2020

Geschäftsbericht der Bauverein Breisgau eG 2020

BVB BAUVEREIN BREISGAU eG

Auf einen Blick

Daten zum 31.12.2020

4.971 eigene Wohnungen

3.462 verwaltete Einheiten

158 eigene Gewerbeeinheiten

23.854 Mitglieder

331.079.668 € Bilanzsumme der Genossenschaft

114.637.657 € Spareinlagen und Sparbriefe

120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

37.183.932 € Investitionen in Wohnungen

1.004 Mitglieder des Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

Inhalt

I Geschäftsbericht

A) Bericht des Vorstandes / Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen 8
B) Wohnungswirtschaftlicher Teil – Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2020 10
Mieter- und Mitgliederservice 10
Gebäudeservice 12
Bauabteilung 14
Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. 26
Spareinrichtung 28
Eigentumsverwaltung 30
Finanz- und Rechnungswesen 32
EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH 34
Personal 36
Bauverein Breisgau Stiftung 38
C) Bericht des Aufsichtsrates 40
D) Organe der Bauverein Breisgau eG 42
E) Die Genossenschaft 43
F) Ausblick 70

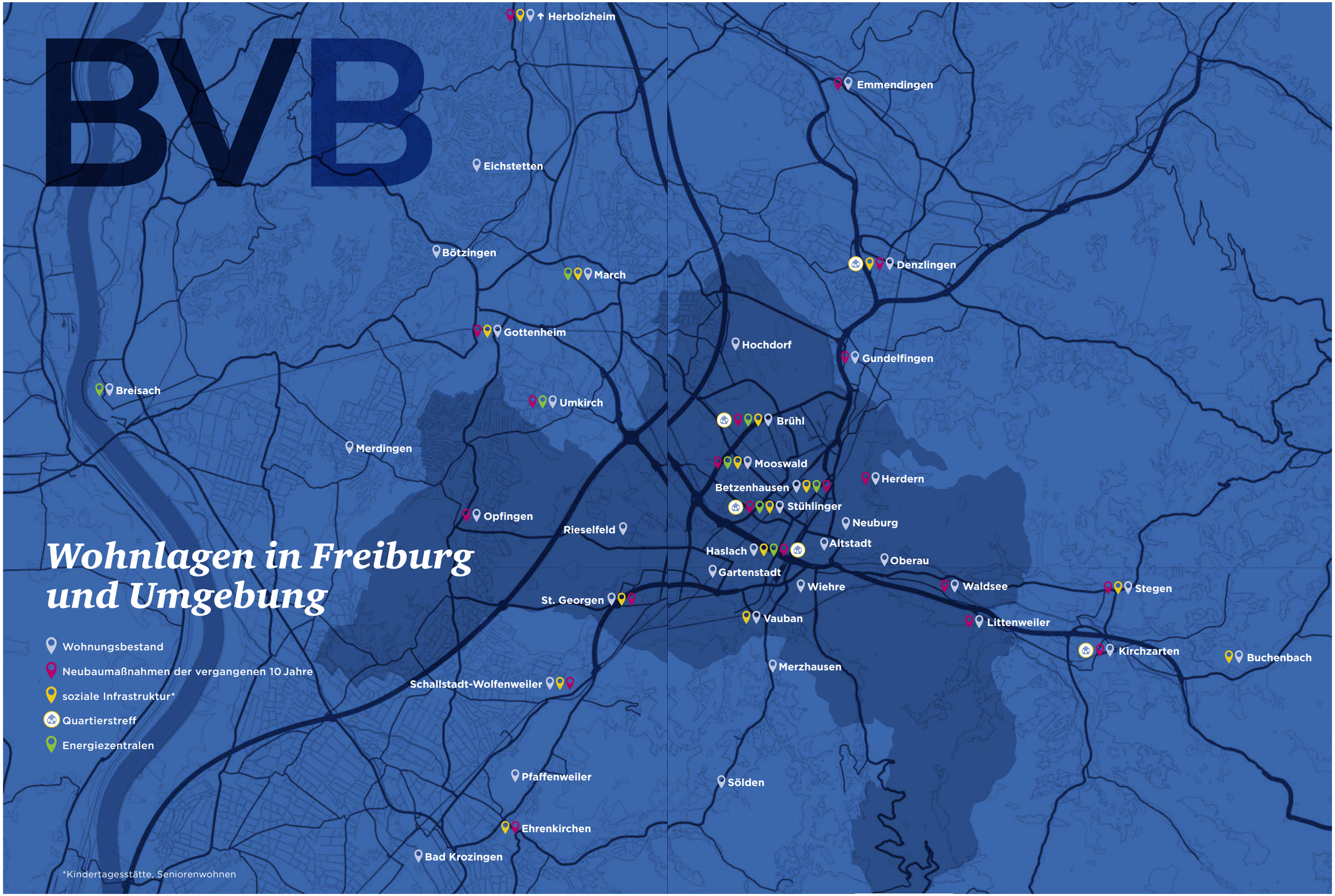
II Jahresabschluss

A) Bilanz 46
B) Gewinn- und Verlustrechnung 48
C) Anhang 49

III Lagebericht

A) Grundlagen des Unternehmens 58
B) Wirtschaftsbericht 59
C) Prognosebericht 66
D) Bericht zu Risiken und Chancen 67
E) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten 69

Wohnlagen in Freiburg und Umgebung



- Wohnungsbestand
- Neubaumaßnahmen der vergangenen 10 Jahre
- soziale Infrastruktur*
- Quartierstreff
- Energiezentralen

*Kindertagesstätte, Seniorenwohnen

I *Geschäftsbericht*

2020

„In urbanen Neubaugebieten sorgt die Kombination aus genossenschaftlichem Wohnen und sozialer Infrastruktur nachhaltig für einen gesellschaftlichen Mehrwert.“

Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender

Marc Ullrich,
Vorstandsvorsitzender,
auf der Baustelle
Güterbahnareal,
Elisabeth-Geissler-
Ruckmich-Straße 2

A) Bericht des Vorstandes
Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen

–0,5 %
Einlagensatz EZB

Weltweit 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.

0,5 %
Inflation 2020

Das Jahr 2020 war geprägt von der weltweiten Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten. Das hat im 1. Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im 3. Quartal etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem erneuten Shutdown, der dann aufgrund der dynamischen Entwicklung im Dezember weiter ausgeweitet werden musste. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich im Wettlauf mit der Immunisierung sind die zunehmend auftretenden Virusmutationen.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen, was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte. So wurde der Regelmehrwertsteuersatz befristet für das 2. Halbjahr 2020 von 19 % auf 16 % gesenkt. Dies hat die Preise 2020 gedrückt. Nach vorläufigen Daten des Statistischen Bundesamtes lag die Inflationsrate im Jahresschnitt 2020 bei 0,5 % (2019: 1,4 %). Dazu hat auch der Rückgang der Energiepreise beigetragen, die im Dezember 2020 um 6 % niedriger als im gleichen Vorjahresmonat waren. Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg waren die Baupreise im 4. Quartal 2020 wegen der Mehrwertsteuersenkung um 0,5 % niedriger als im gleichen Vorjahresquartal; ohne die Senkung der Mehrwertsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen). Insbesondere im Breisgau ist der Nachfrageüberhang ungebrochen. Dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

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

Die Genossenschaft reagiert in den Wohnkonzepten aktiv auf das Verschieben der Altersstruktur.

Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender (links), und **Jörg Straub,** Vorstand

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2017 fast 5,3 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung 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. Die Haushaltszahl im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

Die Prognosen für den Breisgau mit der Schwarmstadt Freiburg gehen am Mikromarkt unverändert von einer weiter deutlichen Bevölkerungszunahme aus. Die Einwohnerzahl in Freiburg betrug im September 2020 gemäß Angaben der Stadt Freiburg 230.023 Personen und ist damit im Vergleich zum Vorjahr abermals gestiegen.

Die Stadt Freiburg beschäftigt sich aktiv mit der Schaffung neuer Wohnbauflächen. Im Jahr 2023 soll der Flächennutzungs- und Landschaftsplan beschlossen werden.

Auch 2020 war erneut eine deutliche Preissteigerung auf dem überhitzten Immobilienmarkt in der Region zu verzeichnen. Eine Corona-Delle ist auf den Immobilienmärkten im Breisgau nicht entstanden. Ein anhaltender Nachfrageüberhang sowie steigende Roh- und Baustoffpreise bei einem sich gleichzeitig weiter verknappenden Gut Boden sind die Treiber dieser Entwicklung.

24 %
Menschen über 65 im Jahr 2030

In der Stadt Freiburg hat man diese Fehlentwicklung erkannt und möchte gezielt Neubauflächen ausweisen, bei denen vornehmlich gemeinwohlorientierte Unternehmen wie Genossenschaften bezahlbaren Wohnraum schaffen sollen.

Politische Grundsatzbeschlüsse und finanzmathematische Wirklichkeit stehen hier in starkem Zielkonflikt. Insbesondere der Trend zur Vergabe von Erbbaurechtsgrundsätzen widerspricht dem nachhaltigen generationenübergreifenden Genossenschaftsprinzip und dem Kern dieses Erfolgsmodells. Es bleibt abzuwarten, inwiefern clevere Vergabekonzepte den anspruchsvollen Aufgabenstellungen gerecht werden können.

B) Wohnungswirtschaftlicher Teil – Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2020

Mieter- und Mitgliederservice

In der Abteilung Mieter- und Mitgliederservice kümmern sich elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um sämtliche Bereiche des Wohnens in nachbarschaftlich orientierten und genossenschaftlich organisierten Wohnanlagen. Der Fokus des täglichen Handelns ist dabei auf die Anliegen der Mitglieder und moderne Wohnbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet.

Der Sonderfaktor Covid-19-Pandemie hat die Bedeutung der Wohnung, der Außenanlagen und Nachbarschaften sowie des gesamten Wohnumfeldes im vergangenen Jahr spürbar verändert. In Zeiten von Lockdown, Kontaktbeschränkungen, Homeoffice und Homeschooling gewinnen ein sicherer Wohnraum und die dauerhaften Nutzungsrechte, die in der Gesellschaftsform der Genossenschaft begründet und in dieser Form einmalig sind, wesentlich an Bedeutung und sorgen für Stabilität. Die Durchmischung und Zusammensetzung der Mieterstruktur ist im genossenschaftlichen Wohnen durch Gesetz und Satzung gesichert und bietet einen generationenübergreifenden Milieuschutz.

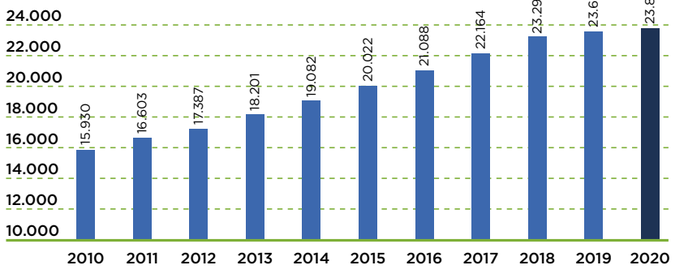
7,14 €
Kaltmiete

Der Mieter- und Mitgliederservice konnte trotz notwendiger Einschränkungen zum Gesundheitsschutz der Mitglieder, Kundinnen und Kunden sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sämtliche Leistungen serviceorientiert anbieten. Die Schließung der Geschäftsstelle für den allgemeinen Publikumsverkehr, die zeitweise Einführung des Schichtbetriebs sowie die Umstellung auf digitale Kommunikation haben den Arbeitsalltag verändert. Der Wandel der Arbeitsprozesse wurde dank des großen Engagements, der Innovationskraft und des Verantwortungsbewusstseins der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter reibungslos im laufenden Betrieb umgesetzt. Die Maßnahmen zur Minimierung des Infektionsrisikos haben sich bewährt und werden von den Mitgliedern mitgetragen.

Die Kernaufgabe der Abteilung Mieter- und Mitgliederservice bleibt die zielgerichtete Vergabe von Wohnungen zur Förderung der Mitglieder. Voraussetzung für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung oder einer Gewerbeeinheit ist der Erwerb der Mitgliedschaft. Zum 31.12.2020 wird die Solidargemeinschaft von 23.854 Mitgliedern getragen. Im vergangenen Jahr wurden trotz pandemiebedingter Schließung der Geschäftsstelle für den Publikumsverkehr 493 Mitglieder neu aufgenommen, was die ungebremste Nachfrage nach dem Genossenschaftsmodell dokumentiert.

Die Entwicklung des bewirtschafteten Wohnungsbestandes verläuft seit Jahren konstant. Durch intensive Neubautätigkeit, insbesondere im Konzept des bestandsersetzenden Neubaus, konnte das Immobilienportfolio weiter verjüngt werden. Der Verkauf von Streubesitz konnte abgeschlossen werden. Wohnungen werden nicht verkauft, um genossenschaftliche Wohnungsbestände im bezahlbaren Wohnen zu erhalten.

Entwicklung Mitglieder



Im vergangenen Geschäftsjahr konnten folgende Neubauprojekte an die Mitglieder der Solidargemeinschaft übergeben werden:

Kirchzarten „Wohnen am Kurhaus“ im Lindenhof und Kastanienhof:
20 genossenschaftliche Wohnungen,
24 Tiefgaragenplätze
Erstbezug Herbst 2020

Freiburg „Haus Lukas“ im Stadtteil St.-Georgen, Am Mettweg 37:
12 genossenschaftliche Wohnungen, 2 kirchliche Wohnungen, eine ambulant betreute Wohngruppe für 12 Bewohner sowie ein Pflegestützpunkt der Evangelischen Sozialstation Freiburg im Breisgau e.V., 17 Tiefgaragenplätze
Erstbezug Herbst 2020

Freiburg „Neuer Wohnraum in Freiburg, Bischofslinde-Betzenhausen“, Lichtenbergstraße 3–5 a:
13 genossenschaftliche Wohnungen durch Aufstockung und Anbau, 15 genossenschaftliche Bestandswohnungen, energetisch modernisiert und mit dem ersten Mobilitätskonzept der Stadt Freiburg im Breisgau aufgewertet
Erstbezug Herbst 2020

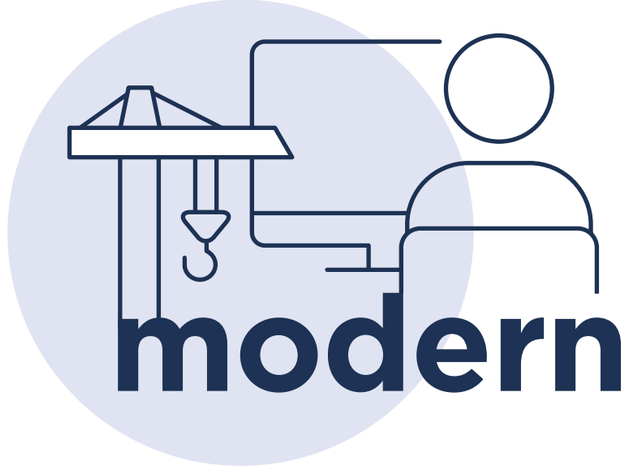
Der gesamte Immobilienbestand der Bauverein Breisgau eG zum 31.12.2020 beträgt 5.129 Einheiten und setzt sich aus 4.971 Genossenschaftswohnungen und 158 gewerblich genutzten Einheiten zusammen. Zum 31.12.2020 sind 274 Wohnungen über eine Mietpreis- oder Belegungsbindung gebunden, davon werden 233 über das Landeswohnraumförderungsprogramm gefördert und 41 Wohnungen durch die Erzdiözese Freiburg im Förderprogramm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen Baden“. Im Jahr 2020 wurden 334 Neuvermietungen durchgeführt, 291 Nutzungsverträge wurden gekündigt. Die Fluktuationsrate liegt mit 5,9 % deutlich unter dem Landesdurchschnitt für Baden-Württemberg von ca. 8,0 %. Leerstände existieren ausschließlich sanierungsbedingt. 79 Mitglieder konnten durch interne Umzüge mit Tauschwohnungen extra gefördert werden.

