anlagevermögen entspricht rund 78 % und das Umlaufvermögen rund 22 % der Bilanzsumme.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie die Finanz- und Ertragslage waren im Geschäftsjahr jederzeit geordnet und entsprechen der kontinuierlichen positiven Entwicklung der Genossenschaft.

**321 Mio. €**  
Bilanzsumme

### Bilanzsumme

in Mio. €



## EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH



Innovatives Energiekonzept im Gründungsbau des Bauvereins, Emmendingerstraße in Freiburg



11

Energiezentralen

**K**limaschutz und der schonende Umgang mit Ressourcen sind zentral in der Unternehmensphilosophie der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH sowie der beiden Gesellschafter Bauverein Breisgau eG und badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG verankert.

Die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH betreibt insgesamt elf energieeffiziente Energiezentralen. Durch die Nutzung von Blockheizkraftwerken, Photovoltaik- und Solaranlagen werden Wärme und Strom erzeugt. Zum 31.12.2019 werden 2.351 Wohn- und Gewerbeeinheiten der Genossenschaft mit einer Wohn- und Nutzfläche von 165.212 Quadratmetern mit Energie versorgt.



2.303 t

CO<sub>2</sub>-Einsparung

Die Energie wird zu günstigen Konditionen direkt an die Mitglieder der Genossenschaft, die Verbraucherinnen und Verbraucher, weitergegeben und bedeutet unmittelbare Mitgliederförderung. Durch den Einsatz von Blockheizkraftwerken, die durch gekoppelte Energieproduktion Wärme und Strom erzeugen, wird weniger Primärenergie benötigt. Dabei werden die CO<sub>2</sub>-Emissionen minimiert. Jährlich spart die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH 2.303 Tonnen Kohlenstoffdioxid ein. Der Einsatz von Solar- und Photovoltaikanlagen ermöglicht, die Sonnenenergie zur Energieproduktion zu nutzen. Der gewonnene Strom wird je nach Energiezentrale in das regionale Versorgungsnetz eingespeist oder im Zuge von Mieterstrommodellen direkt von den Bewohnerinnen und Bewohnern verbraucht. Somit werden die Nebenkosten für die Bewohnerinnen und Bewohner der Bauverein Breisgau eG geringgehalten.

Zum 31.12.2019 beträgt die Bilanzsumme der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH insgesamt 3.386.930,91 €. Der Bilanzgewinn beläuft sich auf 60.290,76 € und beruht auf einer konstanten Entwicklung.

  
**6.597 MWh**  
Stromerzeugung

Die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH ist die gemeinsame Tochtergesellschaft der Bauverein Breisgau eG und der badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft wurde 1997 mit einem Stammkapital von 25.564,59 € gegründet. Davon hält die Bauverein Breisgau eG mit 19.224,57 € einen Anteil von 75,2 Prozent und die badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG mit 6.340,02 € einen Anteil von 24,8 Prozent.

  
**2.351**  
Wohn- und  
Gewerbeeinheiten  
versorgt



„Die Heizzentralen versorgen die Wohnquartiere effizient mit Energie. Dabei werden die Wohnnebenkosten optimiert und gleichzeitig Klimaschutzziele erfüllt.“

Chantal Witte, Energiemanagement

## Personal

**D**er Erfolg der Genossenschaft ist abhängig vom Willen und der Fähigkeit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Verantwortung zu übernehmen und Veränderungsprozesse mutig und flexibel mitzugestalten. Die Menschen sind der entscheidende Erfolgsfaktor bei der Erfüllung des satzungsgemäßen Auftrags zur Mitgliederförderung.

Zum 31.12.2019 sind insgesamt 115 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt. Damit zählt die Bauverein Breisgau eG zu den größten Arbeitgebern in der Wohnungswirtschaft im Breisgau. Das Unternehmen ermöglicht flexible Arbeitszeitmodelle und Teilzeitangebote zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf. In partnerschaftlicher Zusammenarbeit mit den Quartiers-Kindergärten werden auch Betreuungsprogramme für die Kinder unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angeboten.

Weiterhin hat die Ausbildung junger Menschen hohe Priorität, da zukünftig motivierte und qualifizierte Arbeitskräfte benötigt werden. Hierzu wurden bewusst die Ausbildungsquote verdoppelt und das Ausbildungsspektrum erhöht.

Die Genossenschaft hat Kooperationsvereinbarungen mit Schulen geschlossen, gestaltet vor Ort den Unterricht aktiv im Rahmen der Berufsorientierung mit und ist auch auf Jobstartbörsen präsent.

Die jungen Auszubildenden werden in einer dreijährigen Ausbildung auf die Abschlussprüfungen vorbereitet. Hierbei kann der Abschluss „Immobilienkaufmann/-frau“ mit Zusatzausbildung „Immobilienassistent/-in“ oder die Qualifikation „Kaufmann/-frau für Büromanagement“ erworben werden. Ergänzend dazu nimmt der Bauverein an der digitalen Lernvermittlung und dem landesweit einmaligen Pilotprojekt „Tabletklasse“ teil.



115

Mitarbeiter/-innen



**„Ausbildung und Studium – Tradition und Moderne – mit der Bildungspartnerschaft bietet der Bauverein als innovativer Arbeitgeber alles.“**

Prof. Dr. Marco Wölfle, Akademischer Leiter Deutsche Immobilien-Akademie/  
CRES Freiburg (entstammt einer Bauverein-Familie in dritter Generation)



Wohnanlage Sommerhof, Denzlingen

Darüber hinaus werden auch junge Nachwuchskräfte nach der Ausbildung gezielt gefördert. Neben einem Förderpool besteht eine enge Zusammenarbeit mit der Deutschen Immobilienakademie in Freiburg. Im Rahmen der Wachstumsstrategie werden laufend neue Talente zur Ergänzung des Bauverein-Teams gesucht.

Über regelmäßige Leitungskreise werden die Führungskräfte in die Gestaltung der Geschäftspolitik eingebunden. Personalentwicklungskonzepte auch für langjährige berufserfahrene Kräfte sind ein entscheidender Baustein für den Erfolg.

Die Gesundheitsförderung nimmt einen wichtigen Stellenwert ein. Die Geschäftsführung fördert die Belegschaft aktiv durch Unterstützung des Firmen-

fitnessprogramms „Hansefit“. Darüber hinaus werden zahlreiche freiwillige Leistungen gewährt. Die geringe Mitarbeiterfluktuation ist ein Spiegelbild der attraktiven Arbeitsplätze und der hohen Mitarbeiterzufriedenheit.

Arbeitsplätze mit hohem Gestaltungsspielraum, schnelle Entscheidungswege, eine offene Kommunikation sowie eine ergebnis- und mitarbeiterorientierte Führung zeichnen die Unternehmenskultur der Traditionsgenossenschaft aus.



3

Auszubildende

## Bauverein Breisgau Stiftung

Es gibt sie tausendfach in Deutschland. Große wie kleine, alte wie junge: Stiftungen. Seit Jahrhunderten ein Ort, an dem Menschen gemeinsam Verantwortung für das Gemeinwohl übernehmen. Die gemeinnützige „Bauverein Breisgau Stiftung“ ergänzt die soziale Grundausrichtung der Genossenschaft seit dem Jahr 2018 um einen wichtigen Baustein. Bundesweit handelt es sich um eine der ersten Stiftungen aus dem wohnungswirtschaftlichen Kontext. Ihre Errichtung und ihr Engagement leisten einen aktiven Beitrag zu einer lebenswerten Gesellschaft.

„Hilfe zur Selbsthilfe“ war Grundgedanke der Gründerväter. In dieser Tradition steht auch die innovative Stiftung. Ziel ist die Unterstützung von hilfsbedürftigen Personen gemäß Satzungszweck. Neben bedürftigen Einzelpersonen können Kinder-, Jugend- und Senioreneinrichtungen unterstützt werden, um die Lebens- und Aufenthaltsqualität in den Quartieren zu fördern.

Zustiftungen sind jederzeit möglich und ausdrücklich erwünscht. Hier gehen Mitglieder mit gutem Beispiel voran. Das Einbringen von Vermögen in Form von Geldern, Erbmasse und vor allem Immobilien ermöglicht die Unterstützung gemeinnütziger Ideen und Projekte. An der stetigen Erfüllung des Stiftungszweckes arbeiten Stiftungsrat und Stiftungsvorstand in vertrauensvollem Miteinander und mit großem Verantwortungsbewusstsein. Die Verbesserung von gesellschaftlichen Zuständen ist gemeinschaftlicher Antrieb der Akteure.

Die Stiftung ist als hybride Verbrauchsstiftung konzipiert und kann somit vollkommen autark arbeiten. Die objektive Rechtsaufsicht und die ordnungsgemäße Verwendung der Gelder sind durch das Regierungspräsidium Freiburg nachhaltig sichergestellt.