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 im Zusammenwirken von Mensch und Wohnraum. Die Entwicklung des gesamten Wohnumfeldes, das Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen und die Schaffung sozialer Infrastruktur bilden lebenswerte Quartiere und nachbarschaftliche Beziehungen. Gemeinschaftlich genutzte Flächen wie Waschküchen, Quartierstreffs oder Gemeinschaftsräume, die im Konzept des „verlängerten Wohnzimmers“ genutzt werden, dienen der Reduzierung des individuellen Flächenverbrauchs. Zudem stellen sie Kommunikationsbereiche zur Bildung intakter Nachbarschaften dar. Das Angebot von Gästewohnungen ergänzt den ganzheitlichen Ansatz nachhaltigen Wohnens.

4.971
Mietwohnungen

23.854
Mitglieder

Bereits in der Gründungsversammlung der Genossenschaft im Jahr 1899 wurde der Zweck der Solidargemeinschaft klar definiert. Auch im 21. Jahrhundert handelt die Genossenschaft noch nach der Maxime, der Bürgergesellschaft qualitativ guten Wohnraum zu fairen Konditionen anzubieten. Zum 31.12.2020 beträgt die durchschnittliche Kaltmiete 7,14 € je Quadratmeter Wohnfläche.



Gebäudeservice

Ein sorgfältig bewirtschafteter Wohnungsbestand ist die Grundlage für eine dauerhaft bezahlbare Wohnraumversorgung der Menschen in der Stadt Freiburg sowie in den Städten und Gemeinden in der Region Breisgau. Die Abteilung Gebäudeservice befasst sich intensiv mit dieser zentralen Aufgabe. Die Zustände der Wohn- und Gewerbeeinheiten werden dabei laufend erfasst und bewertet. Digitale Endgeräte erleichtern die mobile Kontrolle 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. Der gezielte Einsatz von Neubauinvestitionen gewährleistet, dass der Wohnungsbestand laufend verjüngt wird. Das Team um Andreas Gerk, Leiter der Abteilung Gebäudeservice, setzt sich täglich für den Erhalt bezahlbarer Wohnungen ein.

1.000
Bäume

Zum 31.12.2020 engagieren sich 17 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Team Gebäudeservice für den reibungslosen Betrieb von mittlerweile 4.971 Genossenschaftswohnungen sowie 158 gewerblich genutzten Einheiten.

Die Solidargemeinschaft bietet für alle Altersgruppen und alle Lebensphasen passgenaue Wohnformen. In sieben Seniorenwohnanlagen mit 238 Wohnungen wird selbstbestimmtes Wohnen im Alter angeboten. Zudem gibt es ein Pflegeheim mit 67 Betten. Betreuungsbedarfe werden in enger Kooperation mit Sozialunternehmen und der damit verbundenen hohen fachlichen Expertise erfüllt.

Insgesamt sorgt das Gebäudeservice-Team in 301 Wohnanlagen mit 97 Zentralheizungsanlagen, 46 Nahwärmeübergabestationen, 3 Blockheizkraftwerken und 1.175 Etagenheizungen für einen reibungslosen Betrieb. Durch den im Jahr 2020 erfolgten Heizkesselaustausch in der Wohnanlage Mittlere Straße in Schallstadt-Pfaffenweiler wurde die inzwischen 32. Photovoltaikanlage im Gebäudebestand installiert. Die Investitionen der Genossenschaft in die Gebäudetechnik tragen somit nachhaltig zum Klimaschutz bei. Die Zahl der zu betreuenden Aufzugsanlagen hat sich im Zuge des Ausbaus der barrierefreien Erschließung von Wohnungen auf 103 erhöht.

Im April 2020 wurde das Notdienstkonzept neu aufgestellt. Die telefonische Rufbereitschaft außerhalb der üblichen Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen hat sich gerade in Zeiten des Lockdowns bewährt.

Neben der technischen Betreuung und Koordination von Wartungsaufgaben zählen die Prüfung der Verkehrssicherungspflichten und der Trinkwasserqualität, eine reibungslose Multimediaversorgung sowie die Energiebeschaffung zu den wesentlichen Aufgaben im Gebäudeservice.

Die Grünpflege wird vom eigenen Regiebetrieb ausgeführt. Knapp 100.000 Quadratmeter Grünfläche, mehr als 1.000 Bäume sowie 27 Spielplätze werden vom Team des Gärtner-Regiebetriebs kontrolliert und instandgehalten. Für die Baumpflege und die Erhaltung der Verkehrssicherheit ist ein externer Dienstleister zuständig, der den Baumbestand in schonender Klettertechnik regelmäßig begeht und sichert. Aufgrund der extremen Trockenphasen in den Jahren 2018 und 2019 mussten zahlreiche Bäume ersetzt werden.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden 8.373.143,70 € in die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios investiert. 7.956 Einzelaufträge wurden abermals mit dem regionalen Fachhandwerk als langjährigem Partner der Bauverein Breisgau eG abgewickelt.

334 Neuvermietungen wurden bearbeitet. Bei 68 Wohnungen mussten zur langfristigen Sicherung des Wohnungsbestandes Komplettsanierungen durchgeführt werden, 11 davon wurden erst zu Beginn 2021 fertiggestellt. Um die Abstandsregeln zum Gesundheitsschutz einhalten zu können, mussten Arbeitsabläufe entzerrt werden, was teilweise zu längeren Umbauzeiten und Sanierungsphasen geführt hat. Genehmigungspflichtige Sanierungen mussten aufgrund ausstehender behördlicher Genehmigungen teilweise komplett ins Folgejahr verschoben werden.

Die zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen notwendigen Neubaumaßnahmen haben dazu geführt, dass sich der Wohnungsbestand im Jahr 2020 um vier Wohnanlagen vergrößert hat.

Am Mettweg 37 in Freiburg, St. Georgen konnten zwölf genossenschaftliche Wohnungen an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben werden. Der Neubau bildet durch die barrierefreie Nutzung eine ideale Ergänzung. Das Wohnkonzept aus genossenschaftlichen Wohnungen, einer Pflegewohngruppe und der direkten Anbindung an die Beratungsstelle der Evangelischen Sozialstation Freiburg im Breisgau e.V. schafft Mehrwerte im lebenslangen Wohnen.

Durch die Aufstockung und Modernisierung der Wohnanlage Lichtenbergstraße 3–5 a in Freiburg, Betzenhausen-Bischofslinde konnten 13 neue Wohnungen geschaffen und 15 Bestandswohnungen energetisch saniert werden.

32
Photovoltaikanlagen

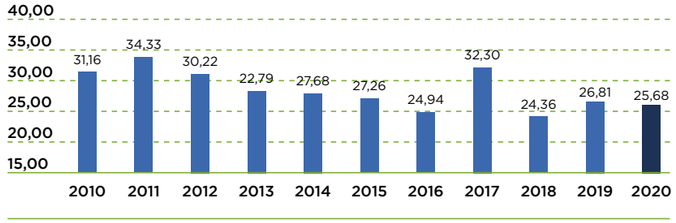
Das Engagement in der Gemeinde Kirchzarten wurde im Neubaugebiet „Wohnen am Kurhaus“ mit weiteren zwei Gebäuden und 20 Wohnungen mit dauerhaften Nutzungsrechten ausgebaut. Eine weitere Wohnanlage mit 15 Wohnungen wird im Sommer 2021 an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben. Mit rund 300 Wohnungen ist die Bauverein Breisgau eG *die* Genossenschaft im Dreisamtal und Partner der Gemeinden.

Bei den Wohnanlagen Stuttgarter Straße 2–8, Zähringer Straße 19, Lahrer Straße 1–9, Tullastraße 6–10, Rastatter Straße 2–6 in Freiburg mit insgesamt 134 Wohnungen wurden die Fassaden umfangreich saniert und durch neue Farbkonzepte aufgewertet. Ebenso wurden die Treppenhäuser renoviert und neugestaltet, die Wohnungseingangstüren ersetzt und die Stromverteilungsanlagen komplett erneuert.

8.373.144 €
Investitionen

Im Heizwerk Rennweg 53 in Freiburg konnten neue Trinkwasserspeicher eingebaut werden. Das Heizwerk versorgt im Stadtteil Brühl-Beurbarung 144 Genossenschaftswohnungen mit Energie für Heizwärme und Warmwasser.

Instandhaltungs- und Modernisierungskosten
je m² Wohnfläche in €



Bauabteilung

241
Einheiten im Bau

149 Mio. €
mittelfristiges Investitionsvolumen

Die Bauabteilung entwickelt in Freiburg im Breisgau sowie in den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald genossenschaftliche Wohnprojekte. Allein im Jahr 2020 konnten 29 Mio. € in den Neubau von Wohnungen investiert werden. 45 genossenschaftlich genutzte Wohnungen, eine Wohngruppe mit zwölf Plätzen für Menschen mit Betreuungsbedarf, eine Sozialstation sowie 18 Eigentumswohnungen zur Bildung von Wohneigentum wurden im vergangenen Jahr fertiggestellt und an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

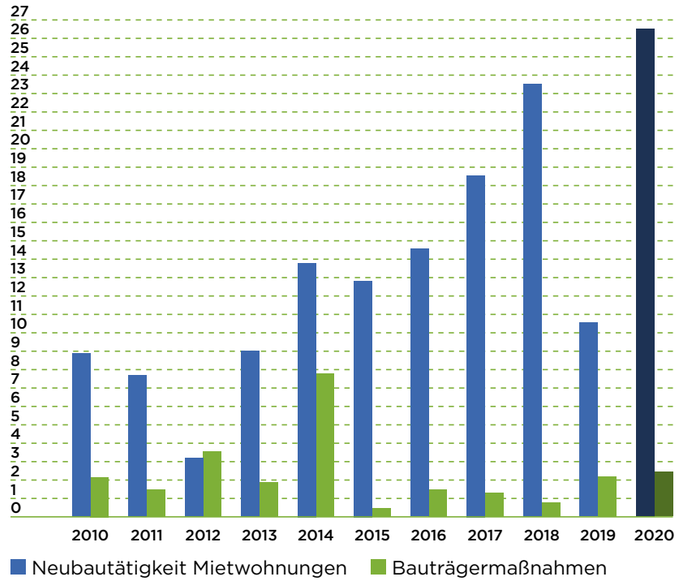
Aktuell befinden sich in den Kommunen Freiburg, Gottenheim, Gundelfingen, Herbolzheim, Kirchzarten und Schallstadt 241 genossenschaftliche Wohnungen, drei Wohngruppen für 36 Menschen, vier Kinderbetreuungseinrichtungen für 190 Kinder, fünf Gewerbeeinheiten sowie 27 Eigentumswohnungen in Bau und Projektierung. Das mittelfristige Investitionsvolumen beläuft sich auf rund 149 Mio. € und stellt eine enorme Herausforderung für die Solidargemeinschaft dar. Sämtliche Leistungsphasen können von dem Team um Michael Simon, Prokurist und Leiter der Abteilung, erbracht werden. Gezielt werden bei der Entwicklung von Wohnanlagen Planungsleistungen, architektonische, stadtplanerische sowie konzeptionelle Expertise und Know-how von externen Fachleuten eingeholt.

Die Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere nach genossenschaftlichem Wohnraum, ist in der gesamten Region ungebrochen hoch. Die interne Wohnraumbedarfsanalyse der nicht mit Wohnraum versorgten Mitglieder der Bauverein Breisgau eG ergibt ein breites Bedarfsspektrum: von der kleinen Single-Wohnung über familienfreundliches Wohnen bis hin zu seniorengerechten Wohnformen oder Wohnen für Menschen mit Pflegebedarf. Gerade im urbanen Wohnen werden generationenübergreifende Wohnkonzepte in lebendigen Quartieren gesucht. Entsprechend der Bevölkerungsstruktur von über 80 % Ein- und Zwei-Personen-Haushalten im Stadtgebiet Freiburg werden insbesondere Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen nachgefragt.

Bei den strategischen Planungen zur Bestandsentwicklung nehmen die Themenfelder Ökologie, Klimaschutz, Energieeffizienz und Barrierefreiheit einen immer höheren Stellenwert ein und müssen bei sämtlichen Phasen des Lebenszyklus einer Immobilie berücksichtigt werden. Sowohl im Wohnungsneubau als auch bei der Modernisierung von Gebäuden agiert die Bauabteilung im Sinne einer auf Dauer ausgerichteten Bestandsbewirtschaftung.

Michael Simon, Abteilungsleiter Bauabteilung

Entwicklung der Investitionen
in Mio. €



NEUBAU

Haus Lukas

Freiburg, St. Georgen

Wichtiger Baustein für den Freiburger Stadtteil St. Georgen fertiggestellt: ambulant betreute Wohngemeinschaft, genossenschaftliche Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, Pfarrwohnungen und Stützpunkt der Evangelischen Sozialstation Freiburg

Gemeinsam mit der Evangelischen Pfarrgemeinde Freiburg-Südwest, dem Evangelische Sozialstation Freiburg im Breisgau 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 und nach rund zwei Jahren Bauzeit im Oktober 2020 erfolgreich fertiggestellt. Das Konzept der anbietergestützten ambulant betreuten Wohngemeinschaft nach dem „Dritten Weg“ wurde speziell für das Vorhaben entwickelt und berücksichtigt auf innovative Weise die enge bürgerschaftliche Anbindung sowie die örtlichen Strukturen.

Dieses Leuchtturmprojekt findet überregional Beachtung, da es gemeinsam von Kirche, Wohnungsbaugenossenschaft, Sozialunternehmen, Stadt sowie Bürgerinnen und Bürgern entwickelt wurde. Sämtliche Kooperationspartner einte das Ziel, Pflege und Wohnen mitten in St. Georgen bezahlbar zu gestalten. Die Erzdiözese fördert das barrierefreie Energieeffizienzhaus konfessionsübergreifend durch das Förderprogramm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen Baden“.