„Die Stiftung Bauverein Breisgau eröffnet uns eine weitere Option, soziale Verantwortung gegenüber den Menschen in Freiburg und der Region zu übernehmen.“

Gerhard Kiechle, Vorstandsvorsitzender der Bauverein Breisgau Stiftung



### Die Stiftung:

Dotationskapital: 500.000 €  
Stiftungsvorstand: Gerhard Kiechle  
Stiftungsratsvorsitzender: Jörg Straub

## Gesellschaftliche Verantwortung Verantwortung für die Menschen und unsere Region

850 T€

Einkommenssteuer der Mitarbeiter

2.102 T€

Steuerzahlungen

3.021 T€

Verfügbare Kaufkraft der Mitarbeiter für die Region

19.670 T€

Auftragsvergabe an das regionale Handwerk

233 T€

Investitionen in den gemeinnützigen Quartierstreiff Bauverein Breisgau e.V.

## C) Bericht des Aufsichtsrates

Am 18.02.2019 konnte die Bauverein Breisgau eG auf ihr 120-jähriges Bestehen zurückblicken. Der Blick zurück bestätigt unsere Handlungsprämissen und die Strategie der künftigen Ausrichtung der Solidargemeinschaft. Die Zielvorgabe „Erhalt und Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ entspricht dem ursprünglichen Gründungsauftrag und dokumentiert eine mitgliederfördernde sowie gemeinwohlorientierte Unternehmensphilosophie.

Als Partner der Stadt Freiburg im Breisgau, der Kirchen sowie der Städte und Kommunen in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen entwickelt die Genossenschaft lebendige Wohnquartiere mit intakten Nachbarschaften. Durch den Neubau von Kinderbetreuungs-, Tages- und Nachtpflegeeinrichtungen sorgt die Bauverein Breisgau eG für eine allen sozialen Aspekten gerecht werdende Infrastruktur. Das Angebot wohnortnaher Dienstleistungen ermöglicht allen Generationen sowie Menschen mit und ohne Einschränkung ein selbstbestimmtes Wohnen und das Gefühl von Heimat.

Das vergangene Geschäftsjahr kann trotz herausfordernder Rahmenbedingungen im Wohnungsneubau als erfolgreiches Jahr bezeichnet werden. Zahlreiche Neubauwohnungen konnten an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden. In Freiburg und Kirchzarten wurde mit dem Bau weiterer genossenschaftlicher Wohnanlagen begonnen. Projektbeschlüsse für bezahlbare Mehrgenerationenprojekte in Gundelfingen, Herbolzheim und Gottenheim konnten zur Stärkung des (auch sozialen) Engagements in der Region angestoßen bzw. verwirklicht werden. Die Neubauprojekte ermöglichen der Solidargemeinschaft, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen bzw. zu nutzen, und sorgen für Entlastung auf dem angespannten Wohnungsmarkt. Der Erwerb umfangreicher Grundstücksflächen in der Freiburger Gartenstadtsiedlung macht für junge Familien auf Dauer zentrumnahes bezahlbares Wohnen auch langfristig möglich.

Das positive Jahresergebnis belegt das erfolgreiche Zusammenwirken aller Organe der Genossenschaft. Nach Gesetz und Satzung überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung.



„Mein Dank gilt allen, die das genossenschaftliche Wohnen unterstützen, fördern und gestalten.“

Martin Behrens, Aufsichtsratsvorsitzender

In sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, zwei Sitzungen des Aufsichtsrates sowie einer gemeinsamen Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde über die strategische Entwicklung und die wesentlichen Grundsätze der strategischen Ausrichtung und Geschäftspolitik der Genossenschaft beraten. Beschlussvorlagen wurden stets primär mit Blick auf die Mitgliederförderung erarbeitet und einer nachhaltigen Geschäftsentwicklung entsprechende Beschlüsse gefasst.

In vier Sitzungen der Bau- und Wohnungskommission und zwei Sitzungen der Prüfungskommission wurden sämtliche Vorgänge der Genossenschaft ausführlich beraten. Mittelfristige Wirtschafts- und Finanzpläne wurden in Abstimmung auf das Neubau- und Modernisierungsprogramm ausgearbeitet und stellen die Grundlage der Beratung und Bewertung zur wirtschaftlichen Lage der Bauverein Breisgau eG dar. Eine Gefährdungsanalyse im Zuge des strategischen Risikomanagements fungiert als Frühwarnsystem. Wesentliche Risiken konnten nicht identifiziert werden. Welche ökonomischen und gesellschaftspolitischen Auswirkungen die Corona-Pandemie auf die Entwicklung der Genossenschaft haben wird, lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzen.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet und klar strukturiert sind. Das Leistungsportfolio der Bauverein Breisgau eG trägt wesentlich zum Erfolg der Wirtschaftsregion bei. Soziale Verantwortung übernimmt die Genossenschaft über die Förderung des Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. sowie über die neu gegründete Bauverein Breisgau Stiftung.

Im Geschäftsjahr 2019 hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit dem Förderauftrag, der Konzeption von Neubauprojekten sowie dem anhaltenden Mitgliederzuwachs beschäftigt. Am 24.06.2019 stellten sich die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsräte der Vertreterversammlung zur Wiederwahl und wurden sämtlich im Amt bestätigt.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat die gesetzliche Prüfung in der Zeit vom 06. bis 30.04.2020 durchgeführt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Dem Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2019 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und den Vorständen die Entlastung für das Jahr 2019 zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand verlief stets vertrauensvoll und ist geprägt von hoher Qualität. Für den Einsatz und die Leistung im abgelaufenen Geschäftsjahr spricht der Aufsichtsrat seinen Dank an den Vorstand sowie alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus.

Freiburg, den 27.05.2020

Der Aufsichtsrat

Martin Behrens  
Vorsitzender

## D) Organe der Bauverein Breisgau eG



### Mitglieder des Aufsichtsrates

(v.l.n.r.) Christian Licht, Hansjörg Laufer, Andreas Hall, Mirko Münchbach, Martin Behrens (Vorsitzender), Gerlinde Nipken, Rolf Huentz, Caroline Eichin, Michael Broglin, Rainer Kopfmann

### Mitglieder des Vorstandes

**Marc Ullrich**, Geschäftsführer, hauptamtlicher Vorstandsvorsitzender

**Jörg Straub**, Geschäftsführer, hauptamtlicher Vorstand

**Gerhard Kiechle**, Bürgermeister i. R., nebenamtlicher Vorstand

### Mitglieder des Aufsichtsrates

**Martin Behrens**, Rechtsanwalt, *Vorsitzender*

**Hansjörg Laufer**, Bankfachwirt, *Stellv. Vorsitzender*

**Michael Broglin**, Geschäftsführer, *2. Schriftführer, Sprecher der Prüfungskommission*

**Caroline Eichin**, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

**Andreas Hall**, Bürgermeister

**Rolf Huentz**, Dipl.-Bankbetriebswirt, *Stellv. Sprecher der Prüfungskommission*

**Rainer Kopfmann**, Dipl.-Betriebswirt (FH), *1. Schriftführer*

**Christian Licht**, Geschäftsführer, *Sprecher der Bau- und Wohnungskommission*

**Mirko Münchbach**, Dipl.-Finanzwirt (FH)

**Gerlinde Nipken**, Immobilienkauffrau, *Stellv. Sprecherin der Bau- und Wohnungskommission*

### Vertreter der Genossenschaft

112 Vertreter

## E) Die Genossenschaft

### Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung

Aufbauend auf den drei genossenschaftlichen Grundprinzipien „Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung“ beginnt die Geschichte der Bauverein Breisgau eG im Jahr 1899. Zentraler Zweck der Selbsthilfegemeinschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung. Mitbestimmung und Solidarität sind bis heute wichtige Grundsätze. Sowohl Gesetz als auch Satzung schützen das Wesen der Solidargemeinschaft. Im Genossenschaftsgesetz fest verankert und gezielt der Satzungsgestaltung entzogen sind Gewaltenteilung, Autonomie und Zuständigkeitsverteilung der Organe einer Genossenschaft.

Während der Aufsichtsrat den Vorstand im operativen Geschäft berät und überwacht, nehmen die Vertreterinnen und Vertreter der Genossenschaft eine wesentliche Rolle ein und fungieren als Bindeglied zwischen Mitgliedern, Aufsichtsrat und Vorstand. Im Zuge der Grundprinzipien ist es von zentraler Bedeutung, die Vertreterinnen und Vertreter bei der Entwicklung der Genossenschaft einzubeziehen. Bereits vor Jahren hat die Bauverein Breisgau eG

partizipative Kommunikationsmodule eingeführt. Ergänzend zu der ordentlichen Vertreterversammlung wird bei regelmäßigen Vertreterinformationsveranstaltungen, Baustellenbegehungen, Quartierskonferenzen und Vorstandssprechstunden zu speziellen Themen der Wohnquartiere der barrierefreie Austausch und Dialog gesucht. Der transparente Informationsfluss stellt die Basis zur Teilhabe an der Unternehmensentwicklung dar. Das Gesetz zur Abmilderung der Covid-19-Pandemie ermöglicht, durch das geprüfte Verfahren der Bauverein Breisgau eG Partizipation kontaktlos und sicher auch in Krisenzeiten zu gestalten.