NEUBAU

Innenentwicklung Lichtenbergstraße 3–5 a

Freiburg, Betzenhausen

Durch Anbau und Aufstockung in ökologischer Holzbauweise weitere 13 barrierefreie Neubauwohnungen in zentraler Lage errichtet

Nach rund zwei Jahren Bauzeit wurde im November 2020 die Innenentwicklungsmaßnahme zur Schaffung weiteren Wohnraums ohne zusätzliche Flächenversiegelung an die neuen Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

Das entstandene Angebot barrierefreier genossenschaftlicher Wohnungen richtet sich an die Menschen im Quartier mit Mobilitätseinschränkungen und dient damit dem Schutz der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur. Insgesamt konnten 13 Neubauwohnungen barrierefrei, ökologisch anspruchsvoll und energetisch sinnvoll errichtet werden. Entsprechend der Bevölkerungsanalyse entstanden Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen. Darüber hinaus wurden 15 Bestandswohnungen energetisch modernisiert.

Gemeinsam mit der Stadtverwaltung konnte erfolgreich das erste Mobilitätskonzept im Stadtgebiet erarbeitet werden, das maßgeblich zur Reduzierung des Stellplatzschlüssels zugunsten der Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs beiträgt.

NEUBAU

Alemannen-, Schlesier- und Sudentenstraße

Freiburg, Littenweiler

Bestandsersetzender Neubau als Innenentwicklungsmaßnahme im Freiburger Osten

Bei dem Projekt im bestandsersetzenden Neubau entstehen im Freiburger Stadtteil Littenweiler 24 genossenschaftliche Wohnungen. Das Gebäudeensemble aus drei Mehrfamilienhäusern umschließt einen gemeinsamen begrünten und geschützten Innenhof. Im Zuge dieser Nachverdichtungsmaßnahmen konnten ohne weitere Flächenversiegelung 60 % mehr zeitgemäße Wohnfläche generiert werden. Das Gebäudeensemble wird in monolithischer Bauweise erstellt und ist ökologisch anspruchsvoll: Die Bewohnerinnen und Bewohner werden über eine Holzpellets-Heizung mit Energie versorgt. Um den CO_2-Ausstoß zu reduzieren und damit das Klima zu schützen, erfolgt der Bezug des nachwachsenden Rohstoffs aus dem angrenzenden Schwarzwald.

Im Vorfeld der architektonisch anspruchsvollen 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 % über das Förderprogramm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen Baden“ der Erzdiözese Freiburg. Die Fertigstellung und der Bezug der generationenübergreifenden Wohnanlage erfolgen bauabschnittsweise zwischen Mai und September 2021.

NEUBAU

Güterbahnhof Nord

Freiburg, Brühl-Beurbarung

Neues Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen auf dem Areal „Güterbahnhof Nord“ in Freiburg

Auf dem städtebaulichen Konversionsgebiet „Güterbahnhof Nord“ in Freiburg errichtet die Bauverein Breisgau eG als einzige regionale Genossenschaft insgesamt 56 genossenschaftliche Wohnungen und eine fünfgruppige Kindertagesstätte für 80 Kinder. In den beiden als energiesparendes KfW-Effizienzhaus 55 im Freiburger Standard konzipierten Gebäuden entsteht ein vielfältiger Wohnungsmix aus Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen. Generationenübergreifendes Wohnen wird somit für jeden Lebensabschnitt gewährleistet. Der Neubau der Kindertagesstätte ist eine durch den Bund geförderte soziale und wohnortnahe Infrastrukturmaßnahme und stellt einen weiteren Mehrwert für die Bürgerschaft dar.

Sämtliche genossenschaftlich genutzten Wohnungen sowie die Kinderbetreuungsplätze werden im Sommer 2021 fertiggestellt und bezogen. Alle Wohnungen sind barrierefrei oder barrierearm konzipiert und wirken preisdämpfend auf den überhitzen Wohnungsmarkt. Sieben Wohnungen werden darüber hinaus durch die Erzdiözese Freiburg gefördert.

Die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnen übersteigt auch in diesem urbanen Neubaugebiet das Angebot und belegt die Notwendigkeit, gemeinwohlorientierte Projekte bei der Grundstücksvergabe kommunaler Flächen explizit zu berücksichtigen.

NEUBAU

Mehrgenerationenwohnen bei der Kirche St. Nikolaus

Freiburg, Opfingen

Neubau von genossenschaftlichen Wohnungen für Seniorinnen und Senioren, ambulanter Wohngruppe, kirchlichem Gemeinschaftsraum und Stützpunkt der Sozialstation

In Kooperation mit der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau der Diözese Rottenburg-Stuttgart entwickelt die Bauverein Breisgau eG insgesamt rund 6.250 Quadratmeter Fläche für Wohnungen und soziale Angebote.

Die Genossenschaft plant eine Wohngruppe mit zwölf Appartements, einen Stützpunkt der Sozialstation, einen kirchlichen Gemeinschaftsraum und zwölf genossenschaftliche seniorengerechte Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen.

NEUBAU

Genossenschaftliches Wohnen am Tuniberg

Gottenheim

Gemeinschaftsprojekt der Pfarrpfründestiftung der Erzdiözese Freiburg mit der Bauverein Breisgau eG: generationenübergreifendes Wohnen auf innerörtlicher Entwicklungsfläche

In zentraler innerörtlicher Lage auf der Fläche eines ehemaligen Kindergartens kann die Bauverein Breisgau eG gemeinsam mit der Pfarrpfründestiftung 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 genossenschaftlich genutzte Wohnungen und Gewerbeflächen.

NEUBAU

Mehrgenerationenwohnen am Schobbach

Gundelfingen

Neubau eines generationenübergreifenden Wohnprojekts mit Wohngruppe, Waschcafé und Quartiersraum

Am südlichen Ortseingang der Gemeinde Gundelfingen entsteht eine beispielhafte Mehrgenerationen-Wohnanlage. 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 22 genossenschaftliche Wohnungen, eine anbietergestützte ambulant betreute Wohngemeinschaft nach dem „Dritten Weg", 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.

Die Gemeinde Gundelfingen hat die Grundstücksfläche im Zuge einer Konzeptvergabe an die Bauverein Breisgau eG vergeben. Mit dem Konzept bezahlbares und generationenübergreifendes Wohnen vergrößert die Genossenschaft den Wohnungsbestand in der Gemeinde Gundelfingen und schafft für Menschen mit und ohne Einschränkung auf Dauer ein neues Zuhause. In Abstimmung mit der Gemeinde Gundelfingen und der Bürgerschaft konnten für die Menschen vor Ort weitere Bausteine der sozialen Infrastruktur entwickelt werden. Wissenschaftlich begleitet wurde die Konzeption durch die Katholische Hochschule Freiburg. Über ein intelligentes Förderkonzept aus Mitteln der Genossenschaft, der Erzdiözese Freiburg sowie des Landes Baden-Württemberg kann dauerhaft bezahlbares Wohnen gewährleistet werden.

NEUBAU

Kindergarten Fliederweg

Herbolzheim

Neubau eines fünfgruppigen Kindergartens und barrierefreier Wohnungen in Herbolzheim

Nach nur einjähriger Planungszeit erfolgte im Juni 2020 gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung der Spatenstich für einen fünfgruppigen kommunalen Kindergarten und insgesamt sechs genossenschaftliche Wohnungen. Der Kindergarten bietet auf zwei Etagen Betreuungsmöglichkeiten für über 80 Kinder zwischen ein und sechs Jahren. Das Gebäude wird in ökologischer Holzbauweise errichtet. Die Wärmeversorgung erfolgt über Wärmepumpen, die im Sommer zur kühlenden Temperierung genutzt werden können.

Durch geschickte Planung und Positionierung des Gebäudekörpers konnte der vorhandene Baumbestand erhalten bleiben, der auf natürliche Weise zur Beschattung der Außenspielfläche und zum Wärmeschutz im Sommer dient. Die Kindertagesstätte wird über das Investitionsprogramm des Bundes „Kinderbetreuungsfinanzierung“ gefördert. Über der kommunalen Kindertagesstätte sind sechs genossenschaftliche Wohnungen angeordnet. Durch fünf barrierefreie Zwei-Zimmer-Wohnungen und eine barrierefreie Drei-Zimmer-Wohnung sollen insbesondere ältere oder mobilitätseingeschränkte Menschen mit schwellenlosem Wohnraum versorgt werden. Zwei Wohnungen werden über das Förderprogramm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen Baden“ der Erzdiözese Freiburg gefördert. Das Holzbauprojekt wird nach optimierter Bauzeit im September 2021 bezogen.

NEUBAU

Genossenschaftliches Wohnen an der Grünen Straße

Herbolzheim

Stadt Herbolzheim entwickelt mit der Bauverein Breisgau eG das Neubaugebiet Herrengüter-West III

Am nördlichen Ortsrand von Herbolzheim entsteht entlang der Grünen Straße das Neubaugebiet Herrengüter-West III. Auf einer Grundstücksfläche von über 22.000 Quadratmetern soll generationenübergreifend Wohnen im Eigentum und zur Miete ermöglicht werden. Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs werden gezielt Geschosswohnungsbauten in das Gesamtkonzept integriert. Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser sorgen für eine ausgewogene Gebäudestruktur und ermöglichen insbesondere jungen Familien die Bildung von Wohneigentum.

Zur Sicherstellung bezahlbaren Wohnens engagiert sich die Bauverein Breisgau eG als Bauherr von vier Gebäuden in hoher städtebaulicher Qualität. Der Wechsel zwischen Riegel- und Winkelgebäuden sorgt trotz verdichteter Bauweise für einen aufgelockerten Städtebau. In drei Gebäuden entstehen 41 genossenschaftliche Wohnungen. In einem weiteren Gebäude können 21 Eigentumswohnungen angeboten werden.

NEUBAU

Wohnen am Kurhaus
Kirchzarten

Neubau von drei Gebäuden mit insgesamt 35 genossenschaftlichen Wohnungen

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 sowie einem multifunktionalen Quartiersraum mit Küche und WC-Anlage im Konzept des „erweiterten Wohnzimmers“ für soziale, kulturelle und quartiersbezogene Veranstaltungen.

Das Wohnungsangebot reicht von kleinen Zwei- bis familiengerechten Vier-Zimmer-Wohnungen und bietet für jede Lebensphase attraktiven Wohnraum. Die Gebäude werden im Standard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet und bieten rund 70 Menschen ein neues Zuhause. Darüber hinaus fördert die Genossenschaft ihre Mitglieder, insbesondere junge Familien, mit dem Bau von sechs Doppelhaushälften zur Bildung von Wohneigentum.

Die ersten beiden Gebäude mit 20 genossenschaftlich genutzten Wohnungen im Kastanien- und Lindenhof konnten bereits im September 2020 nach nur 18 Monaten Bauzeit von den Mitgliedern bezogen werden. Die beiden fertiggestellten Gebäude sowie die weiteren noch in Bau befindlichen Wohnungen und Doppelhaushälften werden vom örtlichen Energieversorger ressourcenschonend mit Nahwärme versorgt.

Mit der Zielsetzung „Schaffung bezahlbaren Wohnraums“ hat die Gemeinde Kirchzarten die Baugrundstücke im Zuge einer Konzeptvergabe gezielt für genossenschaftlichen Wohnungsbau ausgeschrieben. Neun Wohnungen werden durch das Landeswohnraumförderungsprogramm und weitere acht Wohnungen durch das Förderprogramm „Bezahlbares Genossenschaftliches Wohnen Baden“ der Erzdiözese Freiburg gefördert. Sämtliche Wohnungen sind barrierearm, zehn komplett barrierefrei gestaltet.

NEUBAU

Mehrgenerationenwohnen in der Gemeinsamen Ortsmitte
Schallstadt

Neubau von Genossenschafts- und Eigentumswohnungen, kommunalem Bürgertreff, Kindertagesstätte, Tagespflege für Seniorinnen und Senioren sowie Ladengeschäft

In einem ersten Bauabschnitt entstanden 16 Eigentumswohnungen mit rund 1.200 Quadratmetern Wohnfläche mit Car- und Bikeports für die Parkierung von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern. Im Sommer 2020 konnten die ansprechenden Gebäude an die neuen Eigentümer übergeben werden.

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 eine Tagespflegeeinrichtung für Seniorinnen und Senioren errichtet. Der begrünte Innenhof steht den Hausgemeinschaften für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung. Das innovative Energiekonzept sieht die Abwärmenutzung des Abwassersammelkanals in Form der kalten Nahwärmeversorgung vor. In Kooperation mit der Gemeinde Schallstadt konnte ein nachhaltiges Gesamtkonzept für die neue Ortsmitte gestaltet werden.

Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

QT 46
309 Veranstaltungen
5.484 Besucher

QT 33
134 Veranstaltungen
1.194 Besucher

QT 20
92 Veranstaltungen
661 Besucher

QT Sommerhof
207 Veranstaltungen
2.238 Besucher

QT Luckenbachweg
159 Veranstaltungen
1.691 Besucher

901
Veranstaltungen Insgesamt

Das Geschäftsjahr 2020 war für den Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. und seine zum Stichtag 31.12.2020 insgesamt 1.004 Mitglieder zum einen stark durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie und die daraus folgenden Einschränkungen und zum anderen durch umfassende personelle Veränderungen geprägt.

Rainer Kopfmann bedankt sich bei Gerhard Kiechle (links) für seine langjährige Arbeit als Vorstandsvorsitzender.

Im Juli ging eine Ära zu Ende. Am 30.07.2020 führte der langjährige Vorstandsvorsitzende und Mitbegründer des seit November 2011 bestehenden Vereins Gerhard Kiechle ein letztes Mal durch die Mitgliederversammlung, die unter strenger Einhaltung von Abstands- und Hygieneregeln stattfand. Gerhard Kiechles Verdienste um den Verein sind groß. Es war seine Vision, Quartiersarbeit innerhalb der Genossenschaft zu etablieren. Die Gründung des Vereins bedeutet die konsequente Umsetzung. Als Vorbild hatte ihm seine Erfahrung gelebter Nachbarschaften in der Gemeinde Eichstetten, deren Bürgermeister er war, gedient. Der Vereinsvorstand würdigte dieses Lebenswerk und zeichnete Gerhard Kiechle mit dem Titel des Ehrenvorsitzenden aus.

Als Nachfolger von Gerhard Kiechle wählte die Mitgliederversammlung Marc Ullrich neu in den Vorstand sowie zum Vereinsvorsitzenden. Die weiteren Mitglieder des Geschäftsführenden Vorstandes wurden in ihren Ämtern bestätigt. Die in den jeweiligen Quartiersversammlungen gewählten Quartiersvertreterinnen und Quartiersvertreter wurden von der Mitgliederversammlung direkt oder mittels Vorratsbeschluss in den Gesamtvorstand des Vereins entsandt.