Rege Beteiligung bei der ordentlichen Vertreterversammlung mit Martin Behrens, Aufsichtsratsvorsitzender, und Martin Horn, Oberbürgermeister der Stadt Freiburg im Breisgau.



II Jahresabschluss

2019





## B) Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr 2019 in €	Vorjahr 2018 in €
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	37.273.223,37	35.255.246,00
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	2.153.800,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.130.058,54	1.086.501,85
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	577.053,46	597.426,63
	<b>41.134.135,37</b>	<b>36.939.174,48</b>
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes</b>		
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<b>660.894,80</b>	<b>1.097.410,33</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>140.025,02</b>	<b>186.805,72</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>1.869.780,79</b>	<b>3.535.631,67</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	16.103.909,03	15.162.004,96
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.306.541,03	1.657.671,44
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	199.369,80	201.082,12
	<b>18.609.819,86</b>	<b>17.020.758,52</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	4.441.222,09	4.319.682,96
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvers.: Geschäftsjahr 661.396,11 €, Vorjahr: 859.121,80 €	1.511.237,16	1.667.313,61
	<b>5.952.459,25</b>	<b>5.986.996,57</b>
<b>Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<b>6.942.278,50</b>	<b>7.508.636,58</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>1.646.720,30</b>	<b>2.159.852,89</b>
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>12.481,00</b>	<b>10.333,15</b>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>611.533,81</b>	<b>226.140,52</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>4.466.898,24</b>	<b>2.442.380,08</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>1.030.812,28</b>	<b>137.837,97</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>5.779.862,36</b>	<b>6.739.033,26</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	<b>1.071.122,69</b>	<b>998.904,62</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.708.739,67</b>	<b>5.740.128,64</b>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	<b>4.049.293,51</b>	<b>5.090.128,64</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>659.446,16</b>	<b>650.000,00</b>

## C) Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2019

### A. Allgemeine Angaben

Die Bauverein Breisgau eG, Freiburg ist im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Freiburg im Breisgau unter der Nummer GnR 3 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie 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 17.07.2015. Ergänzend hierzu wurden für Abschlusszwecke die Posten Spareinlagen und Sparbriefe auf der Passivseite der Bilanz eingefügt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Berichtsjahr wurde zur Verbesserung der Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von in Vorperioden angewandten Bilanzierungs- und/oder Bewertungsmethoden bei sonstigen Rückstellungen für Spareinlagen abgewichen. Insofern sind hier die Vorjahresangaben nicht vergleichbar.

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

### AKTIVPOSTEN

#### Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt zwischen vier und fünf 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.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten.

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen werden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 100 Jahren, Zugänge ab 2011 werden über 80 Jahre abgeschrieben.
- Neuzugänge der Jahre 1991 bis 1995 wurden nach § 7 (5) EStG degressiv abgeschrieben.
- Bei umfassend modernisierten Wohnanlagen 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 3 bis 20 Jahren abgeschrieben.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten in Höhe von 150 € bis 1.000 € wurden bis 2017 in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über fünf Jahre abgeschrieben. Ab 2018 erfolgt eine Sofortabschreibung für GWG mit Nettoanschaffungskosten in Höhe von 250 € bis 800 €. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 250 € werden unmittelbar als Aufwand gebucht.

Es besteht eine **Beteiligung** an der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH in Freiburg in Höhe von 75,2 % (= 19.224,57 €). Im Geschäftsjahr 2019 erzielte die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 61.733,31 €. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2019 706.297,90 €.

Die **Finanzanlagen** sind zum Nominalwert bilanziert.

**Umlaufvermögen**

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

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

**Andere Vorräte** werden zu Anschaffungskosten bilanziert und betreffen größtenteils Heizmaterial.

**Forderungen** und **Sonstige Vermögensgegenstände** sind mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag

beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

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

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, belaufen sich auf 1.002.447,80 € (Vorjahr 1.055.314,97 €).

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind unter anderem Versicherungserstattungen und Forderungen an verschiedene Kreditoren enthalten.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt. Zum Bilanzstichtag sind Bankguthaben in Höhe von 3.051 T € sowie Bausparguthaben in Höhe von 1.209 T € verpfändet.

**Rechnungsabgrenzungsposten**

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben. Ab 2018 werden die Geldbeschaffungskosten an Aufwand gebucht.

**Latente Steuern**

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich **aktive Steuerlatenzen**. Die Genossenschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB keinen Gebrauch, sodass ein Ansatz latenter Steuern in der Bilanz unterbleibt. Die aktiven latenten Steuern resultieren im Wesentlichen aus temporären Differenzen bei den Immobilienbeständen, da

der Wert der Bestände in der Steuerbilanz über dem in der Handelsbilanz liegt, weil die Immobilienbestände bei Wegfall des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in der steuerlichen Eröffnungsbilanz mit den Teilwerten angesetzt wurden.

**PASSIVPOSTEN**

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden gemäß Sachverständigenutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 2,75 % (Stand Dezember 2019). Rentenstei-

Entwicklung des Anlagevermögens	Bruttowerte					Abschreibungen						Buchwerte	
	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2019 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2019 €	kumulierte Abschreibungen 01.01.2019 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2019 €	Buchwert am 31.12.2018 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>697.152,50</b>	<b>15.464,76</b>	<b>23.533,79</b>	<b>0,00</b>	<b>689.083,47</b>	<b>644.731,50</b>	<b>33.780,76</b>	<b>23.533,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>654.978,47</b>	<b>34.105,00</b>	<b>52.421,00</b>
<b>Sachanlagen</b>													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	335.903.582,96	7.852.834,75	1.226.540,00	7.134.791,09	349.664.668,80	133.316.767,54	5.721.598,10	42.374,63	0,00	0,00	138.995.991,01	210.668.677,79	202.586.815,42
Grundstücke mit anderen Bauten	37.435.372,15	55.388,87	0,00	169.620,05	37.660.381,07	11.908.349,08	893.309,01	0,00	0,00	0,00	12.801.658,09	24.858.722,98	25.527.023,07
Grundstücke ohne Bauten	2.505.293,06	2.475.452,34	0,00	-2.224.835,01	2.755.910,39	244.277,50	0,00	0,00	0,00	0,00	244.277,50	2.511.632,89	2.261.015,56
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	754.592,11	0,00	10.931,91		743.660,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	743.660,20	754.592,11	
Technische Anlagen und Maschinen	2.719.999,60	0,00	0,00		2.719.999,60	1.360.180,60	131.851,00	0,00	0,00	0,00	1.492.031,60	1.227.968,00	1.359.819,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.841.358,74	159.671,63	106.142,33		1.894.888,04	1.321.783,74	161.739,63	106.142,33	0,00	0,00	1.377.381,04	517.507,00	519.575,00
Anlagen im Bau	6.137.907,16	7.238.974,82	178.715,02	-3.638.684,98	9.559.481,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.559.481,98	6.137.907,16	
Bauvorbereitungskosten	1.439.876,65	591.233,64	4.349,45	-1.271.271,10	755.489,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	755.489,74	1.439.876,65	
Geleistete Anzahlungen	113.620,05	56.000,00	0,00	-169.620,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	113.620,05	
<b>Sachanlagen</b>	<b>388.851.602,48</b>	<b>18.429.556,05</b>	<b>1.526.678,71</b>	<b>0,00</b>	<b>405.754.479,82</b>	<b>148.151.358,46</b>	<b>6.908.497,74</b>	<b>148.516,96</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>154.911.339,24</b>	<b>250.843.140,58</b>	<b>240.700.244,02</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	410.715,00	0,00	0,00	0,00	410.715,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	410.715,00	410.715,00	
<b>Finanzanlagen</b>	<b>435.563,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>435.563,78</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>429.940,57</b>	<b>429.940,57</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>389.984.318,76</b>	<b>18.445.020,81</b>	<b>1.550.212,50</b>	<b>0,00</b>	<b>406.879.127,07</b>	<b>148.801.713,17</b>	<b>6.942.278,50</b>	<b>172.050,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>155.571.940,92</b>	<b>251.307.186,15</b>	<b>241.182.605,59</b>

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung €
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	29.747.393,02	8.516.793,02	19.701.400,00	1.529.200,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>28.196.351,46</i>	<i>8.986.751,46</i>	<i>17.373.400,00</i>	<i>1.836.200,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	71.083.399,94	3.980.747,82	17.837.514,33	49.265.137,79	71.083.399,94	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>59.817.013,07</i>	<i>5.918.418,25</i>	<i>15.310.055,15</i>	<i>38.588.539,67</i>	<i>59.817.013,07</i>	<i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	206.357,40	0,00	0,00	206.357,40	204.516,75	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>538.950,66</i>	<i>4.157,42</i>	<i>328.435,84</i>	<i>206.357,40</i>	<i>537.110,01</i>	<i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	9.521.525,26	9.521.525,26				
<i>Vorjahr</i>	<i>8.943.458,87</i>	<i>8.943.458,87</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.991,84	53.991,84				
<i>Vorjahr</i>	<i>41.292,15</i>	<i>41.292,15</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	192,28	192,28				
<i>Vorjahr</i>	<i>192,24</i>	<i>192,24</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.043.504,50	1.821.797,00	221.707,50			
<i>Vorjahr</i>	<i>2.823.192,06</i>	<i>2.734.008,65</i>	<i>89.183,41</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	78.324,17	78.324,17				
<i>Vorjahr</i>	<i>114.830,57</i>	<i>114.830,57</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.011.326,33	866.755,57	480,26	144.090,50		
<i>Vorjahr</i>	<i>859.360,55</i>	<i>711.702,15</i>	<i>953,26</i>	<i>146.705,14</i>		
	<b>113.746.014,74</b>	<b>24.840.126,96</b>	<b>37.761.102,09</b>	<b>51.144.785,69</b>	<b>71.287.916,69</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>101.334.641,63</i>	<i>27.454.811,76</i>	<i>33.102.027,66</i>	<i>40.777.802,21</i>	<i>60.354.123,08</i>	
Spareinlagen	<b>87.782.999,82*</b>					
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>201.529.014,56</b>					

\* geändert für 2019

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

Spareinlagen	31.12.2019 €	31.12.2018 €
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	86.907.208,26	83.338.586,02
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	875.791,56	1.023.049,49
<b>Summe</b>	<b>87.782.999,82</b>	<b>84.361.635,51</b>

gerungen wurden in Höhe von 1,8 % p.a. berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 866.026 €. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre. Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden nicht berücksichtigt, da die Anwartschaften gemäß Gesetz zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung (Betriebsrentengesetz) unverfallbar sind.

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrags. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen abgezinst.

**Wesentliche sonstige Rückstellungen betreffen:**

Abschluss- und Archivierungskosten	281 T €
Unterlassene Instandhaltung	480 T €
Nachrüstverpflichtung ENEV	4.398 T €
Rechtsstreitigkeiten	1.185 T €
Spareinrichtung	2.914 T €

**Verbindlichkeiten**

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag bewertet. Der Belastung aus Einlagen mit Zuschlägen sowie sonstigen über den Basiszins hinausgehenden Vorteilen für Einlagen wurde durch Rückstellungsbildung in angemessenem Umfang Rechnung getragen.

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, in Höhe von 78.324,17 € (Vorjahr 114.830,57 €). Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren aus dem Lieferungs- und Leistungsverkehr.

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

**Bilanz**

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist unter Angabe der Abschreibungen des Geschäftsjahres im Anlagenspiegel aus dem beigefügten Anlagenspiegel ersichtlich.

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.

**Gewinn- und Verlustrechnung**

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

Mieterträge	30.221 T €
Betriebskostenumlagen	7.017 T €
Erträge aus Sondereinrichtungen (Wäschereien)	35 T €
	<b>37.273 T €</b>

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

In der Position **Sonstige betriebliche Erträge** sind Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen (Wohnungen, Garagenplätze und Erbbaugrundstücke) in Höhe von 867 T € enthalten. Auf Erträge aus Renovierungsvereinbarungen und die Auflösung von Rückstellungen entfallen insgesamt 740 T €.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden ausschließlich planmäßige **Abschreibungen** vorgenommen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** resultieren in Höhe von 57 T € aus der Abzinsung von Rückstellungen. Die Zinserstattungen von Finanzamt aus der Abwicklung von Umkehrung der Steuerschuldnerschaft nach § 13b UstG betragen 326 T €.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von 207 T € (Vorjahr 215 T €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Der Aufwand aus den vertraglich vereinbarten Verpflichtungen in der Spareinrichtung beläuft sich auf 2.860 T €. Die Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethode führte zu einem Anstieg der Rückstellungen im Sparbereich in Höhe von 2.784 T € und einem Anstieg des Zinsaufwands von 2.803 T €.

Unter den **Steuern vom Einkommen und Ertrag** sind zu erwartende Aufwendungen für die Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer und den Solidaritätszuschlag ausgewiesen.

**D. Sonstige Angaben**

**Haftungsverhältnisse**

Für die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH bestehen für die Errichtung von Blockheizkraftwerken Grundschuldeinträge in Höhe von rund 2.505 T €. Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als gering eingestuft, da es derzeit keinerlei Anzeichen dafür gibt, dass das Beteiligungsunternehmen seinen Verpflichtungen aufgrund der Liquiditäts- bzw. Eigenkapitalausstattung nicht nachkommen wird.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen 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 Gesamtbetrags der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebetrags per 31.12.2019 beläuft sich auf 692.636,55 € (Vorjahr 639.242,40 €). Das Risiko einer Inanspruchnahme wird als sehr gering eingeschätzt, da am Selbsthilfefonds ausschließlich Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung beteiligt sind, die weitestgehend risikoarme Geschäftstätigkeiten entfalten.

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte**

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. 24.320 T €. Des Weiteren bestehen Leasingverträge für zehn Fahrzeuge sowie für die Drucker mit einer jährlichen Zahlungsverpflichtung von insgesamt 43 T € und Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 439 T €.

Forderungen gegenüber Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern bestehen zum Bilanzstichtag unverändert nicht.

**Beschäftigte**

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

Vollzeitbeschäftigte	56
Teilzeitbeschäftigte	24
Geringfügig Beschäftigte	24
<b>Durchschnittlicher Personalbestand</b>	<b>104</b>

Teilzeitbereinigt ergibt sich eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 77. Zusätzlich sind 3 Auszubildende beschäftigt.

**Mitgliederbewegung**

Stand am 01.01.	23.299
Zugang	1.118
Abgang	-740
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>23.677</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 347.038,08 € vermindert.

**Prüfungsverband**

**vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.**

Herdeweg 52/54  
70174 Stuttgart

**Mitglieder des Vorstandes**

**Marc Ullrich**, Geschäftsführer, hauptamtlich, Vorstandsvorsitzender

**Jörg Straub**, Geschäftsführer, hauptamtlich, Vorstand

**Gerhard Kiechle**, Bürgermeister i. R., nebenamtlich, Vorstand

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

**Martin Behrens**, Rechtsanwalt  
*Vorsitzender*

**Hansjörg Laufer**, Bankfachwirt  
*Stellv. Vorsitzender*

**Michael Broglin**, Geschäftsführer  
*2. Schriftführer, Sprecher der Prüfungskommission*

**Caroline Eichin**, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

**Andreas Hall**, Bürgermeister

**Rolf Huentz**, Dipl.-Bankbetriebswirt  
*Stellv. Sprecher der Prüfungskommission*

**Rainer Kopfmann**, Dipl.-Betriebswirt (FH)  
*1. Schriftführer*

**Christian Licht**, Geschäftsführer  
*Sprecher der Bau- und Wohnungskommission*

**Mirko Münchbach**, Dipl.-Finanzwirt (FH)

**Gerlinde Nipken**, Immobilienkauffrau  
*Stellv. Sprecherin der Bau- und Wohnungskommission*

**Nachtragsbericht**

Nach dem Abschlussstichtag haben sich keine Vorgänge von besonderer Bedeutung ergeben.

**Gewinnverwendungsvorschlag**

Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 659.446,16 € (für die Pflichtanteile als 3%-ige Dividende sowie für die weiteren Anteile als 0,75%-ige Dividende) an die Mitglieder auszuschütten und im Übrigen auf neue Rechnung vorzutragen.

Freiburg, den 25.03.2020

**Der Vorstand**



Marc Ullrich



Jörg Straub



Gerhard Kiechle

# III Lagebericht

# 2019



## A) Grundlagen des Unternehmens

### A1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Baugenossenschaft Bauverein Breisgau eG mit Spareinrichtung hat ihren Sitz in Freiburg im Breisgau. Die Genossenschaft wurde am 18.02.1899 gegründet und ist im Handelsregister Freiburg unter der Nummer GnR3 eingetragen.

Der Wohnungsbestand erstreckt sich neben dem Stadtgebiet Freiburg auch auf die Region Breisgau. Alle Geschäfte werden am Sitz der Genossenschaft ausgeführt, Zweigstellen werden nicht unterhalten. Die Bauverein Breisgau eG hat eine Tochtergesellschaft, die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH, welche im Jahr 1998 gegründet wurde. Ihre Hauptaufgabe besteht in der dezentralen Energieversorgung der eigenen Mitglieder und verwalteten Eigentumswohnungen mit Wärme und Strom.

Im Jahre 2011 wurde unter Federführung der Bauverein Breisgau eG ein gemeinnütziger Quartiersverein zum besseren Miteinander in den Quartieren gegründet, der Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. Seit 2018 wird die soziale Ausrichtung des Unternehmens zusätzlich durch die eigenständige und gemeinnützige „Bauverein Breisgau Stiftung“ repräsentiert.