Geschäftsführender Vorstand

Marc Ullrich, Vorsitzender

Rainer Kopfmann, stellv. Vorsitzender

Dieter Kamien, Schatzmeister

Hansjörg Laufer

Gesamtvorstand

Wilfried Kuhn, Quartiersvertreter
QT 46, Zähringen

Walter Bündgens, Quartiersvertreter
QT Sommerhof, Denzlingen

Gabriele Manzke, Quartiersvertreterin
QT 33, Stühlinger

Jörg Winterhalder, Quartiersvertreter
QT Luckenbachweg, Haslach

Zudem wurde durch die Mitgliederversammlung eine Neufassung der Vereinssatzung verabschiedet, die im Wesentlichen drei Änderungen enthält:

1. Als neue Satzungszwecke wurden die Förderung von Kunst- und Kultur sowie die Förderung von Sport aufgenommen.
2. Der Vorstand wurde in einen Gesamt- und einen Geschäftsführenden Vorstand gegliedert.
3. Jeder Quartierstreff kann eine Vertreterin oder einen Vertreter in den Gesamtvorstand wählen.

Doch nicht nur im Vorstand gab es personelle Veränderungen. Zum April 2020 verabschiedete sich der langjährige Geschäftsführer und Quartierskoordinator Volker Wörnhör in den wohlverdienten Ruhestand. Für die Stelle der Quartierskoordinatorin konnte mit Franziska Marra, Master der Sozialen Arbeit, eine ausgesprochene Expertin im Sozialen Management gewonnen werden. Gemeinsam mit ihrem Team stellt sie die Schnittstelle zur Genossenschaft dar. Damit ist der Quartiersverein gut aufgestellt, die Nachbarschaftsförderung weiterzuentwickeln.

Wegen der Corona-Pandemie mussten die Quartierstreffs für ein knappes halbes Jahr geschlossen bleiben. Daher hat der Verein sowohl bei den Veranstaltungs- als auch bei den Besucherzahlen Einbußen von ca. 55 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen. Insgesamt konnten trotz Pandemie 901 Veranstaltungen mit 11.268 Besuchern stattfinden. Ausgenommen hiervon waren zwischen den beiden Lockdowns im Frühjahr und im Herbst 2020 alle kulinarischen Veranstaltungen zur Nachbarschaftsförderung.

Dennoch blieb der gemeinnützige Verein auch während der Lockdowns nicht untätig: Im ersten Lockdown (Mitte März bis Ende Juni) wurde eine Plakataktion gestartet, die sowohl dem sozialarbeiterischen als auch dem genossenschaftlichen Credo „Hilfe zur Selbsthilfe“ folgte. Jüngere und weniger gefährdete Personen konnten mit beeindruckender Resonanz dazu animiert werden, im Rahmen der Nachbarschaftshilfe ehrenamtlich älteren Bewohnerinnen und Bewohnern ihre Unterstützung anzubieten, um diesen den Alltag zu erleichtern. Hierzu wurden Plakate in Häusern und Quartieren der Genossenschaft angebracht sowie über die Verteiler der Genossenschaft und des Vereins kontaktlos und sicher versendet.

Zur Rezeption von Kultur und um Abwechslung und Freude in den eingeschränkten Alltag zu bringen, wurde eine Kooperation mit dem SWR vereinbart. So konnte die Aufführung des musikalisch gestalteten Märchens für Balkon- und Fensterzuschauer „Die Nixe im Teich“ in insgesamt sechs Quartieren des Bauvereins realisiert werden.

Während des zweiten Lockdowns (ab November 2020) wurden ein digitaler Adventskalender für Vereinsmitglieder und Besucherinnen und Besucher gestaltet sowie Weihnachtspäckchen für alle 106 ehrenamtlichen Helferinnen und Helfer gepackt. Mit Eröffnung der Impfzentren wurde zudem ein Impfservice vorbereitet, der sowohl Hilfe bei der Terminvergabe als auch Begleitung zum Impfzentrum durch Nachbarschaftshelferinnen und -helfer vorsieht. Mit dem Start der bundesweiten Impfkampagne konnte das Vorhaben im Jahr 2021 erfolgreich umgesetzt werden.

Dem persönlichen Einsatz der Helferinnen und Helfer ist es auch zu verdanken, dass der Verein in der Nachbarschafts- und Alltagshilfe trotz Pandemie nur geringere bzw. keine Einbrüche verzeichnen musste. Ein weiterer Grund war die Bereitstellung von Schutzmaterialien durch den Verein. Während sich die Nachbarschaftshilfe an alle Menschen richtet, ist die Alltagshilfe Menschen vorbehalten, die in einen Pflegegrad eingestuft und Mitglied im Verein und/oder der Genossenschaft sind. Der Verein ist dazu berechtigt, die Betreuungs- und Entlastungsleistungen der Alltagshilfe mit den Pflegekassen abzurechnen.

Die Nachbarschafts- und die Alltagshilfe werden fachlich durch die Sozialpädagogin Regina Kieninger begleitet, die zudem in Teambildungsprozesse und konzeptionelle Überlegungen des Vereins involviert ist. Die Vermittlungen in der Nachbarschaftshilfe übernehmen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Freiburger Quartierstreffs. Die Alltagshilfe hingegen wird von Liane Peter koordiniert. Dieses Angebot hat sich in der Zwischenzeit im Verein etabliert und ist nicht mehr wegzudenken. So leisteten 17 Alltagshelferinnen und -helfer in 839 Einsätzen 1.585 Stunden bei 30 Hilfeempfängern. Die Zahl der geleisteten Stunden war um 44 % höher als im Vorjahr. In der Nachbarschaftshilfe wurden von 22 Ehrenamtlichen 830,5 Stunden geleistet. Hier war allerdings ein Rückgang um 30,8 % im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

106
Ehrenamtliche

11.268
Besucher/-innen

Spareinrichtung

5
bankfachliche Kräfte

16.079
Konten

Gemäß dem genossenschaftlichen Selbstverständnis zur Selbsthilfe ist die Spareinrichtung bereits seit über 100 Jahren ein unerlässlicher Bestandteil der Wertschöpfungskette innerhalb der Bauverein Breisgau eG. „Sparen, bauen, wohnen“ ist die einfache, aber äußerst solide und nachhaltige Erfolgsformel für die unabhängige Finanzierung durch die Mitglieder.

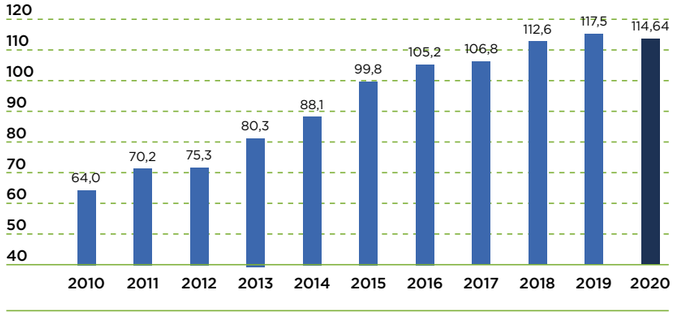
Die hausinterne Einlagenbank gehört zu den größten und ältesten Instituten dieser Art in der Bundesrepublik. Von den rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland verfügen lediglich 47 Genossenschaften über das Finanzierungsinstrument und besondere Geschäftsmodell einer eigenen Spareinrichtung.

Zum 31.12.2020 beläuft sich das Gesamtvolumen der Spareinlagen auf über 114,6 Mio. €. Die Einlagen splitten sich auf in rund 86,6 Mio. € Spareinlagen und rund 28 Mio. € Sparbriefe. Ein Team mit fünf bankfachlich ausgebildeten Fachkräften verwaltet über 16.000 Konten und berät die Mitglieder kompetent in allen Fragen rund um Vermögen und Kapitalanlage. In der Pandemie wurden verstärkt digitale und fernschriftliche Lösungen entwickelt.

Das unverändert hohe Nachfrageniveau bestätigt die Unternehmensführung darin, die klassischen und fairen Geldanlagen ohne versteckte Kosten und Risikokomponenten als Baustein der Mitgliederförderung weiterzuführen. Vor allem Sparbriefe mit überschaubaren Laufzeiten werden stark nachgefragt.

Die für die Mitglieder verwahrten Spareinlagen verleihen Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung finanzielle Unabhängigkeit vom Kreditmarkt der Banken, 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 klimaverträgliche Maßnahmen refinanziert. Die Bauverein Breisgau eG engagiert sich hierbei seit Jahrzehnten im Bereich der regenerativen Energiequellen.

Entwicklung Spareinlagen
in Mio. €



Durch die strenge Aufsicht und klare Begrenzung der Bankerlaubnis auf das klassische Spareinlagengeschäft bleibt das Geld der Anleger „im Kreislauf der Genossenschaft“ und stellt eine grundsolide Anlageform dar. Im Gegensatz zu Universalbanken zeichnen sich Spareinrichtungen durch größtmögliche Sicherheit für Sparanlagen aus. Neben der attraktiven Zinsgestaltung schätzen die Mitglieder das klare Geschäftsmodell sowie den Kapitalkreislauf innerhalb der Region und für die hier lebenden Menschen. Das oberste Ziel zur Schaffung und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum ist heute aktueller als je zuvor.

114.637.657 €
Spareinlagen

Die Einlagensicherung übertrifft dabei in ihrer Qualität sogar die Systeme der Regionalbanken, und zwar aufgrund der stabilen und dauerhaft gesicherten Mieterträge. Darüber hinaus erfolgt eine doppelte Sicherung durch die Mitgliedschaft im GdW-Sicherungsfonds, der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Darüber hinaus unterliegt das Unternehmen der Prüfung durch die Bankenaufsicht (BaFin). Die gesetzliche Prüfung der Spareinrichtung erfolgt jährlich zusätzlich durch den Prüfungsverband vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart.

Eigentumsverwaltung

6,38 Mio. €
Auftragsvolumen für Handwerker

Mit ihrer langjährigen Erfahrung, Fachkompetenz sowie Einfühlungsvermögen haben Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im vergangenen Jahr gemeinsam die täglichen Herausforderungen erfolgreich gemeistert. Die Betreuung des Wohnungsbestandes konnte zu jeder Zeit nach Vereinbarung persönlich, digital und in telefonischer Form gewährleistet werden. Die Covid-19-Pandemie hat jedoch auch die Arbeitsprozesse des kundenorientierten Dienstleistungssegments der Wohnungs- und Eigentumsverwaltung stark geprägt und vor große organisatorische Herausforderungen gestellt.

Der Infektionslage entsprechend konnten rund 50 % der Eigentümerversammlungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz in Präsenz unter Berücksichtigung von strengen Abstands- und Hygieneregeln in den ausreichend großen Räumlichkeiten der Genossenschaft erfolgen.

Der Gesundheitsschutz stand und steht im Mittelpunkt des Handelns. Auf die Anforderung an die Kontaktbeschränkungen wurden passende Antworten gefunden, indem ein kontaktlos sicheres Verfahren zur Beschlussfassung eingesetzt wurde. Die Jahresabrechnung, der Wirtschaftsplan und die Beiratsentlastung erfolgten für die Hälfte der Eigentümergemeinschaften in einem transparenten schriftlichen Umlaufverfahren. Bei diesem Verfahren werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dem Dienstleistungsanspruch gerecht und gewährleisten trotz der anspruchsvollen Rahmenbedingungen die fristgerechte Schlussabrechnung mit Mieterinnen und Mietern, aber auch die zügige Erstellung von Steuererklärungen.

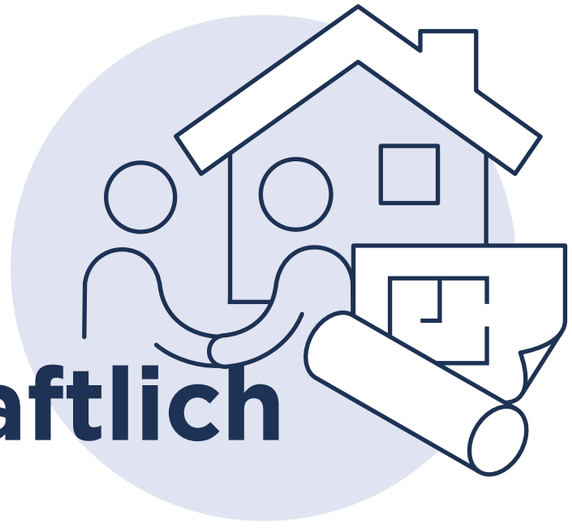
Eigentumsmaßnahme in der neuen Ortsmitte Schallstadt

Der Geschäftsbereich kann auf langjährig erfahrene und ausgebildete Immobilienexperten zurückgreifen und verfügt zudem über einen eigenen Technikbereich. Das Team aus sechs Verwalterinnen und Verwaltern betreut zum 31.12.2020 gemeinsam mit einem versierten Bautechniker und sieben kaufmännischen Angestellten das gemeinschaftliche Eigentum von 3.462 Einheiten. Weitere Geschäftsfelder sind die Mietsonderverwaltung und die Mietverwaltung.

Das Leistungsspektrum umfasst sämtliche Dienstleistungen rund um die Immobilie. Der Schwerpunkt liegt auf der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und der Erfüllung der Verwalterpflichten sowie einem zusätzlichen Service für Dienstleistungen im Bereich Maklergeschäft und Sanierung. Im Auftrag der Eigentümerinnen und Eigentümer werden die gefassten Beschlüsse umgesetzt, wobei der Schwerpunkt auf der Beauftragung und Betreuung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie der Gewährleistung gesetzlicher Anforderungen liegt.

Das im vergangenen Jahr bearbeitete Auftragsvolumen durch regionale Handwerker betrug 6,38 Mio. €. Zum Ende des Geschäftsjahres 2020 verwaltet die Abteilung treuhänderisch Vermögenswerte i.H.v. 27,1 Mio. € und zählt damit zu den bedeutendsten Hausverwaltungen der Region.

3.462
verwaltete Einheiten



gemeinschaftlich

Finanz- und Rechnungswesen

Der Geschäftsbereich Finanz- und Rechnungswesen ist für die Planung, Steuerung, Kontrolle und die Verwaltung der Finanzen der Genossenschaft sowie von deren Tochterunternehmen und der Bauverein Breisgau Stiftung zuständig.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter verstehen sich sowohl als Dienstleister für externe Angelegenheiten, indem sie Informationen für Finanzbehörden, die Bankenaufsicht und den Prüfungsverband bereitstellen, als auch als interne Dienstleister und als Controller für die weiteren Geschäftsbereiche. Die Abteilung ist ein wichtiger Impulsgeber für die Geschäftsleitung.

Zu diesem Zweck werden betriebswirtschaftliche Kennzahlen ermittelt, analysiert und bezüglich Optimierung ausgewertet. Diese aussagekräftigen Informationen dienen dem Vorstand zur Überwachung und Steuerung der Wirtschaftlichkeit und Liquidität sowie zur frühzeitigen Erkennung von Risiken und sind damit die Basis für eine vorausschauende Geschäftspolitik. Dabei wird stets darauf geachtet, dass das betriebswirtschaftliche und das genossenschaftliche Handeln nicht in Konkurrenz stehen. Wirtschaftliches Handeln und Mitgliederförderung ergänzen sich erfolgreich seit über 120 Jahren und sind die Grundlage des Erfolgs der Genossenschaft.