Neben der Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen, Garagen und Stellplätzen zählen der Bau und Verkauf von Wohnungen und Eigenheimen, die WEG-Verwaltung sowie die Unterhaltung einer eigenen Spareinrichtung zu den Geschäftsfeldern der Bauverein Breisgau eG. Durch die Spareinrichtung ist die Bauverein Breisgau eG ein Kreditinstitut im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 Kreditwesengesetz (KWG).

### A2. Ziele und Strategien

Die Geschäftstätigkeit der Bauverein Breisgau eG ist geprägt durch eine wirtschaftliche und nachhaltige Unternehmensführung mit dem Ziel, ihren Mitgliedern „preiswertes und gesundes Wohnen in einem lebenswerten Wohnumfeld“ zu ermöglichen. Auch der Betrieb der Spareinrichtung und das Angebot attraktiver Konditionen dienen der Mitgliederförderung.

Der erforderliche Wohnungsneubau und die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung werden sorgfältig geplant und sinnvoll umgesetzt. Die Zinsen der Sparprodukte orientieren sich mitgliederfördernd an marktüblichen Konditionen. Die Tochtergesellschaft EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH rundet die Angebotspalette ab.

Im Zuge einer strategischen Geschäftsführung erstellt die Genossenschaft mittelfristige Neubau- und Modernisierungspläne sowie langfristige Investitions- und Wirtschaftspläne.

## B) Wirtschaftsbericht

### B1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 nur noch langsam. Das Investitionsklima für die Unternehmen war verhalten aufgrund reduzierter Erträge. Gründe für die konjunkturelle Eintrübung waren vor allem der Handelsstreit zwischen den USA und China sowie der Brexit. Auf diese Wachstumsschwäche reagierten die Notenbanken mit einer weiteren Lockerung der Geldpolitik. Da bereits seit März 2016 der Leitzins bei 0,0 % liegt, wurde der Einlagensatz, den die Banken für Einlagen bei der Europäischen Zentralbank (EZB) bezahlen müssen, im September 2019 auf minus 0,5 % festgesetzt. Zusätzlich hat die EZB ihre Anleihekäufe im November 2019 mit einem Volumen von monatlich 20 Mrd. € wieder aufgenommen. Aufgrund der schwächeren Konjunktur rechnet die Deutsche Bundesbank für 2019 mit einem Anstieg des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 0,5 % und für 2020 um 0,6 %, 2018 betrug der Zuwachs noch 1,5 %. Der Anstieg der Verbraucherpreise hat sich in Deutschland 2019 verlangsamt und betrug im Jahresdurchschnitt nur noch 1,4 % (2018: 1,8 %).

Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2019 laut Statistischem Bundesamt bei 4,9 %, im Dezember 2018 ebenfalls. Die Anzahl der Erwerbstätigen lag im Dezember 2019 bei 45,3 Millionen Menschen, im Dezember 2018 nur bei 45,1 Millionen Menschen.

Zwischen Januar und November 2019 wurden in Baden-Württemberg 43.006 Neubauwohnungen zum Bau freigegeben, im Vorjahreszeitraum waren es 42.683.

### B2. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Bauverein Breisgau eG war trotz geplant rückläufigem Ergebnis auch im vergangenen Jahr positiv.

Das Leistungsspektrum der Bauverein Breisgau eG umfasst alle wohnungswirtschaftlichen Bereiche, zu denen die Bewirtschaftung, Modernisierung und Instandhaltung des Gebäudebestandes sowie der Neubau von Genossenschafts- und Eigentumswohnungen zählen, analog dem Vorjahr.

#### Bestandsbewirtschaftung

Die Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2019 insgesamt 4.926 Wohneinheiten sowie 2.858 Garagen und Stellplätze zu ihrem Bestand. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 347.540,93 Quadratmeter.

#### Neubautätigkeit und Baurärgeschäft

Im Geschäftsjahr 2019 waren insgesamt 174 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in Ausführung. Hierunter fallen das Projekt Uni-Carré in Freiburg mit insgesamt 141 Genossenschaftswohnungen, das Projekt Gutleutmatten West mit zwölf Genossenschaftswohnungen und einem Hausgemeinschaftsraum, das Projekt „Haus Lukas“ am Mettweg in Freiburg mit zwölf Genossenschaftswohnungen, zwei Pfarrwohnungen, einer Wohngruppe für zwölf Personen und einer Gewerbeeinheit, das Projekt Anbau und Aufstockung Lichtenbergstraße 3–5 in Freiburg mit 13 Genossenschaftswohnungen, das Projekt Alemannenstraße in Freiburg mit 24 Genossenschaftswohnungen, das Projekt Elisabeth-Geissler-Ruckmich-Straße in Freiburg mit 56 Genossenschaftswohnungen und einer Gewerbeeinheit, das Projekt Kastanien-/Lindenhof in Kirchzarten mit 20 Genossenschaftswohnungen sowie das Projekt Gemeinsame Ortsmitte in Schallstadt, Bau-feld Böttche, mit 16 Eigentumswohnungen. Davon

wurden im Uni Carré in Freiburg 18 Genossenschaftswohnungen und beim Projekt Gutleutmaten West in Freiburg 12 Genossenschaftswohnungen und der Hausgemeinschaftsraum fertiggestellt.

Neben dem Neubau von Wohnungen ist die Genossenschaft aktiv im Aufbau sozialer Infrastrukturmaßnahmen. Die Gewerbeeinheiten, wie z. B. Kindertagesstätten, Tages- und Nachtpflegeeinrichtungen, Gemeinschaftsräume und Nahversorgungseinrichtungen sorgen für lebendige Nachbarschaften.

In weiterer Planung befinden sich 67 Wohneinheiten, sechs Doppelhaushälften als Eigentumsmaßnahme, sechs Gewerbeeinheiten und zwei Gemeinschaftsräume. Darunter fallen das Projekt Gemeinsame Ortsmitte in Schallstadt, Baufeld Alter Sportplatz, mit 33 Genossenschaftswohnungen und vier Gewerbeeinheiten, das Projekt Kirschenhof in Kirchzarten mit 15 Genossenschaftswohnungen und einem Gemeinschaftsraum, das Projekt Kastanienhof in Kirchzarten mit sechs Doppelhaushälften als Eigentumsmaßnahme, das Projekt Kindergarten Fliederweg in Herbolzheim mit sechs Genossenschaftswohnungen und einer Gewerbeeinheit sowie das Projekt Kirchhof in Freiburg-Opfingen mit zwölf Genossenschaftswohnungen, einer Wohngruppe für zwölf Personen, einem kirchlichen Gemeinschaftsraum und einer Gewerbeeinheit. Den Grundsatz der Mitgliederförderung erfüllt die Bauverein Breisgau eG somit auch durch die umfangreichen Neubaumaßnahmen.

### Spareinrichtung

Die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG zählte zum 31.12.2019 insgesamt 16.079 Sparkonten inklusive Sparbriefe – mit einem Anlagevolumen in Höhe von über 117 Mio. € (Vorjahr über 112 Mio. €). Die Durchschnittsverzinsung lag 2019 bei 0,53 % und damit deutlich unter den Konditionen langfristiger Finanzierungsmittel. Die risikoarmen Sparangebote erfreuen sich eines großen Zuspruchs.

### Eigentumsverwaltung

Zum 31.12.2019 verwaltete die Bauverein Breisgau eG insgesamt 3.408 Wohn- und 60 Gewerbeeinheiten von 166 Wohnungseigentümergeinschaften im Sinne von § 20 ff WEG (Vorjahr 3.421 Wohn- und 60 Gewerbeeinheiten von 167 Wohnungseigentümergeinschaften).

Die Mietsonderverwaltung wurde im Jahr 2019 für 77 Wohneinheiten und für weitere 8 Einheiten die Mietverwaltung übernommen (Vorjahr 74 Einheiten Mietsonderverwaltung und 8 Einheiten Mietverwaltung). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

### Tochtergesellschaft EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH

Die Bilanzsumme der EVB betrug zum 31.12.2019 insgesamt 3.387 T € (Vorjahr 3.666 T €). Der Bilanzgewinn zum 31.12.2019 betrug 61.733,31 € (Vorjahr 49.442,55 €). Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts war der Jahresabschluss der EVB für 2019 fertiggestellt.

### B3. Darstellung der Lage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 4.708.739,67 € resultiert im Wesentlichen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und den Verkaufserlösen aus dem Streubesitz sowie den Überschüssen aus der Betreuungstätigkeit.

### 3.1 Ertragslage

Die Ertragslage der Bauverein Breisgau eG stellt sich wie folgt dar:

	2019 T €	2018 T €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	37.273,2	35.255,2
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	2.153,8	0,0
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.130,1	1.086,5
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	577,1	597,4
Erhöhung/Verminderung des Bestandes (noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie unfertige Bauten)	660,9	1.097,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	140,0	186,8
<b>Gesamtleistung (Summe)</b>	<b>41.935,1</b>	<b>38.223,3</b>
Sonstige betriebliche Erträge	1.869,8	3.535,6
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	18.609,8	17.020,7
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>25.195,1</b>	<b>24.738,2</b>
Personalaufwand	5.952,5	5.987,0
Abschreibungen	6.942,3	7.508,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.646,7	2.159,9
Finanzergebnis	-3.842,9	-2.205,9
Steuern	2.101,9	1.136,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.708,7</b>	<b>5.740,1</b>
Einstellung in Ergebnisrücklagen	4.049,3	5.090,1
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>659,5</b>	<b>650,0</b>

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind im Geschäftsjahr 2019 um insgesamt 2.018 T € gestiegen. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich die Fertigstellung und der Bezug von Neubauten. Weiterhin wurden moderate Anpassungen der Nutzungsgebühren unterhalb des ortsüblichen Marktniveaus vorgenommen. Die im Durchschnitt niedrigen Nutzungsgebühren sind bewusstes Ziel der Mitgliederförderung.

Bei den Umlagen (Abrechnungen von Heizkosten und sonstigen Betriebskosten) ergab sich eine Erhöhung von 155,8 T € (Vorjahr 47,6 T €) gegenüber dem Vorjahr.

Die **Bestandserhöhung** setzt sich zusammen aus 320 T € (Vorjahr 965 T €) Bestandserhöhung bei den Eigentumsmaßnahmen und 340 T € (Vorjahr 133 T €) Bestandserhöhung bei den Betriebskosten.

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** enthält 867 T € (Vorjahr 2.969 T €) Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen. Die Streubesitzerlöse aus den Beständen Zell i.W. sind wie geplant rückläufig.

Bei den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich insbesondere die Erhöhung bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 649 T € und Instandhaltungsaufwendungen um 600 T € sowie die Zunahme der Betriebskosten um 378 T € ausgewirkt.

In der Position **Personalaufwand** sind 536 T € als Zuführung zur Pensionsrückstellung enthalten (Vorjahr 722 T €). Die Löhne und Gehälter sind ansteigend, bedingt durch Tariferhöhungen, Eingruppierungen sowie Aufstockung der Personalkapazitäten.

Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres 2019 haben sich um 566 T € auf 6.942 T € (Vorjahr 7.509 T €) verringert.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** ist der Rückgang im Berichtsjahr insbesondere auf die Dotierung für die Gründung der Bauverein Breisgau Stiftung im Vorjahr zurückzuführen.

Von den ausgewiesenen **Steuern** betreffen 1.030 T € (Vorjahr 137 T €) die Ertragssteuern und 1.071 T € (Vorjahr 999 T €) die sonstigen Steuern. Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen die Grundsteuer.

### 3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Eigenkapital	102.487,5	31,9	98.433,4	32,6	4.054,1
Rückstellungen	16.682,0	5,2	17.101,0	5,7	-419,0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	71.289,8	22,2	60.356,0	20,0	10.933,8
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen	117.530,4	36,6	112.558,0	37,3	4.972,4
Übrige Passiva	13.300,8	4,1	13.425,3	4,4	-124,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>321.290,5</b>	<b>100,0</b>	<b>301.873,7</b>	<b>100,0</b>	<b>19.416,8</b>

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das **Eigenkapital** konnte um 4.054 T € (Vorjahr 5.096 T €) auf 102.488 T € (Vorjahr 98.433 T €) gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote ist hauptsächlich aufgrund der Neuaufnahme von zinsgünstigen Darlehen um 0,7 % gesunken.

Innerhalb der **Rückstellungen** hat sich insbesondere der Rückgang der sonstigen Rückstellungen um 250 T € ausgewirkt. Diese entfallen im Wesentlichen auf den Rückgang der Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung. Der Rückgang der Rückstellungen für Grundstück- und Baukosten und die Erhöhung der Rückstellungen für Spareinrichtung haben sich innerhalb der Position sonstige Rückstellungen nahezu ausgeglichen.

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen hat um 440 T € (Vorjahr 637 T €) zugenommen.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** betreffen nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos i.d.R. langfristig gesichert.

Die **Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen** sind durch eine konsequente Zielgruppenstrategie und daraus resultierende Geldanlagen der Mitglieder gestiegen.

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

### Investitionen

Zum Bau eines genossenschaftlichen Wohngebäudes hat die Bauverein Breisgau eG ein Grundstück von der Gemeinde Kirchzarten gekauft. Auf der 1.237 Quadratmeter großen Grundstücksfläche entsteht ein Gebäude mit 15 Wohnungen, einem Gemeinschaftsraum und 21 Tiefgaragen-Stellplätzen im Wohngebiet am Kurhaus im Kirschenhof in Kirchzarten.

Ebenfalls zum Bau von zwei genossenschaftlichen Wohngebäuden im Wohngebiet am Kurhaus in Kirchzarten wurde bei der Gemeinde Kirchzarten ein Grundstück erworben und ein weiteres Grundstück von der Stiftungsverwaltung der Stadt Freiburg in Erbpacht übernommen. Dort entstehen auf einer Grundstücksfläche von 1.812 Quadratmetern

zwei Gebäude mit insgesamt 20 Wohnungen und 24 Tiefgaragen-Stellplätzen in der Dr.-Gremmlsbacher-Straße in Kirchzarten.

Für eine klimaschonende Maßnahme in Holzbauweise hat die Bauverein Breisgau eG ein Grundstück von der Stadt Herbolzheim gekauft. Auf der 2.465 Quadratmeter großen Grundstücksfläche entstehen sechs Wohnungen, ein Mehrzweckraum für die Gemeinde sowie eine fünfgruppige Kindertagesstätte am Fliederweg.

Im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsobjekte wurden im Berichtsjahr 9.317 T € für die Bestandsgebäude zur Mitgliederförderung aufgewendet. In den Neubau hat die Bauverein Breisgau eG 10.353 T € investiert.

### Liquidität

Die Darstellung und Analyse der Liquidität erfolgt anhand der Kapitalflussrechnung: (\*)

Finanzmittelbestand zum 31.12.2019	2019 T €	2018 T €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (inkl. Jahresüberschuss)	14.601,2	14.676,3
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-17.644,8	-18.849,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	11.913,5	9.784,8
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	8.869,9	5.611,8
Finanzmittelbestand zum 01.01.	35.165,8	29.554,0
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>44.035,7</b>	<b>35.165,8</b>

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft erhöhte sich stichtagsbedingt um 8.869,9 T € auf 44.035,7 T €.

Auch im Jahr 2019 wurden die laufenden Investitionen in Neubau und Modernisierungen u. a. durch die Neuaufnahme von zinsgünstigen Darlehen (15.419 T €) sowie durch Zuflüsse der Spareinlagen der Mitglieder finanziert (4.972,4 T €).

Entsprechend dem Finanzmittelbestand zum 31.12.2019 sind auch weiterhin ausreichend liquide Mittel für die Bautätigkeit vorhanden.

Die eingeräumten Kreditlinien sind im Berichtsjahr unverändert und betragen 1.125 T €.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum uneingeschränkt gegeben. Die Finanzierung der Investitionen 2020 ist nachhaltig gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

(\*) angepasst an den DRS 21 Standard.

### 3.3 Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Anlagevermögen	251.307,2	78,2	241.182,6	79,9	10.124,6
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	56.937,8	17,7	47.582,2	15,8	9.355,6
Übrige Aktiva	13.045,5	4,1	13.108,9	4,3	-63,4
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>321.290,5</b>	<b>100,0</b>	<b>301.873,7</b>	<b>100,0</b>	<b>19.416,8</b>

Das **Anlagevermögen** ist gemäß dem Satzungsauftrag stark gewachsen und von hohen Investitionen in Neubau, überwiegend bei den Objekten Uni-Carré und Gutleutmatten West in Freiburg, geprägt.

Die Steigerung bei den **Finanzmitteln** ergibt sich als Saldo aus dem Zuwachs des Kassenbestandes und der Guthaben bei Kreditinstituten um 8.869,9 T € sowie im Rahmen der Strategie zur Reduzierung des Zinsänderungsrisiko mit dem Anstieg der Bausparguthaben um 485,7 T €.

Bei den **Übrigen Aktiva** haben sich zum Bilanzstichtag erhöhte Bestände des Umlaufvermögens ausgewirkt, die im Wesentlichen auf den Zugang der Baukosten bei dem Objekt in der Wiesenstraße in Schallstadt zurückzuführen sind. Der Rückgang der Position Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände hat dazu ebenso beigetragen.

Die Erhöhung des Gesamtvermögens ist hauptsächlich auf Zuwachs von Anlagevermögen zurückzuführen.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

### B4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Der Begriff „Finanzielle Leistungsindikatoren“ beschreibt die messbaren finanziellen Ergebnisse des Unternehmens. Nicht finanzielle Leistungsindikatoren werden nicht erhoben.

#### Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

Kennzahl	Berechnung	2019	2018	2017
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	31,9 %	32,6 %	33,4 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	78,2 %	79,9 %	81,2 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	4,6 %	5,8 %	4,4 %

Aufgrund der Zunahme des Umlaufvermögens ist die **Anlagenintensität** um 1,7 % auf 78,2 % leicht zurückgegangen.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2019 ist weitgehend der Planung entsprechend um 1.031,4 T € geringer als im Vorjahr. Aufgrund dessen hat sich die **Eigenkapitalrentabilität** im Berichtsjahr vertretbar um 1,2 % auf 4,6 % verringert.

#### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Berechnung	2019	2018	2017
Durchschnittliche Sollmiete/ m <sup>2</sup> p.m. Wohneinheiten	$\frac{\text{Sollmieten Wohnungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 12}$	6,93 €	6,54 €	6,41 €
Durchschnittliche Sollmiete/ m <sup>2</sup> p.m. Gewerbeeinheiten	$\frac{\text{Sollmieten Gewerbe}}{\text{m}^2 \text{ Gewerbefläche} \times 12}$	8,57 €	7,98 €	7,17 €
Fluktuationsrate Wohneinheiten	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	6,3 %	5,9 %	5,9 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient per anno	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktive Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	26,81 €	24,26 €	32,30 €

Bei der **durchschnittlichen Sollmiete der Wohneinheiten** ergab sich im Geschäftsjahr 2019 ein moderater Anstieg um 39 Cent oder 6,0 % pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür waren vor allem der Bezug von neugebauten Objekten im Uni Carré und in Gutleutmatten in Freiburg. Bei beiden Projekten wurden bewusst mitgliederfördernde und preisgedämpfte Nutzungsgebühren veranschlagt.

Die **durchschnittliche Gewerbemiete** ist stark beeinflusst durch die Neubauten um 59 Cent oder 7,4 % auf 8,57 € pro Quadratmeter Gewerbefläche angestiegen.

Die Kennzahl für die **Fluktuationsrate** bewegt sich nach wie vor auf niedrigem Niveau.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Koeffizient für die **Gebäudeerhaltung** um 2,55 € auf 26,81 € gestiegen. Insgesamt werden die Aufwendungen für Instandhaltungen mit 8.955 T € ausgewiesen.

Der Vorstand der Bauverein Breisgau eG beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2019 erneut als positiv, dies ergibt sich aus dem fünfjährigen Finanz- und Wirtschaftsplan. Die Folgen der Corona-Pandemie waren zum Zeitpunkt der Beurteilung noch nicht in den Planzahlen abgebildet.

## C) Prognosebericht

Der wirtschaftliche Aufschwung hielt im Jahr 2019 zwar noch an, weltweit wuchs die Wirtschaft 2019 aber nur noch langsam.

Die wirtschaftliche Lage der Bauverein Breisgau eG war im vergangenen Geschäftsjahr gut. Aufgrund der Corona-Pandemie geht der Vorstand im Geschäftsjahr 2020 von negativen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der Genossenschaft aus. Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage können nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Stand geht der Vorstand jedoch davon aus, dass die Herausforderungen insgesamt durch die Genossenschaft bewältigt werden können.

Der Jahresüberschuss 2020 wird gemäß Wirtschaftsplan vom November 2020 auf 4.404 T € prognostiziert. Abweichungen bedingt durch die Corona-Pandemie werden erwartet, da die daraus resultierenden Sondereffekte zum Planungszeitpunkt nicht bekannt waren.

Es wird erwartet, dass die **Eigenkapitalquote** aufgrund des umfangreichen Investitionsvolumens nicht ansteigt. Die Anlagenintensität und die Eigenkapitalrentabilität werden sich innerhalb einer Bandbreite stabil entwickeln, sodass hier insgesamt eine Seitwärtsbewegung erwartet wird.

Die Mieterträge und Umlagen für 2020 werden auf 37.800 T € prognostiziert und liegen damit um rund 600 T € über denjenigen aus dem Jahr 2019. Der Anstieg ist in den fertiggestellten Neubauvorhaben und den moderaten Anpassungen der Nutzungsgebühren begründet. Die Sollmiete wird sich daher in vertretbarem Maße entwickeln.

Bei der **Fluktuation** wird ein niedriger Wert, auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr, erwartet. Damit die Wohneinheiten in einem adäquaten Zustand erhalten bleiben, wird im kommenden Jahr wieder erheblich investiert. Die Investitionen bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche werden sich weiter auf einem hohen Niveau bewegen.

Der Prognose aus dem Jahr 2018 folgend, war auch das Jahr 2019 durch den Neubau geprägt. Auch 2020 erfolgt eine Fortsetzung mit einer Dominanz der Neubauten. Die **geplanten Investitionen in den Wohnungsneubau** betragen 26,6 Mio. €.

Bei den aktuellen Neubauvorhaben werden die größten Geldabflüsse im Jahre 2020 bei den Projekten Lichtenbergstraße, Alemannenstraße, Güterbahnareal und Haus Lukas jeweils in Freiburg sowie bei den Projekten Alter Sportplatz, Schallstadt, Kastanien-/Linden-/Kirschenhof in Kirchzarten sowie Fliederweg in Herbolzheim erfolgen. Die Ausgaben werden langfristig über die Erträge aus den Nutzungsgebühren amortisiert.

Für die Instandhaltung und Modernisierung sind im Jahr 2020 insgesamt 8.903 T € vorgesehen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird sich dementsprechend entwickeln.

Sichere Geldanlagen werden auch im kommenden Jahr bei der Spareinrichtung gefragt sein. Aufgrund der guten Liquiditätslage des Unternehmens und des zunehmenden Umfelds von Negativzinsen forciert die Geschäftsleitung kein offensives Wachstum der Kundeneinlagen.

Im Bereich der Energieversorgung der Mitglieder leistet die Tochtergesellschaft EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH einen wesentlichen Beitrag.

Auf Basis der Unternehmensplanung und der dargestellten Entwicklung der allgemeinen Wirtschaftslage erwartet die Bauverein Breisgau eG auch für die kommenden Geschäftsjahre grundsätzlich einen zufriedenstellenden Geschäftsverlauf.

Seit Anfang 2020 haben sich die Corona-Infektionen (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen

Geschäftsverlauf der Bauverein Breisgau eG zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen. Die Bauverein Breisgau eG wird aufgrund des umfangreichen Gesamtportfolios, insbesondere aber auch aufgrund des anteiligen Gewerbeportfolios, voraussichtlich mit Ausfällen bei den Hausbewirtschaftungserlösen rechnen müssen.

## D) Chancen- und Risikobericht

Die Mitgliederförderung durch den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer und attraktiver Wohnungen ist und bleibt das Kerngeschäft der Genossenschaft. Für eine Wohnungsbaugenossenschaft liegen die größten Chancen in der anhaltenden Überschreitung der Nachfrage nach Wohnraum gegenüber dem Angebot. Durch die Wahrnehmung der Neubautätigkeit und die Erhaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Instandhaltung wird die Entwicklung des Unternehmens nachhaltig gesichert.

Langjährige Geschäftsbeziehungen zu Kommunen, Kirchen, Banken, Sparern, Bauhandwerkern und Behörden unterstützen die erfolgreiche Entwicklung der Bauverein Breisgau eG. Mitglieder, Eigentümer und Interessenten schätzen die Bauverein Breisgau eG als seriösen, zuverlässigen Partner.

Weitere Chancen ergeben sich durch das anhaltend niedrige Zinsniveau am Kapitalmarkt, was sich sowohl bei den Finanzierungen durch Kreditinstitute als auch durch die Spareinlagen bemerkbar macht.

Das Gesamtportfolio der Bauverein Breisgau eG geht bei Weitem über das reine Wohnen hinaus: Ergänzende Dienstleistungen wie die Eigentumsverwaltung, die Spareinrichtung sowie die Wärme- und Stromversorgung über die Tochtergesellschaft komplettieren die Produktpalette und bieten den Mitgliedern ein optimales Angebot. Der Quartierstreiff Bauverein Breisgau e.V. stärkt die Quartiersentwicklung durch aktive Nachbarschaftsförderung sowie das Angebot haushaltsnaher Dienstleistungen. Mit der im Vorjahr gegründeten „Bauverein Breisgau Stiftung“ übernimmt die Genossenschaft zusätzlich soziale Verantwortung.

Mögliche Risiken können grundsätzlich branchenbezogener Art sein. Dazu zählen: möglicher Leerstand, mangelnde Zahlungsfähigkeit von Mitgliedern und Käufern, Abweichung von geplanten und realisierten Terminen im Bau allgemein oder auch Baupreissteigerungen. Bei der Finanzierung bestehen Risiken durch Zinserhöhungen und Zahlungsstromschwankungen aufgrund der Kündigung von Sparverträgen mit höheren Einlagesummen.

Um jederzeit bestmöglich auf Auswirkungen möglicher Risiken vorbereitet zu sein, hat die Bauverein Breisgau eG ein Risikomanagementsystem etabliert, welches eine ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung ermöglicht und Risiken frühzeitig erkennen lässt. Das System wird intern in der Risikoselbsteinschätzung kontinuierlich dokumentiert und bei Abweichungen umgehend reagiert. Die Methoden und Systeme ermöglichen eine sachgerechte Strategieentwicklung sowie Überwachung und Steuerung insbesondere der Marktpreis-, Adressenausfall- und Liquiditätsrisiken im Rahmen des Gesamtrisikomanagements der Genossenschaft. Der umfangreiche Risikobericht der Genossenschaft lässt jederzeit mögliche Gefahren erkennen und entsprechend reagieren.