Hauptaufgaben der Finanzbuchhaltung sind die ordnungsgemäße Buchführung sowie die Erstellung des Jahresabschlusses. Zusätzlich werden sämtliche Geld- und Leistungsströme überwacht und die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen unserer wohnraumversorgten Mitglieder erstellt. Im Rahmen des Pilotprojekts „Bauverein App“ können bereits erste Mitglieder die Betriebskostenabrechnungen bequem in einer App einsehen und verwalten.

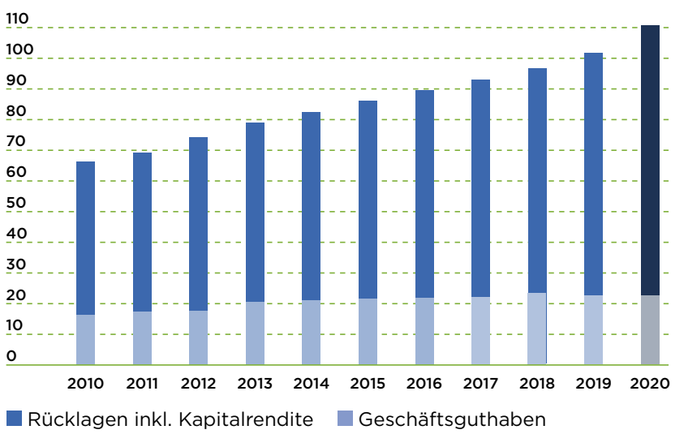
Zum 31.12.2020 sind im Finanz- und Rechnungswesen der Bauverein Breisgau eG insgesamt elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf Basis unterschiedlicher Arbeitszeitmodelle beschäftigt.

Der Pandemie zum Trotz kann im Jahr 2020 ein robuster Jahresabschluss verzeichnet werden. Die Umsetzung des Neubauprogramms zeigt sich in der auf 331.079.667,82 € ausgeweiteten Bilanzsumme.

Entsprechend hat sich auch das Anlagevermögen durch die engagierten Investitionen für die Mitglieder auf 270.924.990,73 € ausgeweitet und entspricht 82 % der Bilanzsumme. Die Förderung der bereits wohnraumversorgten Mitglieder im Bestand erfolgte ebenfalls durch umfangreiche Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen.

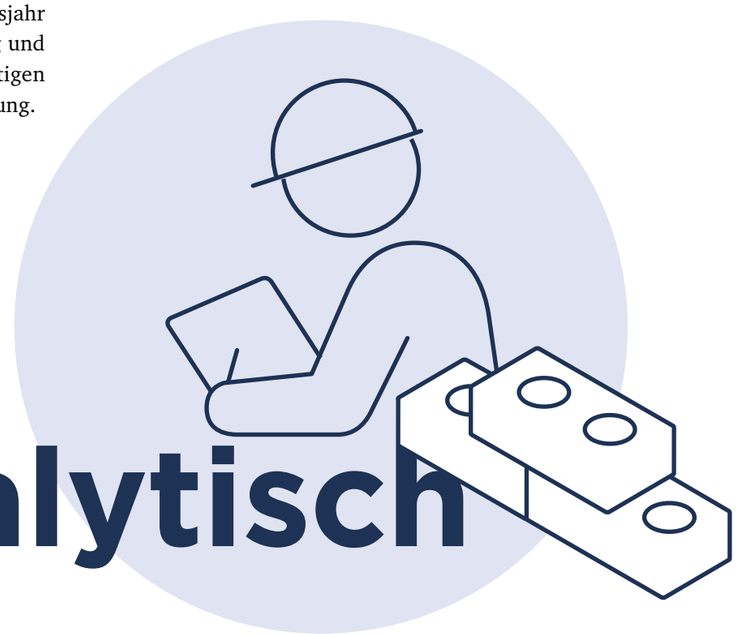
331 Mio. €
Bilanzsumme

Eigenkapitalentwicklung
in Mio. €

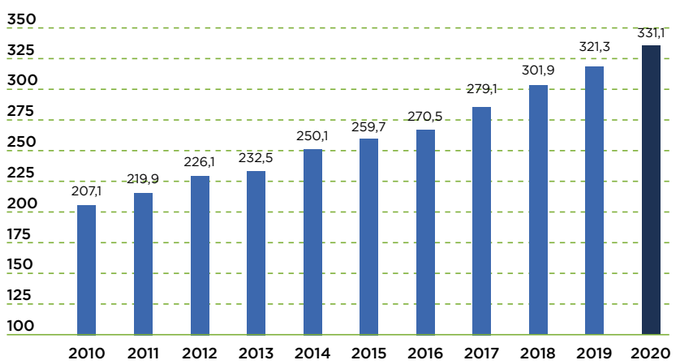


Das Eigenkapital als Herzstück und wichtigste Kennzahl für die künftige Wachstumskraft konnte ebenfalls gesteigert werden und beläuft sich auf 110.532.744,11 €.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie die Finanz- und Ertragslage waren im Geschäftsjahr jederzeit geordnet. Die positive Entwicklung und das Wachstum resultieren aus der nachhaltigen Unternehmensstrategie zur Mitgliederförderung.



Bilanzsumme
in Mio. €



EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH

Freiburg, Zähringen, Blockheizkraftwerk Offenburger Straße

11
Energiezentralen

2.680 t
CO_2-Einsparung

Klimaschutz 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 31.12.2020 werden 2.350 Wohn- und Gewerbeeinheiten der Genossenschaft mit einer Wohn- und Nutzfläche von 165.212 Quadratmetern mit Energie versorgt.

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_2-Emissionen minimiert. Jährlich spart die EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH im Vergleich zur konventionellen Wärmeerzeugung 2.680 Tonnen Kohlenstoffdioxid ein. Für die Bindung der gleichen Menge CO_2 pro Jahr wäre eine Fläche von 206 Hektar Wald notwendig. Diese Fläche entspricht ca. 288 Fußballfeldern bzw. der Größe des Freiburger Stadtteils Stühlinger.

Geschäftsbericht
EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH

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.

Im Jahr 2020 wurden zur Modernisierung und Instandhaltung der Energiezentralen Investitionen in Höhe von 291.391,20 € getätigt. So wurde in der Wilmersdorfer Straße das Blockheizkraftwerk erneuert. In der Offenburger Straße wurde die Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik (MSR-Technik) erneuert, die für die Aufschaltung der einzelnen Energieerzeugungsanlagen zuständig ist, um jederzeit einen reibungslosen Betrieb gewährleisten zu können.

Zum 31.12.2020 beträgt die Bilanzsumme der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH insgesamt 3.008.439,30 €. Der Bilanzverlust beläuft sich auf 87.356,74 €. Das Ergebnis ist auf umfangreiche Investitionen zur Erhaltung der Energiezentralen zurückzuführen.

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 % und die badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG mit 6.340,02 € einen Anteil von 24,8 %.

2.350
Wohn- und Gewerbeeinheiten versorgt

Personal

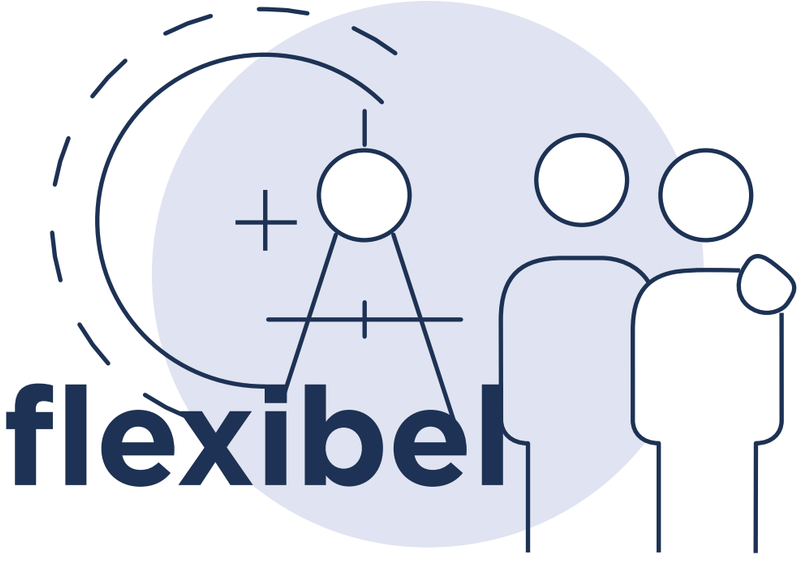
120
Mitarbeiter/-innen

Erfolgsorientierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit dem Willen zur Gestaltung, einer hohen Lernbereitschaft, einer überdurchschnittlichen Einsatzbereitschaft und einer ausgeprägten Flexibilität zur Begleitung der immer schneller werdenden digitalen Veränderungsprozesse sind für die Zukunft der Genossenschaft von höchster Bedeutung. Die Umsetzung des Satzungsauftrages zur Mitgliederförderung lebt vom Engagement der im Unternehmen tätigen Menschen.

Zum 31.12.2020 beschäftigt die Genossenschaft rund 120 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und zählt damit zu den größten Arbeitgebern der Wohnungswirtschaft in Südbaden.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind auf Basis des Tarifvertrages der Wohnungswirtschaft krisensicher angestellt. Zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf und für eine bessere Balance zwischen privater und beruflicher Sphäre werden weiterhin flexible Arbeitszeitmodelle angeboten. Zahlreiche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nutzen dieses Angebot und arbeiten auf Teilzeitbasis, weitere 31 auf Basis einer geringfügigen Beschäftigung. In Zusammenarbeit mit den Quartiers-Kindergärten werden auch Betreuungsprogramme für die Kinder unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angeboten.

Die Nachwuchsentwicklung hat für die Geschäftsleitung höchste Priorität, um der demografischen Entwicklung frühzeitig entgegenzuwirken. Die Ausbildungsquote wurde in den vergangenen Jahren mehr als verdoppelt und die angebotenen Berufsfelder hinsichtlich Qualität und Quantität ausgeweitet. Über Kooperationen mit Schulen und Hochschulen sowie der Industrie- und Handelskammer bietet die Genossenschaft ein breites Leistungsspektrum, ist vor Ort präsent und engagiert sich bei Lehre, Gestaltung sowie in regionalen und überregionalen Gremien und Berufsausschüssen. Derzeit erwerben drei duale Studentinnen und Studenten berufsbegleitend einen akademischen Abschluss an der Deutschen Immobilienakademie, drei weitere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter befinden sich in der kaufmännischen Ausbildung. Im Jahr 2021



Die Bauverein Breisgau eG wurde mit dem „Job-Motor 2020“ ausgezeichnet.

werden zwei weitere Auszubildende ihre Karriere in der Wohnungswirtschaft beginnen. Mit insgesamt acht Nachwuchskräften zeigt sich gerade in Krisenzeiten das überproportionale Ausbildungsengagement, mit dem die Bauverein Breisgau eG ihrer Verantwortung als Stabilitätsanker in der Region gerecht wird.

Ausgezeichnete Personalarbeit

Personalvorstand Jörg Straub freut sich über das positive Feedback in der Region. Für besonders innovative Personalarbeit in der Pandemie wurde die Genossenschaft mit der Auszeichnung „Job-Motor 2020“ geehrt. Der renommierte Preis wird von einer Jury aus Industrie- und Handelskammer, der Handwerkskammer sowie dem Verband der Unternehmen im Schwarzwald (wvib) vergeben.

Die äußerst guten Rahmenbedingungen spiegeln sich in den außergewöhnlich langen Betriebszugehörigkeiten sowie in einer geringen Fluktuation im Unternehmen wider. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt 15 Jahre.

Der Anteil weiblicher Fach- und Führungskräfte ist mit 52 % hoch. Gleichberechtigung wird seit vielen Jahren gelebt und ist Teil der genossenschaftlichen Unternehmensphilosophie. In der europäischen Grenzregion beschäftigt die Genossenschaft auch französische Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und ist für grenzüberschreitende Ausbildungskonzepte sowie innovative Pilotprojekte offen.

Vorstand und Belegschaft arbeiten vertrauensvoll zusammen und schaffen so die Rahmenbedingungen für einen langfristigen Unternehmenserfolg sowie für die Motivation und die Zufriedenheit der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zum Nutzen der Mitglieder.

Im Rahmen der strukturierten Unternehmensplanung wurde ein Förderpool für Potenzialträgerinnen und -träger sowie Nachwuchsführungskräfte implementiert, der sich mit Innovationen und geschäftspolitischen Fragestellungen insbesondere mit Blick auf die zunehmende Digitalisierung beschäftigt. Aufgrund der Altersstruktur der Beschäftigten bestehen beste Entwicklungsmöglichkeiten und Karriereperspektiven für junge und engagierte Talente. Im Rahmen der Wachstumsstrategie werden fortlaufend neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das Team der Bauverein Breisgau eG gesucht.

8
Nachwuchskräfte

Als Arbeitgeber steht die Bauverein Breisgau eG für krisensichere Arbeitsplätze, schnelle Entscheidungswege, attraktive Rahmenbedingungen mit hohem Gestaltungsspielraum, offene Kommunikation sowie eine ergebnis- und mitarbeiterorientierte Führungskultur in einer der beliebtesten Regionen im gesamten Bundesgebiet.

Bauverein Breisgau Stiftung

Stiftungen sind integraler Bestandteil unserer freiheitlichen Demokratie. In Zeiten der Pandemie sind und waren Grundrechte erstmals notwendigerweise eingeschränkt.

Das gemeinnützige Handeln der Stiftungen nach der im Grundgesetz formulierten Verpflichtung, der Gebrauch des Eigentums solle „zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“, war und ist ein wichtiger Eckpfeiler unserer Gesellschaft.

Die gemeinnützige „Bauverein Breisgau Stiftung“ ist in diesem Kontext zu sehen und ergänzt die soziale Grundausrichtung der Genossenschaft seit dem Jahr 2018 um einen weiteren Baustein.

„Hilfe zur Selbsthilfe“ war Grundgedanke der genossenschaftlichen 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. Insbesondere auch neu entstandene Situationen der Hilfsbedürftigkeit aufgrund der Pandemie können durch die Stiftung abgemildert werden.

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 gemeinschaftlich in vertrauensvollem Miteinander. Eine Gesellschaft geprägt von gegenseitiger Rücksichtnahme und Hilfestellung ist die Vision der handelnden 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 objektiv und nachhaltig sichergestellt.

Bundesweit ist die Stiftung eine der ersten Institutionen ihrer Art.

BVS BAUVEREIN STIFTUNG

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

Gerhard Kiechle, Vorstandsvorsitzender der Bauverein Breisgau Stiftung, auf der Baustelle Güterbahnareal in Freiburg

C) Bericht des Aufsichtsrates

Genossenschaftliches Wohnen bietet ein Maximum an Sicherheit und Stabilität. Die wohnraumversorgten Mitglieder der Solidargemeinschaft werden zum Schutz des menschlichen Grundbedürfnisses Wohnen über die Vergabe dauerhafter Nutzungsrechte unmittelbar gefördert. Gerade in Krisenzeiten bildet die gemeinwohlorientierte Unternehmensform einer Wohnungsbaugenossenschaft einen gesellschaftlichen Mehrwert.

Die globale Covid-19-Pandemie und die damit verbundenen dynamischen Entwicklungen haben das vergangene Jahr 2020 stark geprägt. Während sich die ökonomischen Auswirkungen noch nicht beziffern und die gesellschaftlichen Folgen derzeit allenfalls aufgrund erster Erkenntnisse und Diskussionen erahnen lassen, kann festgehalten werden, dass die Bauverein Breisgau eG über ein solides Fundament verfügt, das ihr ermöglicht, den Satzungsauftrag zum Erhalt und zur Schaffung gesunder sowie bezahlbarer Wohnungen auch in dieser herausfordernden Phase nachhaltig aktiv zu gestalten.

Zur Sicherstellung des Gesundheitsschutzes der Mitglieder, Organe, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Genossenschaft sowie zur Aufrechterhaltung sämtlicher Geschäftsfelder wurde vom Vorstand bereits im Frühjahr des vergangenen Jahres ein betrieblicher Maßnahmenplan im Umgang mit dem Coronavirus entwickelt und laufend fortgeschrieben. Zur Minimierung des Infektionsrisikos wurden Präsenzveranstaltungen anlassbezogen durch passgenaue Formate ersetzt. Nach gemeinsamer Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat wurde beschlossen, die ordentliche Vertreterversammlung kontaktlos und sicher im schriftlichen Umlaufverfahren durchzuführen unter notarieller Aufsicht der Auswertung der zu fassenden Beschlüsse. Auf dieser Basis stellten sich am 25.06.2020 die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsräte der Vertreterversammlung zur Wiederwahl und wurden im Amt bestätigt.

In sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat sowie einer Sitzung des Aufsichtsrates wurde über die Geschäftspolitik beraten. Sämtliche Beschlüsse konnten im Sinne einer nachhaltigen Geschäftsentwicklung und der Fokussierung auf die Mitgliederförderung gefasst werden. Aufgrund der pandemischen Entwicklung wurden drei Sitzungen virtuell durchgeführt. Während die Beratung im digitalen Format erfolgte, wurden die Beschlüsse im geschützten und zertifizierten elektronischen Umlaufverfahren gefasst.

In weiteren vier Sitzungen der Bau- und Wohnungskommission sowie zwei Sitzungen der Prüfungskommission wurden sämtliche Vorgänge der Genossenschaft ausführlich beraten. Zur Minimierung des Infektionsrisikos wurde jeweils eine Sitzung der Bau- und Wohnungskommission und eine Sitzung der Prüfungskommission im digitalen Format durchgeführt.

Grundlagen zur Bewertung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft bilden mittelfristige Wirtschafts- und Finanzpläne, die unter Berücksichtigung des umfangreichen Neubau- und Modernisierungsprogramms ausgearbeitet wurden und regelmäßig fortgeschrieben werden. Zur Gefährdungsanalyse dient das strategische Risikomanagement, das als Frühwarnsystem fungiert. Wesentliche Risiken konnten trotz außerordentlicher Entwicklungen im Zusammenhang mit der globalen Pandemie nicht identifiziert werden. Die Bildung des genossenschaftlichen Corona-Soforthilfefonds schützt zusätzlich die Mitglieder, die im Zuge der Corona-Pandemie nachweislich in wirtschaftliche Schwierigkeiten geraten sind. Darüber hinaus konnte hilfsbedürftigen Mitgliedern auf beeindruckende Weise durch ehrenamtliches Engagement im nachbarschaftlichen Hilfenetz über den Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. niederschwellig geholfen werden.

Aktive Neubautätigkeit sowie umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen haben auch im 121. Geschäftsjahr der wachsenden Genossenschaft dazu beigetragen, die Wohnraumversorgung dauerhaft zu gewährleisten. Das Investitionsvolumen von über 37 Mio. € im Jahr 2020 trägt nachhaltig dazu bei, den Wohnungsbestand gezielt zu verjüngen, zu erweitern und für künftige Generationen zu sichern. Die langjährige erfolgreiche Zusammenarbeit mit den Kirchen, der Stadt Freiburg im Breisgau sowie den Städten und Kommunen in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen ermöglicht uns, Wohnraum zu schaffen, zu erhalten und gemeinwohlorientiert für Entlastung auf den angespannten Wohnungsmärkten zu sorgen.

Martin Behrens, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Das erfreuliche Jahresergebnis bestätigt die Strategie der Genossenschaft und das gelungene Zusammenwirken sämtlicher Organe. Gleichzeitig ist der positive Geschäftsverlauf notwendig zur nachhaltigen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes sowie zur erforderlichen Bildung von Eigenmitteln. Den gesetzlichen und satzungsmäßigen Anforderungen folgend überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung auch im vergangenen Jahr laufend.

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 Bauverein Breisgau Stiftung.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat die Prüfung entsprechend § 59 Genossenschaftsgesetz in der Zeit vom 22.03.2021 bis 16.04.2021 durchgeführt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Dem Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2020 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und den Mitgliedern des Vorstandes die Entlastung für das Jahr 2020 zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand ist von großem Vertrauen und persönlichem Engagement geprägt, mit dem aktiven Willen zum Gestalten und einer hohen fachlichen Expertise. Für den Einsatz und die Leistung im abgelaufenen Geschäftsjahr spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seinen Dank aus. Außerordentlicher Dank gilt Gerhard Kiechle, der sich im August 2020 nach überaus erfolgreicher und beeindruckender 38-jähriger Tätigkeit für die Genossenschaft aus dem Vorstand in den „Unruhestand“ verabschiedet hat.

Freiburg, den 19.05.2021
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 (bis 12.08.2020)

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

Bereits im Jahr 1899 haben 122 Bürgerinnen und Bürger der Stadt Freiburg im Breisgau den mutigen Beschluss gefasst, den Bauverein in der innovativen Gesellschaftsform einer Genossenschaft zu gründen. Streng nach den genossenschaftlichen Grundprinzipien „Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung“ wurde als zentraler Zweck der Selbsthilfegemeinschaft die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung definiert und in der Gründungssatzung festgeschrieben. 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 zur ordentlichen Vertreterversammlung gibt es regelmäßige Vertreterinformationsveranstaltungen, Baustellenbegehungen, Quartierskonferenzen und Vorstandssprechstunden zu speziellen Themen der Wohnquartiere, bei denen der barrierefreie Austausch und Dialog gesucht wird. Im Zuge der Pandemie wurden zur Wahrung der Mitgliederrechte neue kontaktlose und sichere Kommunikationsformate entwickelt, damit auch in Krisensituationen der transparente Informationsfluss als Basis zur Teilhabe an der Unternehmensentwicklung gewährleistet werden kann. Der Gesetzgeber ermöglicht durch das Gesetz zur Abmilderung der Covid-19-Pandemie ausdrücklich die Vorgehensweise der Bauverein Breisgau eG.

Bundesweit hat die Bauverein Breisgau eG am 25.06.2020 als eine der ersten Wohnungsbaugenossenschaften die 63. ordentliche Vertreterversammlung im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt und das geprüfte Verfahren des vbw Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. erfolgreich umgesetzt. Sowohl bei der Vertreterversammlung 2020 als auch bei den im Frühjahr 2021 durchgeführten Vertreterwahlen war die Beteiligung hoch, was belegt, dass das Genossenschaftsmodell der repräsentativen Demokratie ideal ausgestaltet ist und sich bei der Erfüllung des Satzungsauftrages mehr denn je bewährt.

Martin Behrens, Aufsichtsratsvorsitzender

Notar Dr. Florian Pulkowski und Nicole Kümpel bei der Stimmauszählung zur Vertreterversammlung

II Jahresabschluss 2020

Jörg Straub,
Vorstand, auf der Baustelle Freiburg, Littenweiler, Alemannenstraße 21

„Eine nachhaltige Finanzierung und innovative Förderkonzepte sind die Basis des Erfolges. Damit schaffen und sichern wir bezahlbareren Wohnraum für Generationen.“

Jörg Straub, Vorstand

A) Bilanz zum 31.12.2020

Aktivseite

	Geschäftsjahr 2020 in €		Vorjahr 2019 in €
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände		**15.972,00**	**34.105,00**
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	217.737.114,97		210.668.677,79
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	23.987.874,98		24.858.722,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	50.514,29		2.511.632,89
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	735.547,31		743.660,20
Technische Anlagen und Maschinen	1.113.826,00		1.227.968,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	375.620,00		517.507,00
Anlagen im Bau	23.262.986,55		9.559.481,98
Bauvorbereitungskosten	215.579,06		755.489,74
Geleistete Anzahlungen	3.000.000,00		0,00
		270.479.063,16	**250.843.140,58**
Finanzanlagen			
Beteiligungen	19.224,57		19.224,57
Sonstige Ausleihungen	1,00		1,00
Andere Finanzanlagen	410.730,00		410.715,00
		429.955,57	**429.940,57**
Summe Anlagevermögen		**270.924.990,73**	**251.307.186,15**
UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	168.309,88		168.239,88
Bauvorbereitungskosten	31.860,44		360,40
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
– mit unfertigen Bauten	0,00		3.240.520,61
– mit fertigen Bauten	268.308,66		268.308,66
Unfertige Leistungen	7.344.874,19		7.283.993,01
Andere Vorräte	49.649,14		53.206,04
		7.863.002,31	**11.014.628,60**
Forderungen aus Vermietung	145.118,18		151.490,59
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	53.420,27		60.057,52
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	535.103,25		504.001,29
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	49.852,12		28.926,14
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	986.768,47		1.002.447,80
Sonstige Vermögensgegenstände	215.484,88		281.743,64
		1.985.747,17	**2.028.666,98**
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	36.897.876,09		44.035.716,01
Bausparguthaben	13.394.877,37		12.902.101,73
		50.292.753,46	**56.937.817,74**
Summe Umlaufvermögen		**60.141.502,94**	**69.981.113,32**
AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Geldbeschaffungskosten	1.414,15		2.218,75
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.760,00		0,00
		13.174,15	**2.218,75**
		331.079.667,82	**321.290.518,22**

Passivseite

	Geschäftsjahr 2020 in €		Vorjahr 2019 in €
EIGENKAPITAL			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	277.747,00		565.527,33
der verbleibenden Mitglieder	20.929.950,28		21.394.890,07
aus gekündigten Geschäftsanteilen	374.790,00		111.530,33
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 584,14 €, Vorjahr: 1.254,14 €		**21.582.487,28**	**22.071.947,73**
KAPITALRÜCKLAGEN		**33.327,21**	**33.327,21**
ERGEBNISRÜCKLAGEN			
Gesetzliche Rücklagen	13.167.800,00		12.264.900,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 902.900,00 €, Vorjahr: 470.900,00 €			
Bauerneuerungsrücklagen	33.018.700,00		32.568.700,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 450.000,00 €, Vorjahr: 715.700,00 €			
Freie Rücklage	42.238.695,26		34.889.171,14
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 7.184.662,58 €, Vorjahr: 2.864.793,61 €			
davon aus Gewinnvortrag: 164.861,54 €			
		88.425.195,26	**79.722.771,14**
BILANZGEWINN			
Gewinnvortrag	164.861,54		0,00
Jahresüberschuss	9.029.296,94		4.708.739,67
Einstellung in Ergebnisrücklagen	–8.702.424,12		–4.049.293,51
		491.734,36	**659.446,16**
Summe Eigenkapital		**110.532.744,11**	**102.487.492,24**
RÜCKSTELLUNGEN			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.171.203,00		6.958.072,00
Steuerrückstellungen	1.183.807,00		18.126,00
Sonstige Rückstellungen	9.786.738,50		9.705.767,60
		18.141.748,50	**16.681.965,60**
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.811.096,35		71.083.399,94
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	206.357,40		206.357,40
Spareinlagen	86.638.780,63		87.782.999,82
Sparbriefe	27.998.876,16		29.747.393,02
Erhaltene Anzahlungen	9.187.539,51		9.521.525,26
Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.975,96		53.991,84
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	192,32		192,28
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.692.507,56		2.043.504,50
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	77.391,87		78.324,17
Sonstige Verbindlichkeiten	1.210.792,58		1.011.326,33
davon aus Steuern: 71.486,30 €, Vorjahr: 140.835,50 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 11.443,37 €, Vorjahr: 13.013,22 €		**201.891.510,34**	**201.529.014,56**
PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		**513.664,87**	**592.045,82**
		331.079.667,82	**321.290.518,22**

B) Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2020

	Geschäftsjahr 2020 in €		Vorjahr 2019 in €
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	38.814.188,19		37.273.223,37
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	6.954.058,63		2.153.800,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.153.067,94		1.130.058,54
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	620.787,58		577.053,46
		47.542.102,34	**41.134.135,37**
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		**–3.148.069,39**	**660.894,80**
Andere aktivierte Eigenleistungen		**82.764,33**	**140.025,02**
Sonstige betriebliche Erträge		**742.476,41**	**1.869.780,79**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	14.920.300,69		16.103.909,03
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	2.710.749,04		2.306.541,03
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	235.038,98		199.369,80
		17.866.088,71	**18.609.819,86**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	4.591.281,32		4.441.222,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvers.: Geschäftsjahr 455.056,78 €, Vorjahr: 661.396,11 €	1.327.923,01		1.511.237,16
		5.919.204,33	**5.952.459,25**
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**6.922.480,94**	**6.942.278,50**
Sonstige betriebliche Aufwendungen		**1.984.101,93**	**1.646.720,30**
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		**12.377,00**	**12.481,00**
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**455.229,19**	**611.533,81**
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**1.552.579,64**	**4.466.898,24**
Steuern vom Einkommen und Ertrag		**1.337.422,28**	**1.030.812,28**
Ergebnis nach Steuern		**10.105.002,05**	**5.779.862,36**
Sonstige Steuern		**1.075.705,11**	**1.071.122,69**
Jahresüberschuss		**9.029.296,94**	**4.708.739,67**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**8.537.562,58**	**4.049.293,51**
Bilanzgewinn		**491.734,36**	**659.446,16**

C) Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2020

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 2020 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

Die Bauverein Breisgau eG ist eine große Genossenschaft gem. §267 HGB.

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. Juli 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

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 drei 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 Restnutzungsdauermethode 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

Im Umlaufvermögen werden **Grundstücke ohne Bauten,** Bauvorbereitungskosten sowie die **Grundstücke mit unfertigen Bauten** zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanziert und anteilige eigene Leistungen aktiviert.

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 986.768,47 € (Vorjahr 1.002.447,80 €).

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 3.063 T € sowie Bausparguthaben in Höhe von 2.754 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. Seit 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 Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre von 2,34 % (Stand Dezember 2020).

Entwicklung des Anlagevermögens

	Bruttowerte					Abschreibungen						Buchwerte	
	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2020 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2020 €	kumulierte Abschrei-bungen 01.01.2020 €	Abschreibung des Geschäfts-jahres €	Abschrei-bungen auf Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschrei-bungen €	kumulierte Abschrei-bungen 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2020 €	Buchwert am 31.12.2019 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**689.083,47**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**689.083,47**	**654.978,47**	**18.133,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**673.111,47**	**15.972,00**	**34.105,00**
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	349.664.668,80	95.057,23	557.606,02	12.776.565,92	361.978.685,93	138.995.991,01	5.674.114,24	428.534,29	0,00	0,00	144.241.570,96	217.737.114,97	210.668.677,79
Grundstücke mit anderen Bauten	37.660.381,07	30.593,84	7.086,85	0,00	37.683.888,06	12.801.658,09	897.768,13	3.413,14	0,00	0,00	13.696.013,08	23.987.874,98	24.858.722,98
Grundstücke ohne Bauten	2.755.910,39	87.056,29	31.276,58	-2.516.898,31	294.791,79	244.277,50	0,00	0,00	0,00	0,00	244.277,50	50.514,29	2.511.632,89
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	743.660,20	0,00	8.112,89	0,00	735.547,31	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	735.547,31	743.660,20
Technische Anlagen und Maschinen	2.719.999,60	15.240,00	0,00		2.735.239,60	1.492.031,60	129.382,00	0,00	0,00	0,00	1.621.413,60	1.113.826,00	1.227.968,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.894.888,04	61.196,57	58.803,97		1.897.280,64	1.377.381,04	203.083,57	58.803,97	0,00	0,00	1.521.660,64	375.620,00	517.507,00
Anlagen im Bau	9.559.481,98	22.306.392,32	0,00	-8.602.887,75	23.262.986,55	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.262.986,55	9.559.481,98
Bauvorbereitungskosten	755.489,74	1.116.869,18	0,00	-1.656.779,86	215.579,06	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	215.579,06	755.489,74
Geleistete Anzahlungen	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000.000,00	0,00
Sachanlagen	**405.754.479,82**	**26.712.405,43**	**662.886,31**	**0,00**	**431.803.998,94**	**154.911.339,24**	**6.904.347,94**	**490.751,40**	**0,00**	**0,00**	**161.324.935,78**	**270.479.063,16**	**250.843.140,58**
Finanzanlagen													
Beteiligung	19.224,57	0,00	0,00	0,00	19.224,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.224,57	19.224,57
Sonstige Ausleihungen	5.624,21	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	15,00	0,00	0,00	410.730,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	410.730,00	410.715,00
Finanzanlagen	**435.563,78**	**15,00**	**0,00**	**0,00**	**435.578,78**	**5.623,21**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**5.623,21**	**429.955,57**	**429.940,57**
Anlagevermögen insgesamt	**406.879.127,07**	**26.712.420,43**	**662.886,31**	**0,00**	**432.928.661,19**	**155.571.940,92**	**6.922.480,94**	**490.751,40**	**0,00**	**0,00**	**162.003.670,46**	**270.924.990,73**	**251.307.186,15**

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1–5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung €
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	27.998.876,16	8.063.376,16	18.948.300,00	987.200,00		
Vorjahr	*29.747.393,02*	*8.516.793,02*	*19.701.400,00*	*1.529.200,00*		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.811.096,35	14.534.162,96	15.950.942,59	43.325.990,80	73.811.096,35	GPR
Vorjahr	*71.083.399,94*	*3.980.747,82*	*17.837.514,33*	*49.265.137,79*	*71.083.399,94*	*GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	206.357,40	0,00	0,00	206.357,40	204.516,75	GPR
Vorjahr	*206.357,40*	*0,00*	*0,00*	*206.357,40*	*204.516,75*	*GPR*
Erhaltene Anzahlungen	9.187.539,51	9.187.539,51				
Vorjahr	*9.521.525,26*	*9.521.525,26*	*0,00*	*0,00*		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	67.975,96	67.975,96				
Vorjahr	*53.991,84*	*53.991,84*	*0,00*	*0,00*		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	192,32	192,32				
Vorjahr	*192,28*	*192,28*	*0,00*	*0,00*		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.692.507,56	2.238.714,52	453.793,04			
Vorjahr	*2.043.504,50*	*1.821.797,00*	*221.707,50*	*0,00*		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	77.391,87	77.391,87				
Vorjahr	*78.324,17*	*78.324,17*	*0,00*	*0,00*		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.210.792,58	1.067.176,67	271,07	143.344,84		
Vorjahr	*1.011.326,33*	*866.755,57*	*480,26*	*144.090,50*		
	115.252.729,71	**35.236.529,97**	**35.353.306,70**	**44.662.893,04**	**74.015.613,10**	
Vorjahr	*113.746.014,74*	*24.840.126,96*	*37.761.102,09*	*51.144.785,69*	*71.287.916,69*	
Spareinlagen	**86.638.780,63***					
Verbindlichkeiten gesamt	**201.891.510,34**					

*geändert für 2020

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

Spareinlagen	31.12.2020 €	31.12.2019 €
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	85.812.959,80	86.907.208,26
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	825.820,83	875.791,56
Summe	**86.638.780,63**	**87.782.999,82**

Rentensteigerungen und Gehaltstrend wurden in Höhe von jeweils 1,8 % p. a. berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 826.390 €. 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 Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungsätzen abgezinst.

Wesentliche sonstige Rückstellungen betreffen:

Abschluss- und Archivierungskosten	286 T€
Unterlassene Instandhaltung	318 T€
Nachrüstverpflichtung ENEV	4.126 T€
Rechtsstreitigkeiten	1.184 T€
Spareinrichtung	3.073 T€
Störung der Geschäftsgrundlage	155 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 77.391,87 € (Vorjahr 78.324,17 €). 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 Verbindlichkeitenspiegel. 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	31.288 T€
Betriebskostenumlagen	7.392 T€
Aufwendungszuschüsse	107 T€
Erträge aus Sondereinrichtungen (Wäschereien)	27 T€
	38.814 T€

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 313 T € enthalten. Auf Erträge aus Renovierungsvereinbarungen und die Auflösung von Rückstellungen entfallen insgesamt 225 T €.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden ausschließlich planmäßige **Abschreibungen** vorgenommen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** resultieren in Höhe von 3 T € aus der Abzinsung von Rückstellungen. Die Zinserstattungen vom Finanzamt aus der Abwicklung von Umkehrung der Steuerschuldnerschaft nach § 13b UStG betragen 238 T €.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von 189 T € (Vorjahr 207 T €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Der Aufwand aus den vertraglich vereinbarten Verpflichtungen in der Spareinrichtung beläuft sich abzinsungsbereinigt auf 299 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 Gesamtbetrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebetrag per 31.12.2020 beläuft sich auf 692.636,55 € (Vorjahr: 692.636,55 €). 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. 14.652 T €. Des Weiteren bestehen Leasingverträge für die Drucker mit einer jährlichen Zahlungsverpflichtung von insgesamt 21 T € und Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 355 €.

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	57
Teilzeitbeschäftigte	25
Geringfügig Beschäftigte	25
Durchschnittlicher Personalbestand	**107**

Teilzeitbereinigt ergibt sich eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 76. Zusätzlich sind 3 Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Stand am 01.01.	23.677
Zugang	493
Abgang	–316
Stand am 31.12.	**23.854**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 464.939,79 € vermindert.

Prüfungsverband

vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.
Herdweg 52/54
70174 Stuttgart

Mitglieder des Vorstandes

Marc Ullrich, Geschäftsführer, hauptamtlich, Vorstandsvorsitzender

Jörg Straub, Geschäftsführer, hauptamtlich, Vorstand

Gerhard Kiechle, Bürgermeister i. R., nebenamtlich, Vorstand (bis 12.08.2020)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Martin Behrens, Rechtsanwalt
Vorsitzender

Hansjörg Laufer, Bankfachwirt
Stellv. Vorsitzender

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

Michael Broglin, Geschäftsführer
2. Schriftführer, Sprecher der Prüfungskommission

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

Christian Licht, Geschäftsführer
Sprecher der Bau- und Wohnungskommission

Andreas Hall, Bürgermeister

Caroline Eichin, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

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

Mirko Münchbach, Dipl.-Finanzwirt (FH)

Nachtragsbericht

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

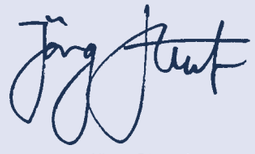
Gewinnverwendungsvorschlag

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 491.734,32 € (für die Pflichtanteile als 3%-ige Dividende sowie für die weiteren Anteile als 0,75%-ige Dividende) an die Mitglieder auszuschütten.

Freiburg, den 24.03.2021

Der Vorstand

Marc Ullrich



Jörg Straub

III *Lagebericht*

2020

Martin Behrens,
Aufsichtsratsvorsitzender, auf der Baustelle Schallstadt, Neue Ortsmitte, Auf der Viehweid 1

„Für die Menschen der Region entwickelt der Bauverein seit Generationen Wohnkonzepte und beteiligt sich aktiv an Stadtentwicklungsprozessen. Die Partnerschaft zu Kommunen und Kirchen ist im bezahlbaren Wohnen von zentraler Bedeutung.“

Martin Behrens, Aufsichtsratsvorsitzender

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 hat das Ziel einer wirtschaftlichen und nachhaltigen Unternehmensführung mit dem Anspruch, ihren Mitgliedern „preiswertes und gesundes Wohnen in einem lebenswerten Wohnumfeld“ zu ermöglichen. Auch der Betrieb der Spareinrichtung und das Angebot attraktiver Konditionen sind Bestandteil der Mitgliederförderung.

Der erforderliche Wohnungsneubau und die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung werden strategisch geplant und 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

Die globale Covid-19-Pandemie, verbunden mit Shutdowns und dem Zusammenbruch von Lieferketten, hat im ersten Halbjahr 2020 weltweit zu einem starken Wirtschaftseinbruch geführt. Nachdem sich die Wirtschaft in Deutschland im zweiten Halbjahr bis November wieder etwas erholt hatte, stiegen die Infektionszahlen erneut an und es kam ab November 2020 zunächst in Teilbereichen zu einem neuen Shutdown. Hoffnungsvoll stimmt, dass zum Jahresbeginn 2021 erste Impfstoffe verfügbar sind und damit ggf. die Pandemie im Laufe des Jahres 2021 überwunden werden kann. Bedenklich ist, dass zum Jahresende 2020 im Vereinigten Königreich eine Mutation des Virus auftauchte, die deutlich ansteckender ist.

Das Bruttoinlandsprodukt brach 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5 % ein. Trotz der nicht vorhersehbaren weiteren Entwicklung der Corona-Pandemie wird für 2021 vorsichtig mit einer Erholung der Konjunktur gerechnet.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahr 2020 von durchschnittlich 44,8 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2020 auf 264.521 Personen, während im Dezember 2019 nur 200.855 Personen arbeitslos gemeldet waren. Mit dem Beginn des Shutdowns im März stieg die Kurzarbeit binnen kürzester Zeit stark an.

Zur Bekämpfung der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie wurden von staatlicher Seite zahlreiche fiskalische Maßnahmen ergriffen (u. a. Senkung der Mehrwertsteuer von 19 auf 16 %), was zu einem Haushaltsdefizit von Bund, Ländern, Gemeinden und Sozialversicherungen von insgesamt 158,2 Mrd. € führte.

Trotz der Pandemie herrschten auch 2020 gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushaltsgrößen), dennoch sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen von 33.408 (Januar bis Oktober 2019) auf 31.468 im Vergleichszeitraum des Jahres 2020.

Die Zahl der Einwohner Baden-Württembergs hat sich im ersten Halbjahr 2020 um etwa 1.600 auf 11.102.000 Personen erhöht. Gewonnen hat der ländliche Raum. Nach der Prognose des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg soll die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 auf 11,34 Millionen Personen wachsen (+2,4 %).

Nach der Vorausrechnung 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. Die Zahl der Haushalte im Jahr 2050 könnte damit immer noch um fast 290.000 höher liegen als 2017.

B2. Geschäftsverlauf

Der Geschäftsverlauf der Bauverein Breisgau eG war trotz Pandemie auch im vergangenen Jahr durchweg 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 31.12.2020 insgesamt 4.971 Wohneinheiten sowie 2.899 Garagen und Stellplätze zu ihrem Bestand. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 351.365,85 Quadratmeter.

Neubautätigkeit und Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr 2020 waren insgesamt 198 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten in Ausführung. Hiervon entfallen 105 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten auf das Stadtgebiet Freiburg.

In weiterer Planung befinden sich 14 Wohneinheiten, davon sechs Eigentumswohnungen (Doppelhäuser), und drei Gewerbeeinheiten. Der Erfüllung des Grundsatzes der Förderung unserer Mitglieder wird durch umfangreichen Neubau entsprochen.

Spareinrichtung

Die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2020 insgesamt 16.079 Sparkonten inklusive Sparbriefe – mit einem Anlagevolumen in Höhe von über 114 Mio. € (Vorjahr über 117 Mio. €). Die Durchschnittsverzinsung lag 2020 bei 0,57 % und damit mitgliederfördernd oberhalb des Bankenmarktes.

Eigentumsverwaltung

Zum 31.12.2020 verwaltet die Bauverein Breisgau eG insgesamt 3.379 Wohn- und 61 Gewerbeeinheiten von 168 Wohnungseigentümergemeinschaften im Sinne von § 20 ff WEG (Vorjahr 3.408 Wohn- und 60 Gewerbeeinheiten von 166 Wohnungseigentümergemeinschaften).

Die Mietsonderverwaltung wurde im Jahr 2020 für 83 Wohneinheiten, die Mietverwaltung für weitere acht Einheiten übernommen (Vorjahr 77 Einheiten Mietsonderverwaltung und acht Einheiten Mietverwaltung). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

Tochtergesellschaft EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH

Die Bilanzsumme der EVB beträgt zum 31.12.2020 insgesamt 3.008.439,30 € (Vorjahr 3.386.930,91 €). Der Bilanzverlust zum 31.12.2020 beläuft sich auf 87.356,74 € (Vorjahr Bilanzgewinn 60.290,76 €).

B3. Darstellung der Lage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 9.029.296,94 € resultiert im Wesentlichen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis, den Verkaufserlösen aus dem Bauträgergeschäft sowie den Überschüssen aus der Betreuungstätigkeit.

3.1 Ertragslage

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

	2020 T €	2019 T €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	38.814,2	37.273,2
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	6.954,1	2.153,8
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.153,1	1.130,1
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	620,8	577,1
Erhöhung/Verminderung des Bestandes (noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie unfertige Bauten)	–3.148,1	660,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	82,8	140,0
Gesamtleistung (Summe)	**44.476,9**	**41.935.1**
Sonstige betriebliche Erträge	742,5	1.869,8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17.866,1	18.609,8
Betriebsergebnis	**27.353,3**	**25.195,1**
Personalaufwand	5.919,2	5.952,5
Abschreibungen	6.922,5	6.942,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.984,1	1.646,7
Finanzergebnis	–1.085,0	–3.842,9
Steuern	2.413,1	2.101,9
Jahresüberschuss	**9.029,3**	**4.708,7**
Einstellung in Ergebnisrücklagen	8.537,6	4.049.3
Bilanzgewinn	**491,7**	**659,5**

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind im Geschäftsjahr 2020 um insgesamt 1.541 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 373,9 T € (Vorjahr 155,8 T €) gegenüber dem Vorjahr.

Die **Bestandsveränderung** setzt sich zusammen aus –3.209 T € Bestandsverminderung (Vorjahr 320 T € Bestandserhöhung) bei den Eigentumsmaßnahmen und 61 T € (Vorjahr 340 T €) Bestandserhöhung bei den Betriebskosten.

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** enthält 313 T € (Vorjahr 867 T €) Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen.

Bei den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich insbesondere die Erhöhung bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 404 T € sowie die Minderung der Instandhaltungsaufwendungen um 1.155 T € ausgewirkt.

In der Position **Personalaufwand** sind 311 T € als Zuführung zur Pensionsrückstellung enthalten (Vorjahr 536 T €). Die Löhne und Gehälter sind moderat angepasst, bedingt durch Tariferhöhungen, Eingruppierungen sowie Aufstockung der Personalkapazitäten.

Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres 2020 haben sich um 20 T € auf 6.922 T € (Vorjahr 6.942 T €) verringert.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** ist die Steigerung im Berichtsjahr insbesondere auf den Umbau der Geschäftsstelle, Investitionen in die EDV-Anlage und die Bildung von Rückstellungen für die Störung der Geschäftsgrundlage zurückzuführen.

Von den ausgewiesenen **Steuern** betreffen 1.337 T € (Vorjahr 1.030 T €) die Ertragssteuern und 1.075 T € (Vorjahr 1.071 T €) die sonstigen Steuern. Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen die Grundsteuer.

3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur	**31.12.2020 T €**	**%**	**31.12.2019 T €**	**%**	**Veränderungen T €**
Eigenkapital	110.532,7	33,4	102.487,5	31,9	8.045,2
Rückstellungen	18.141,7	5,5	16.682,0	5,2	1.459,7
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	74.017,5	22,4	71.289,8	22,2	2.727,7
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen	114.637,7	34,6	117.530,4	36,6	–2.892,7
Übrige Passiva	13.750,1	4,1	13.300,8	4,1	449,3
Gesamtvermögen	**331.079,7**	**100,0**	**321.290,5**	**100,0**	**9.789,2**

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das **Eigenkapital** konnte um 8.045 T € (Vorjahr 4.054 T €) auf 110.533 T € (Vorjahr 102.488 T €) gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote ist u. a. aufgrund der strategischen Tilgung von höherverzinslichen Darlehen um 1,5 % gestiegen.

Innerhalb der **Rückstellungen** hat sich insbesondere die Erhöhung der Steuerrückstellungen um 1.166 T € ausgewirkt.

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen hat um 213 T € (Vorjahr 440 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 strategisch gesteuert leicht reduziert.

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

Investitionen

Im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsobjekte wurden im Berichtsjahr 8.373 T € für die Bestandsgebäude zur Mitgliederförderung aufgewendet. Zur Schaffung von neuem Wohnraum für die Mitglieder hat die Bauverein Breisgau eG 26.485 T € investiert.

Liquidität

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

Finanzmittelbestand zum 31.12.2019	**2020 T €**	**2019 T €**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (inkl. Jahresüberschuss)	21.816,6	14.601,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	–26.001,9	–17.644,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–2.952,5	11.913,5
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	–7.137,8	8.869,9
Finanzmittelbestand zum 01.01.	44.035,7	35.165,8
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**36.897,9**	**44.035,7**

(*) angepasst an den DRS 21 Standard.

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft verringert sich stichtagsbedingt um 7.137,8 T € auf 36.897,9 T €.

Auch im Jahr 2020 wurden die laufenden Investitionen in Neubau und Modernisierungen u. a. durch die Neuaufnahme von zinsgünstigen Darlehen (9.586,4 T €) finanziert.

Entsprechend dem Finanzmittelbestand zum 31.12.2020 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 2021 ist nachhaltig gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

3.3 Vermögenslage

Vermögensstruktur	**31.12.2020 T €**	**%**	**31.12.2019 T €**	**%**	**Veränderungen T €**
Anlagevermögen	270.925,0	81,8	251.307,2	78,2	19.617,8
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	50.292,8	15,2	56.937,8	17,7	-6.645,0
Übrige Aktiva	9.861,9	3,0	13.045,5	4,1	-3.183,6
Gesamtvermögen	**331.079,7**	**100,0**	**321.290,5**	**100,0**	**9.789,2**

Das **Anlagevermögen** ist gewachsen und von hohen Investitionen in Neubau, überwiegend bei den Objekten Haus Lukas in Freiburg und „Wohnen am Kurhaus“ in Kirchzarten, geprägt.

Die Minderung bei den **Finanzmitteln** ergibt sich als Saldo aus der Minderung des Kassenbestandes und der Guthaben bei Kreditinstituten um 7.137,8 T € sowie im Rahmen der Strategie zur Reduzierung des Zinsänderungsrisiko mit dem Anstieg der Bausparguthaben um 493 T €.

Bei den **Übrigen Aktiva** hat sich zum Bilanzstichtag der Rückgang der Bestände des Umlaufvermögens ausgewirkt, der im Wesentlichen auf die Fertigstellung des Objektes in der Wiesenstraße in Schallstadt zurückzuführen ist.

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

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

B4. Leistungsindikatoren

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

Kennzahlen zur Vermögensstruktur

Kennzahl	**Berechnung**	**2020**	**2019**	**2018**
Eigenkapitalquote	Eigenkapital / Bilanzsumme	33,4 %	31,9 %	32,6 %

Die Eigenkapitalentwicklung ist konform zur Wachstumsstrategie.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	**Berechnung**	**2020**	**2019**	**2018**
Fluktuationsrate Wohneinheiten	Mieterwechsel p.a. / Anzahl der Wohneinheiten	5,9 %	6,3 %	5,9 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient per anno	Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten / m² Wohn- und Nutzfläche	25,68 €	26,81 €	24,26 €

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

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Koeffizient für die **Gebäudeerhaltung** um 1,13 € auf 25,68 € gesunken. Insgesamt werden die Aufwendungen für Instandhaltungen mit 8.373 T € ausgewiesen.

Der Vorstand der Bauverein Breisgau eG beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2020 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

Die weltweite Covid-19-Pandemie führte im Jahr 2020 zu einem historischen Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Die Wohnungswirtschaft ist eine der wenigen Branchen, die auch in der Pandemielage stabil bleiben, da das Grundbedürfnis Wohnen unverändert existiert. Allerdings sind die Folgen von wirtschaftlichen Einbußen durch Lockdown, Kurzarbeit bei den Mietern und die mittelbaren Auswirkungen auf den Vermieter derzeit nicht abschließend beurteilbar.

Nach einer Pressemitteilung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg sanken die Baupreise im vierten Quartal 2020 aufgrund der Umsatzsteuersenkung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 %; ohne die Senkung der Umsatzsteuer wären die Baupreise rein rechnerisch um 2,1 % gestiegen.

Der Jahresüberschuss der Bauverein Breisgau eG wird für 2021 gemäß Wirtschaftsplan vom Dezember 2020 auf 6.393 T € prognostiziert.

Es wird erwartet, dass die **Eigenkapitalquote** dem Bilanzwachstum gerecht wird.

Die Mieterträge und Umlagen für 2021 werden auf 40.160 T € prognostiziert aufgrund von weiter moderaten Anpassungen und der Fertigstellung von Neubauvorhaben. 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.

Auch 2021 erfolgt eine Fortsetzung der Neubaustrategie. Die **geplanten Investitionen in den Wohnungsneubau** betragen 25,3 Mio. €.

Bei den aktuellen Neubauvorhaben werden die größten Geldabflüsse im Jahre 2021 bei den Projekten Alemannenstraße und Güterbahnareal, jeweils in Freiburg, sowie bei den Projekten Alter Sportplatz, Schallstadt und Fliederweg in Herbolzheim erfolgen. Die Ausgaben werden unter der Prämisse Mitgliederförderung mit langen Laufzeiten über die Erträge aus den Nutzungsgebühren nachhaltig amortisiert.

Für die Instandhaltung und Modernisierung sind im Jahr 2021 insgesamt 9.093 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, sondern verfolgt eine restriktive Einlagenpolitik.

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 positiven Geschäftsverlauf.

D) Bericht zu Risiken und Chancen

D.1 Risiken

Pandemie-Risiko

Mit Beginn des Geschäftsjahres 2020 haben sich die Corona-Infektionen (Covid-19) weltweit ausgebreitet. In Deutschland hat die Pandemie ab Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten geführt, welche sich durch das ganze Jahr zogen. Infolge mehrfacher Lockdowns waren sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben Einbußen zu verzeichnen. Aufgrund unserer Struktur waren die finanziellen Auswirkungen im Jahr 2020 für die Genossenschaft überschaubar.

Mögliche Ausfallrisiken, insbesondere im Jahr 2021 aufgrund der Corona-Pandemie, werden vom Vorstand simuliert und mit den Ist-Szenarien modifiziert. Soweit erforderlich, erfolgt eine entsprechende Risikovorsorge.

Marktpreisrisiko

Bei der Refinanzierung bestehen Zinsänderungsrisiken durch Kapitalmarktveränderungen. Mit Blick auf die Lieferketten und den Nachfrageüberhang bestehen weitere Marktpreisrisiken in Form von möglichen Baupreissteigerungen.

Die Verträge mit unseren Geschäftsbanken sind mit langfristigen Zinsbindungen ausgestattet, zur weiteren Minimierung der Änderungsrisiken bestehen zusätzlich Bausparverträge. Mögliche Baupreissteigerungen werden durch Nachkalkulationen verprobt und entsprechend bei Neubauvorhaben mitkalkuliert als Teil des laufenden Prozesses.

Liquiditätsrisiko

Mögliche Liquiditätsrisiken können entstehen aufgrund von Leerstand, mangelnder Zahlungsfähigkeit von Mitgliedern und Käufern sowie Abweichungen zwischen geplanten und realisierten Terminen im Bau. Da Sicherheits- und Liquiditätsreserven bestehen, wird das Risiko als überschaubar gesehen.

Operatives Risiko

Das Betriebsrisiko im IT-Bereich wird reduziert durch Investitionen und Weiterentwicklungen der IT-Systeme, Outsourcing sowie Optimierungen 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 werden die Rechtsabteilung des Verbandes oder auch externe Dienstleister rechtzeitig in die Abwicklung eingebunden.

Versicherbare Gefahrenpotenziale werden gemeinsam mit einem Sachverständigen (z. B. Diebstahl und Betrugsrisiken) analysiert und durch Versicherungsverträge abgeschirmt.

Das interne Kontrollsystem wird systematisch ausgebaut und trägt dazu bei, die operationellen Risiken zu identifizieren und zu begrenzen. Unter operationellen Risiken werden z. B. Betriebsrisiken im IT-Bereich, fehlerhafte Geschäftsvorfälle, menschliches Versagen und fehlerhafte Buchungen, juristische Risiken, Betrugs- und Diebstahlrisiken verstanden.

Investitionsrisiko

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. Neubauten werden mit einer Vor- und Nachkalkulation geprüft.

Risikomanagement

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.

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

D.2 Chancen

Das Ziel der Genossenschaft ist die Mitgliederförderung durch den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer und attraktiver Wohnungen. Für eine Wohnungsbaugenossenschaft liegen die größten Chancen daher 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 Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. stärkt die Quartiersentwicklung durch aktive Nachbarschaftsförderung sowie das Angebot haushaltsnaher Dienstleistungen. Mit der 2018 gegründeten „Bauverein Breisgau Stiftung“ übernimmt die Genossenschaft zusätzlich soziale Verantwortung.

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 31.12.2020 auf 783 T € (Vorjahr 744 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 31.12.2020 über ausreichend flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von rund 50.293 T € (Vorjahr 56.938 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 verkraftbarer negativer Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage werden durch die Corona-Pandemie erwartet.

Freiburg, den 24.03.2021

Der Vorstand

Marc Ullrich Jörg Straub

F) Ausblick

Die Bauverein Breisgau eG entwickelt seit Generationen für Generationen von Menschen WOHNEN in Freiburg im Breisgau sowie in den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald.

Die gesamte Region rund um die Schwarmstadt Freiburg im Breisgau zählt zu den beliebtesten und lebenswertesten Gegenden im gesamten Bundesgebiet. Die Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin durch hohe Geburtenraten und Zuzug geprägt. Als Wissenschafts- und Verwaltungsstandort bietet die Region einen stabilen und krisensicheren Arbeitsmarkt. Die Nachfrage nach Wohnraum übersteigt das Angebot deutlich. Insbesondere bezahlbarer Wohnraum ist ein knappes Gut, weshalb genossenschaftliches Wohnen für die gesamte Zivilgesellschaft von großer Bedeutung ist.

Ziel und Zweck der genossenschaftlichen Solidargemeinschaft werden weiter der Erhalt und die Schaffung bezahlbarer Wohnungen sein. Hierfür investiert die Bauverein Breisgau eG kurz-, mittel- und langfristig Millionenbeträge. Dabei nimmt die Verknüpfung zwischen Wohn- und Lebensräumen, Arbeits- und Lernstätten einen immer höheren Stellenwert ein. Gerade in Zeiten der Pandemie gewinnt der Wohnraum an Bedeutung. Das Wohnumfeld, attraktive Außenbereiche dienen als Orte der Erholung. Soziale Infrastrukturmaßnahmen wie der Neubau von Kindertagesstätten, generationenübergreifende Konzepte, selbstbestimmte Wohnformen im Alter oder für Menschen mit Einschränkung zählen im urbanen Umfeld ebenso zum Portfolio der Genossenschaft wie der Ausbau von Quartierskonzepten zur Förderung lebenswerter Nachbarschaften.

In der Partnerschaft mit Kommunen und Kirchen gestaltet die Bauverein Breisgau eG auf innovative Weise Wohnen und beteiligt sich für die Bürgerinnen und Bürger der Region an Stadtentwicklungsprozessen.

Gesundes und energieeffizientes Wohnen steht dabei im Kontext gesellschaftlicher Veränderungsprozesse. Nicht erst seit dem Jahr 2015, als die 17 UN-Entwicklungsziele (die Sustainable Development Goals, SDGs) verabschiedet wurden und das Pariser Klimaabkommen in Kraft trat, spielt Nachhaltigkeit für die Bauverein Breisgau eG eine Rolle. Vielmehr gehört Nachhaltigkeit seit jeher zum Kern einer jeden Genossenschaft. Klimaschutz und der ressourcenschonende Umgang mit der Umwelt sind daher für die Bauverein Breisgau eG Verpflichtung und Herausforderung gleichermaßen.

Die Bauverein Breisgau eG ist Mitglied in folgenden Institutionen:

vbw · Siedlungswerk Baden e.V. · IHK Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein · Architektur Forum Freiburg · AGV Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. · GdW · DESWOS · GäWoRing

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
Jürgen Brandel, Felix Risch

Druck
Hofmann Druck, Emmendinger
Buch- und Offsetdruckerei

Klimaneutral Druckprodukt · FSC MIX Papier aus verantwortungsvollen Quellen FSC® C084513