Mögliche Zahlungsschwierigkeiten aufgrund der Corona-Pandemie werden vom Vorstand simuliert und mit den Ist-Szenarien modifiziert. Soweit erforderlich, erfolgt eine entsprechende Risikovorsorge. Die mittelfristigen Auswirkungen sind aktuell noch nicht absehbar.

Unser internes Kontrollsystem wird systematisch ausgebaut und trägt dazu bei, die operationellen Risiken zu identifizieren und zu begrenzen. Unter operationelle Risiken verstehen wir z. B. Betriebsrisiken im IT-Bereich, fehlerhafte Geschäftsvorfälle, menschliches Versagen und fehlerhafte Buchungen, juristische Risiken, Betrugs- und Diebstahlrisiken.

Das Betriebsrisiko im IT-Bereich reduzieren wir durch Investitionen und Weiterentwicklungen unserer IT-Systeme und der Optimierung der Arbeitsabläufe. Außerdem erfolgt die Minimierung des Betriebsrisikos durch die klare funktionale Trennung der Tätigkeiten im Bereich der Spareinrichtung.

Dem Rechtsrisiko wird durch die weitgehende Verwendung banküblicher Musterformulare begegnet. Bei Rechtsstreitigkeiten binden wir die Rechtsabteilung unseres Verbandes oder auch externe Dienstleister rechtzeitig in die Abwicklung ein.

Versicherbare Gefahrenpotenziale analysieren wir gemeinsam mit einem Sachverständigen (z. B. Diebstahl und Betrugsrisiken) und schirmen diese durch Versicherungsverträge ab.

Der Wohnungsbestand wurde digital erfasst und im Zuge einer Gebäudesanierungsstrategie systematisch auf Instandhaltungsbedarf hin geprüft. Eine Prognoseabweichung des Jahresüberschusses im Hinblick auf Instandhaltung wäre somit nur möglich bei einer faktischen Ist-Abweichung des kalkulierten Instandhaltungsbedarfs. Im Bauträgergeschäft können Marktpreisschwankungen, Kostensteigerungen und Bauverzögerungen eintreten. Die Zinsentwicklung kann das Planergebnis sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose bei der Vermietung ist gering, im Bauträgergeschäft besteht das Eventualrisiko, dass die erzielten Kaufpreise nicht realisiert werden können bzw. zusätzliche Kosten einen berechneten Erlös schmälern könnten.

Aufgrund der geordneten Vermögenslage und der vorhandenen Marktkenntnisse wird davon ausgegangen, auch künftig die Chancen für Mitglieder konsequent nutzen zu können.

## E) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Die Aktivseite der Bilanz umfasst die originären Finanzinstrumente: die kurzfristigen Forderungen, die Beteiligung an der EVB sowie die flüssigen Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die kurzfristigen Forderungen belaufen sich zum Stichtag 31.12.2019 auf 744 T € (Vorjahr 747 T €).

In Bilanzrelation ist die Größe angemessen und kann jederzeit bedient werden.

Die Beteiligung wird in das Risikocontrolling einbezogen. Aufgrund des Geschäftsmodells sind derzeit keine Ausfall- bzw. Haftungsrisiken erkennbar. Die Bauverein Breisgau eG verfügt zum 31.12.2019 über ausreichend flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von rund 56.938 T € (Vorjahr 47.582 T €). Die aufsichtsrechtlichen Liquiditätsanforderungen wurden somit problemlos erfüllt.

Die Geschäftsleitung verfolgt eine konservative, risikoaverse Anlagestrategie. Durch eine überwiegende Anlage in Festgeldern bzw. Sparbriefe sind keine nennenswerten Risiken zu erwarten.

Die Passivseite umfasst originäre Finanzinstrumente insbesondere in Form von Bankverbindlichkeiten, die nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen betreffen.

Die Bandbreite der Darlehen wird aufmerksam reglementiert, indem auf eine unterschiedliche jeweilige Darlehensfälligkeit geachtet wird. Zinsfestschreibungen erfolgen mit langem Bindungshorizont. Somit reduziert sich das Risiko von Zinsänderungen und eventuelle Liquiditätsengpässe werden vermieden.

Die Liquiditätsveränderung durch die in der Spareinrichtung angelegten Gelder wird fortlaufend überwacht. Derivative und spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Wie schon in den Vorjahren bestehen für die Genossenschaft insgesamt keine steuerbaren Risiken, die den Bestand gefährden. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung sowie ein negativer Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage werden durch die Corona-Pandemie erwartet.

Freiburg, den 19.03.2020

**Der Vorstand**



Marc Ullrich



Jörg Straub



Gerhard Kiechle

## F) Ausblick

Das Geschäftsgebiet der Genossenschaft erstreckt sich vom Rand der Ortenau im Norden bis zum Markgräflerland im Süden sowie vom Dreisamtal im Osten bis an die französische Rheingrenze im Westen. Im Herzen der Region liegt die Schwarzwaldhauptstadt Freiburg umrahmt von den Mittelzentren Emmendingen, Bad Krozingen, Kirchzarten und Breisach. Die Bauverein Breisgau eG ist an diesen sowie weiteren Standorten vertreten. In der Raumschaft nimmt die Bevölkerungsentwicklung nach wie vor weiter zu.

Die Corona-Pandemie hat den Breisgau aufgrund seiner Grenznähe und traditionell offenen und toleranten Gesellschaft mit voller Wucht getroffen. Die Mitglieder der Bauverein Breisgau eG sind in dieser Krise durch die Genossenschaftsform und ein eigenes Hilfsprogramm besonders geschützt, sodass Härtefälle abgemildert werden können. Die Bauverein Breisgau Stiftung wird in diesem Kontext eine besondere Rolle einnehmen. Insgesamt muss die Gesellschaft jedoch aufgrund des mehrwöchigen Lockdowns und der anhaltenden Gesundheitsschutzmaßnahmen mit erheblichen wirtschaftlichen Folgen in der gesamten Bundesrepublik und auch im Breisgau rechnen. Die weitere Entwicklung wird davon abhängen, inwiefern die Ausbreitung der Virusinfektionen durch aktive Gesundheitsschutzmaßnahmen und gegenseitige Rücksichtnahme in der Gesellschaft erfolgreich eingedämmt werden kann.

Trotz der zu erwartenden Rezession wird der Verteilungskampf um die geringen Grundstücksflächen weiter anhalten, da die Region attraktiv ist und aufgrund des jungen Durchschnittsalters der Bevölkerung. Dabei ist es mittlerweile gesellschaftlicher

Konsens, dass bei der Erstellung von Neubauten die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch nicht gewinnorientierte Investoren oberste Priorität hat. Eine echte Entlastung des begrenzten Angebotsmarktes kann nur durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen in nennenswerter Größenordnung erfolgen, die auch langfristig und bezahlbar dem Mietwohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. In der Schwarmstadt Freiburg muss genossenschaftlich nachhaltiger Mietwohnungsbau in den neuen Stadtteilen Kleinschholz und Dietsbach daher künftig eine wesentliche Rolle spielen. Darüber hinaus wird auch der Nachfragedruck auf die gut angebotenen Umlandgemeinden in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen weiter anhalten.

Die Bauverein Breisgau eG engagiert sich in diesen Gemeinden intensiv bei der Begleitung von Kirchen und Kommunen. Die Kernkompetenz liegt in der Projektentwicklung auch mit sozial orientierten und generationenübergreifend innovativen Leuchtturmprojekten. Die strategische Planung ist auf ein umfangreiches Neubauprogramm mit intelligenten Quartierskonzepten und entsprechender Infrastruktur ausgelegt.

Die Zukunft des Wohnens liegt im genossenschaftlichen Erfolgsmodell. Die Bauverein Breisgau eG kann dabei durch ihr umfangreiches Leistungsportfolio seit über 100 Jahren deutliche Mehrwerte rund um das Thema Wohnen für die Mitglieder nachweisen und wird sich auch in der Zukunft in diesem Kontext aktiv und deutlich engagieren.



### Herausgeber

Bauverein Breisgau eG  
Zähringer Straße 48  
79108 Freiburg im Breisgau  
Telefon 0761. 5 10 44-0  
Telefax 0761. 5 10 44-90  
info@bauverein-breisgau.de  
www.bauverein-breisgau.de

### Gestaltung

Hanauer Grafik Design  
Frankfurt am Main  
www.hanauer-design.de

### Fotografie

Miguel Babo, Jürgen Brandel,  
Michael Spiegelhalter

### Druck

Hofmann Druck, Emmendinger  
Buch- und Offsetdruckerei



Die Bauverein Breisgau eG ist Mitglied in folgenden Institutionen:



