

GESCHÄFTSBERICHT  
2024

# BAUEN FÜR GENERATIONEN

125 Jahre Bauen  
für Generationen  
**BVB** BAUVEREIN  
BREISGAU eG

# AUF EINEN BLICK

Daten  
zum 31.12.2024

**5.116 eigene Wohnungen**

**3.373 verwaltete Einheiten**

**170 eigene Gewerbeeinheiten**

**25.865 Mitglieder**

**370.744.112 € Bilanzsumme der Genossenschaft**

**114.569.031 € Spareinlagen und Sparbriefe**

**114 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**

**24.160.638 € Investitionen in Wohnungen**

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

# INHALT

## I GESCHÄFTS BERICHT

<b>A Bericht des Vorstandes/ Allgemeiner Teil - Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
<b>B Wohnungswirtschaftlicher Teil - Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2024</b>	<b>10</b>
Mieter- und Mitgliederservice	10
Gebäudeservice	11
Bauabteilung	12
Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.	15
Spareinrichtung	17
Eigentumsverwaltung-/WEG-Fremdverwaltung	18
Finanz- und Rechnungswesen	19
Bauverein Energie GmbH	21
Personal	22
Bauverein Breisgau Stiftung	23
<b>C Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>24</b>
<b>D Organe der Bauverein Breisgau eG</b>	<b>26</b>
<b>E Die Genossenschaft</b>	<b>27</b>
<b>F Ausblick</b>	<b>54</b>

## II JAHRES ABSCHLUSS

<b>A Bilanz</b>	<b>30</b>
<b>B Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>32</b>
<b>C Anhang</b>	<b>33</b>

## III LAGE BERICHT

<b>A Grundlagen des Unternehmens</b>	<b>42</b>
<b>B Wirtschaftsbericht</b>	<b>43</b>
<b>C Prognosebericht</b>	<b>50</b>
<b>D Bericht zu Risiken und Chancen</b>	<b>51</b>
<b>E Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten</b>	<b>53</b>

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



# WOHNANLAGEN IN FREIBURG UND UMGEBUNG

\*Kindertagesstätte, Seniorenwohnen



# GESCHÄFTS BERICHT I



# 24



Das städtebauliche Konzept und die moderne Architektur des Mehrgenerationenprojekts „Am Schobbach“ in der Gemeinde Gundelfingen wurden gemeinsam mit der MBPK Architekten und Stadtplaner GmbH aus Freiburg entwickelt.

## A Bericht des Vorstandes Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen

Die wirtschaftliche Entwicklung wurde 2024 abermals gehemmt durch die Weltpolitik, wie etwa den Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, den Terrorangriff der Hamas auf Israel, die Spannungen im Südchinesischen Meer oder die Wahlen in den USA.

Die Inflationsrate 2024 betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Verbraucherpreisindex in Baden-Württemberg ist 2024 abermals weniger stark gestiegen als die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den Jahren 2022 und 2023 hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %.

Die Zinssenkung wirkte sich auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Die Baugenehmigungen sind aufgrund hoher Baupreise und Zinskosten auch im Jahr 2024 zurückgegangen. Während von Januar bis Oktober 2023 in Baden-Württemberg noch 24.462 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt wurden, waren es im Vergleichszeitraum 2024 nur 16.958, was einem Rückgang von über 30 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft neben konjunkturellem Gegenwind auch mit strukturellen Problemen, weshalb das Bruttoinlandsprodukt nach Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 um 0,2 % abnahm. Im Jahre 2025 soll es dann um 0,2 % steigen.

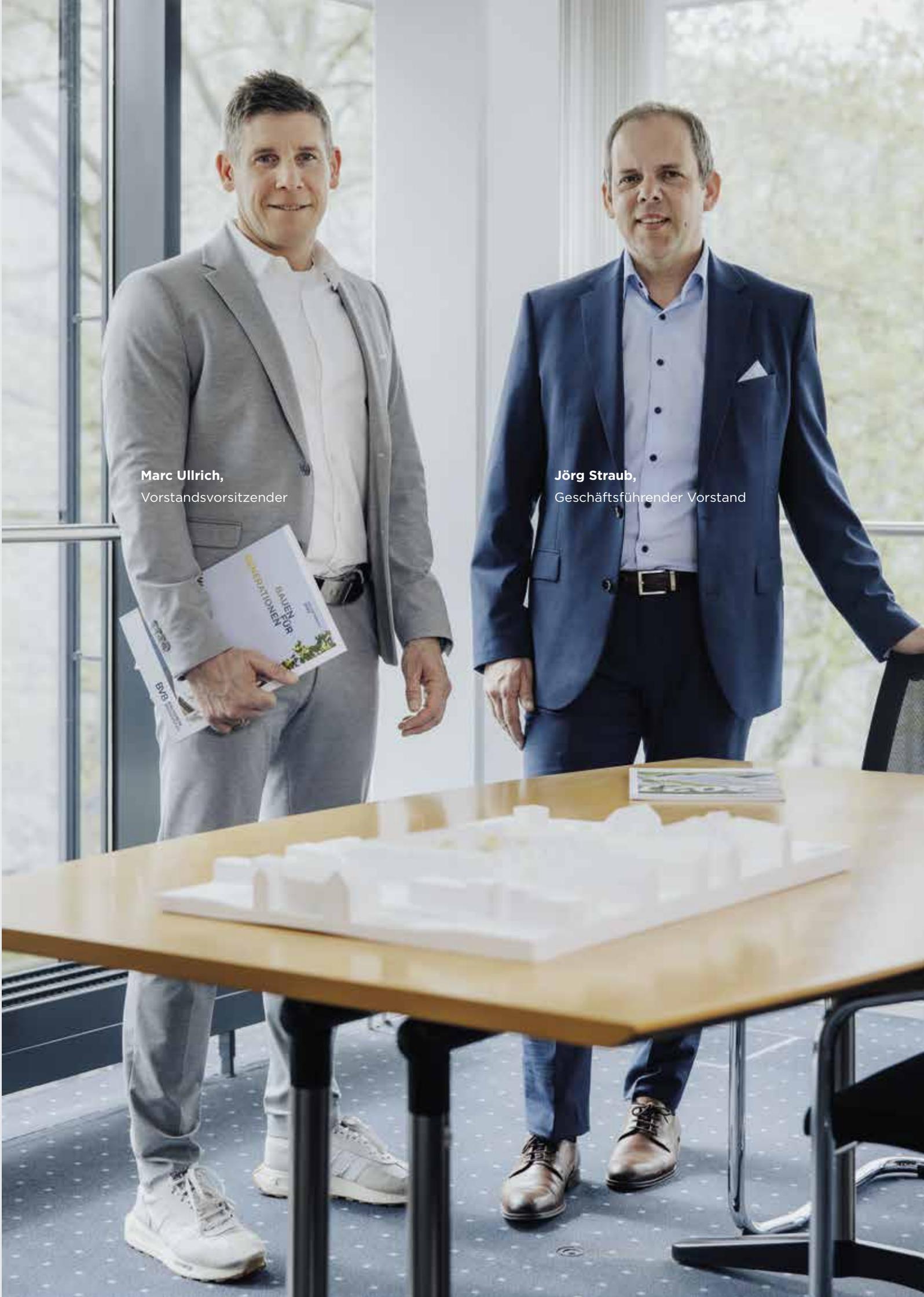
Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat 2024 mit rund 46,1 Millionen (Vorjahr rund 45,9 Millionen) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet. 2024 waren in Deutschland im Jahresdurchschnitt 2,79 Millionen arbeitslos, was einen Anstieg um 178.000 Personen gegenüber dem Vorjahr bedeutet.

Auch die öffentlichen Haushalte spüren das schlechte wirtschaftliche Umfeld. Der öffentliche Gesamthaushalt von Bund, Ländern, Gemeinden und Gemeindeverbänden sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Mrd. € verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 43,5 Mrd. €.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Millionen im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Millionen steigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnten es bis 2040 5,6 Millionen sein.

Die Bauverein Breisgau eG wird bei Wohnkonzepten aktiv auf die nachgefragten Haushaltsstrukturen und die gesetzlichen Vorschriften der Dekarbonisierung eingehen, um den Gebäudebestand adäquat und klimaneutral weiterentwickeln zu können.



**Marc Ullrich,**  
Vorstandsvorsitzender

**Jörg Straub,**  
Geschäftsführender Vorstand

## B Wohnungswirtschaftlicher Teil - Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2024

### Mieter- und Mitgliederservice

Die Abteilung Mieter- und Mitgliederservice ist für sämtliche Bereiche des Wohnens in den Wohnanlagen der Genossenschaft verantwortlich. Ein Team aus elf Fachkräften kümmert sich serviceorientiert um die Belange der Mitglieder. Eine Fachkraft für Soziale Arbeit stellt die ideale Schnittstelle zwischen dem sozialen Management der Genossenschaft und dem gemeinnützigen Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. dar. Wohnbegleitende Dienstleistung, Sozialberatung und

Beschwerdemanagement gewinnen zunehmend an Bedeutung.

Die Hauptaufgabe der Abteilung besteht unverändert in der Vergabe von Wohnungen an die Mitglieder der Genossenschaft. Voraussetzung für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung oder einer Gewerbeeinheit ist stets der Erwerb der Mitgliedschaft. Zum 31.12.2024 wird die

Bauverein Breisgau eG von 25.865 Mitgliedern getragen, allein 1.106 Mitglieder wurden im vergangenen Jahr neu aufgenommen, was die hohe Nachfrage nach dem genossenschaftlichen Wohnmodell belegt. Neben sechs Quartierstreffs und elf Waschküchen fördert die Bauverein Breisgau eG ihre Mitglieder mit drei Gästewohnungen innerhalb des genossenschaftlichen Gästewohnungsringes.

2024 wurde das Neubauobjekt im Freiburger Ortsteil Opfingen mit zwölf Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten bezogen. Der gesamte Immobilienbestand der Bauverein Breisgau eG zum 31.12.2024 beträgt 5.286 Einheiten und besteht aus 5.116 Genossenschaftswohnungen und 170 Gewerbeeinheiten. Im Jahr 2024 wurden 261 Nutzungsverträge abgeschlossen und 254 gekündigt. Die Fluktuationsrate liegt mit 4,97 % deutlich unter dem Landesdurchschnitt für Baden-Württemberg von 6,8 %. Leerstände existierten ausschließlich sanierungsbedingt. 51 Mitglieder wurden durch interne Umzüge innerhalb des genossenschaftlichen Immobilienportfolios mit einer neuen Wohnung versorgt. Gerade bei hoher Nachfrage und geringem Angebot nach Wohnraum wirken Wohnungsbaugenossenschaften preisdämpfend auf die angespannten Wohnungsmärkte ein und bieten ihren Mitgliedern Wohnsicherheit und Stabilität.

Bereits in der Gründungsversammlung der Genossenschaft im Jahr 1899 wurde der Zweck der Solidargemeinschaft klar definiert. Auch im 21. Jahrhundert handelt die Genossenschaft nach der Maxime, dem Mittelstand qualitativ guten Wohnraum zu fairen Konditionen anzubieten. So beträgt zum 31.12.2024 die durchschnittliche Nutzungsgebühr für Bestandswohnungen 7,77 €/qm Wohnfläche. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr für Neubauwohnungen beträgt 10,06 €/qm Wohnfläche.

### Wichtigste Kennzahlen des Geschäftsjahres 2024

25.865 Mitglieder

5.116 Wohnungen

261 neue Nutzungsverträge

254 Kündigungen

4,97 % Fluktuation

170 Gewerbeeinheiten

7,77 €/qm durchschnittliche Nutzungsgebühr der Bestandswohnungen

### Entwicklung Mitglieder



## Gebäudeservice

Die Abteilung Gebäudeservice, bestehend aus acht Fachkräften, ist für die Modernisierung und Instandhaltung des gesamten Immobilienportfolios verantwortlich. Als Partner des regionalen Handwerks wurden im Jahr 2024 insgesamt 7.071 Aufträge mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 13.527.524,13 € vergeben. Dabei wurden 13.408.253,61 € in Instandhaltungsmaßnahmen und 119.270,52 € in Modernisierungsmaßnahmen investiert. Durchschnittlich wurden 40,25 €/qm Wohnfläche in die 302 genossenschaftlichen Wohnanlagen investiert. Dieser Wert liegt deutlich über dem Branchenwert und verdeutlicht die Anstrengungen der Genossenschaft zum Erhalt bezahlbaren Wohnraums. Wohnungsunternehmen in Deutschland investierten durchschnittlich 28,85 €/qm Wohnfläche.

Im Zuge der Klimastrategie wurden im Geschäftsjahr 2024 zahlreiche Wohnanlagen in den Freiburger Stadtquartieren Betzenhausen, Haslach und Stühlinger an den Wärmeverbund Freiburg angeschlossen. Im Stadtteil Stühlinger wurde zusätzlich die Warmwasserversorgung für 23 Hauseingänge erneuert.

Das Team Haustechnik, bestehend aus fünf Fachkräften, betreut 97 Zentralheizungsanlagen, 47 Nahwärmeübergabestationen, drei Blockheizkraftwerke und 1.175 Etagenheizungen und sorgt für einen reibungslosen

Betrieb sowie die Störungsbeseitigung. Das laufende Monitoring der Energiezentralen und des digitalen Heizungskellers ermöglicht einen effizienten und ressourcensparenden Betrieb. 36 Photovoltaikanlagen produzierten im Jahr 2024 auf einer Kollektorfläche von 7.055 qm insgesamt 848.836 kWh Strom aus regenerativer Sonnenenergie. Bedarfsgerecht werden zusätzliche Strukturen in den Bereichen Balkonkraftwerke, Ladeinfrastruktur für E-Mobilität und digitale Schließsysteme geschaffen sowie Fahrradboxen bereitgestellt.

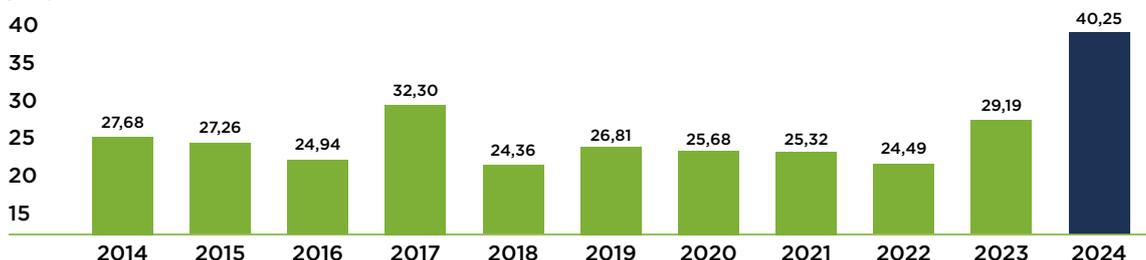
Neben der technischen Betreuung und Koordination von Wartungsaufgaben zählen die Prüfung der Verkehrssicherungspflichten und der Trinkwasserqualität, eine reibungslose Multimediaversorgung sowie die Energiebeschaffung zu den wesentlichen Aufgaben im Gebäudeservice. Sukzessive wird der Wohnungsbestand an das moderne Glasfasernetz angeschlossen.

Der Gärtner-Regiebetrieb, bestehend aus sechs Fachkräften, ist für die Grünpflege zuständig und bewirtschaftet rund 100.000 qm Grünfläche, 1.200 ausgewachsene Bäume und 34 Spielplatzanlagen. Das Thema Biodiversität und Grünraum im Stadtgebiet zum Schutz des Stadtklimas gewinnt zunehmend an Bedeutung und hat wesentliche Auswirkungen auf die Gestaltung der Außenanlagen, die Wasserhaltung, die Mähstrategie und Neu- bzw. Ersatzpflanzungen.

13.527.524,13 € Investitionen in Wohnungsbestand  
 302 Wohnanlagen  
 1.200 ausgewachsene Bäume  
 36 Photovoltaikanlagen mit 7.055 qm und einem Jahresertrag von 848.836 kWh

### Instandhaltungs- und Modernisierungskosten

je qm Wohnfläche in €



## Bauabteilung

Nach dem Bezug des Neubaus an der Freiburger Straße am Kirchhof in Freiburg-Opfingen Ende 2023 wurden im Jahr 2024 keine weiteren Neubauwohnungen fertiggestellt und bezogen. Stattdessen wurden die Bauarbeiten bei den bereits begonnenen Neubaumaßnahmen in Gundelfingen und Freiburg-St. Georgen vorangetrieben: Zwischenfristen wurden eingehalten, Kosteneinsparungen konnten erzielt werden.

Im Geschäftsjahr 2024 waren in drei Neubauvorhaben 52 Einheiten in Ausführung. Insgesamt entstehen 40 genossenschaftliche Wohnungen, eine ambulant betreute Wohngruppe für zwölf Personen, zwei Wohngemeinschaften für Menschen mit Einschränkungen, ein dreigruppiger Kindergarten, drei gewerblich genutzte Einheiten sowie sieben Wohneinheiten zur Wohneigentumsbildung.

Parallel dazu waren zwei weitere Neubaumaßnahmen mit rund 48 Wohnungen und Flächen zur Schaffung sozialer Infrastruktur in Entwicklung und Planung: Für das generationenübergreifende Wohnquartier in Gottenheim, ein Gemeinschaftsprojekt der Genossenschaft mit der Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese Freiburg, wurde die gemeinsame Projektvereinbarung unterzeichnet und mit der Planung begonnen. Für die Neubauwohnungen an der Grünstraße in Herbolzheim wurden unterschiedliche Konstruktionsweisen verglichen und schließlich eine CO<sub>2</sub>-sparende Holz-Hybrid-Bauweise festgelegt, die nun Grundlage der Planung ist.

Der Neubau von Wohnungen zählt bereits seit den Gründungsjahren der Bauverein Breisgau eG zur Kernaufgabe der Genossenschaft. Die Ergänzung und Verjüngung des Wohnungsbestands durch energieeffiziente und barrierefreie Wohnungen in zielgruppenorientierten, oft generationenübergreifenden Wohnkonzepten gewinnen hierbei immer mehr an Bedeutung. Die gesetzlichen Vorgaben im Klimaschutzgesetz bestätigen die Anstrengungen der Genossenschaften zur Erstellung energieeffizienter und emissionsarmer Neubauprojekte. Bereits im Jahr 2002 wurde aufgrund der Anforderungen der ersten Energieeinsparverordnung an Niedrigenergiegebäude der Neubaustandard in der Bauverein Breisgau eG neu definiert.

Bei den Bestandssanierungen waren unterschiedliche Maßnahmen zur Dekarbonisierung im Fokus: Für gleich mehrere Bestandsobjekte wurden energetische Gebäudesanierungen geplant und vorbereitet. Die Versorgung größerer genossenschaftlicher Bestände in der Kernstadt mit Fernwärme wurde vertraglich vereinbart und war Ende 2024 bereits in Ausführung oder sogar schon vollzogen. Flankierende Maßnahmen wie die Erneuerung haustechnischer Anlagen und Unterzentralen wurden mehrfach durchgeführt. Beim Monitoring vorhandener Energiezentralen wurden unterschiedliche marktgängige Systeme untersucht, bewertet und auch Entscheidungen getroffen, um parallel zu baulichen Investitionen auch die Betriebsführung vorhandener Systeme zu optimieren: zur Entlastung unserer Mieterinnen und Mieter, unserer Mitglieder und unserer Umwelt.

Die Bauabteilung unter der Leitung des Prokuristen und Architekten Michael Simon beschäftigt sich mit sämtlichen Phasen und Aspekten des Lebenszyklus einer Immobilie: Aus Gründen der Qualitätssicherung und Baukostenoptimierung erbringt das Team der Bauabteilung aus Architekten, Bautechnikern und Bauzeichnern bei sämtlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im eigenen Gebäudebestand die Architekten- und Ingenieurleistungen für Planung, Ausschreibung und Bauleitung selbst. Darüber hinaus erfolgt auch die bauherrenseitige Projektsteuerung extern beauftragter Planungsleistungen. Durch diese ganzheitliche Bearbeitungsweise können bereits in frühen Projektphasen die wohnungswirtschaftlichen Erfahrungen und Aspekte der Genossenschaft zur Sicherung dauerhaft bezahlbaren Wohnraums in die Projekte einfließen. Die hohe Fachexpertise bei der Gestaltung sozialer Infrastrukturmaßnahmen rundet das Konzept genossenschaftlichen Wohnens mit Blick auf Quartierslösungen ab.

Das mittelfristige Investitionsvolumen bei Wohnungsneubau, Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Dekarbonisierungsmaßnahmen beträgt rund 98.911.544,00 €. Im Jahr 2024 flossen 10.633.113,97 € in den Neubau von Wohnungen.

## Neubauten in Freiburg und Umgebung



### „Wohnen und Kita am Schönberg“, Freiburg, St. Georgen

#### Neubau von genossenschaftlichen Wohnungen und einer Kinderbetreuungseinrichtung

Am südlichen Eingang von Freiburg, St. Georgen errichtet die Bauverein Breisgau eG zwei Wohngebäude mit insgesamt 16 Wohnungen und einer dreigruppigen Kinderbetreuungseinrichtung im Erdgeschoss.

Das Doppelgebäude entlang der Basler Landstraße vervollständigt das in den vergangenen Jahren entstandene Baugebiet Hofacker-Gottmersmatten und ergänzt vor Ort das dringend benötigte Betreuungsangebot für Familien mit Kindern sowie das Angebot barrierefreier Wohnungen. Zur Minimierung des klimaschädlichen CO<sub>2</sub>-Ausstosses wird das Gebäude im KfW-Effizienzhaus-40 Standard errichtet. Die Energieversorgung erfolgt klimaneutral über Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen.

Die hellen Grundrisse des vielfältigen und unterschiedlichen Wohnungsangebots orientieren sich nach Süden zum Schönberg. Großzügige Balkone und Terrassen tragen zur hohen Qualität der Wohnungen bei. Die Rohbau-, Dach- und Fassadenarbeiten wurden Ende 2024 abgeschlossen, der Innenausbau der Gebäude erfolgt im Jahr 2025. Die Fertigstellung und der Bezug der Wohnungen und der Kinderbetreuungseinrichtung sind für den Herbst 2025 geplant.



### „Mehrgenerationenwohnen am Schobbach“, Gundelfingen

#### Beispielhaftes generationenübergreifendes Wohnprojekt mit Wohngruppe, Wohngemeinschaften, Waschtreff und Quartiersraum

Am südlichen Ortseingang der Gemeinde Gundelfingen entsteht eine beispielhafte Mehrgenerationenwohnanlage. Das Land Baden-Württemberg hat das Konzept bereits im Zuge des Ideenwettbewerbs zur Landesstrategie „Quartier 2020 – Gemeinsam. Gestalten.“ prämiert. Auf einer Grundstücksfläche von rund 2.800 qm entstehen 22 genossenschaftliche Wohnungen, zwei Wohngruppen für Menschen mit Unterstützungsbedarf, ein Waschtreff als Möglichkeit niederschwelliger Begegnungen, ein Quartiersraum zur Bildung von Nachbarschaften und zur Förderung des bürgerlichen Engagements sowie eine ambulant betreute Wohngemeinschaft, die vom Land Baden-Württemberg gefördert wird.

Zum Ende des Geschäftsjahres war das Projekt bereits in der Ausbauphase. Die Fertigstellung dieses beispielhaften Wohnkonzepts und der Bezug aller Wohnformen erfolgen im Sommer 2025.



**„Genossenschaftliches Wohnen am Tuniberg“, Gottenheim**

**Gemeinschaftsprojekt auf zentralen innerörtlichen Entwicklungsflächen**

Am Tuniberg in der Gemeinde Gottenheim kann die Bauverein Breisgau eG gemeinsam mit der Pfarrpfündenstiftung der Erzdiözese Freiburg ein generationenübergreifendes Wohnprojekt realisieren: In zentraler Lage werden auf dem Grundstück eines ehemaligen Kindergartens insgesamt 24 Wohnungen, eine ambulant betreute Wohngemeinschaft, die vom Land Baden-Württemberg gefördert wird, und eine kommunale Kinderbetreuungseinrichtung für Kinder unter drei Jahren errichtet.



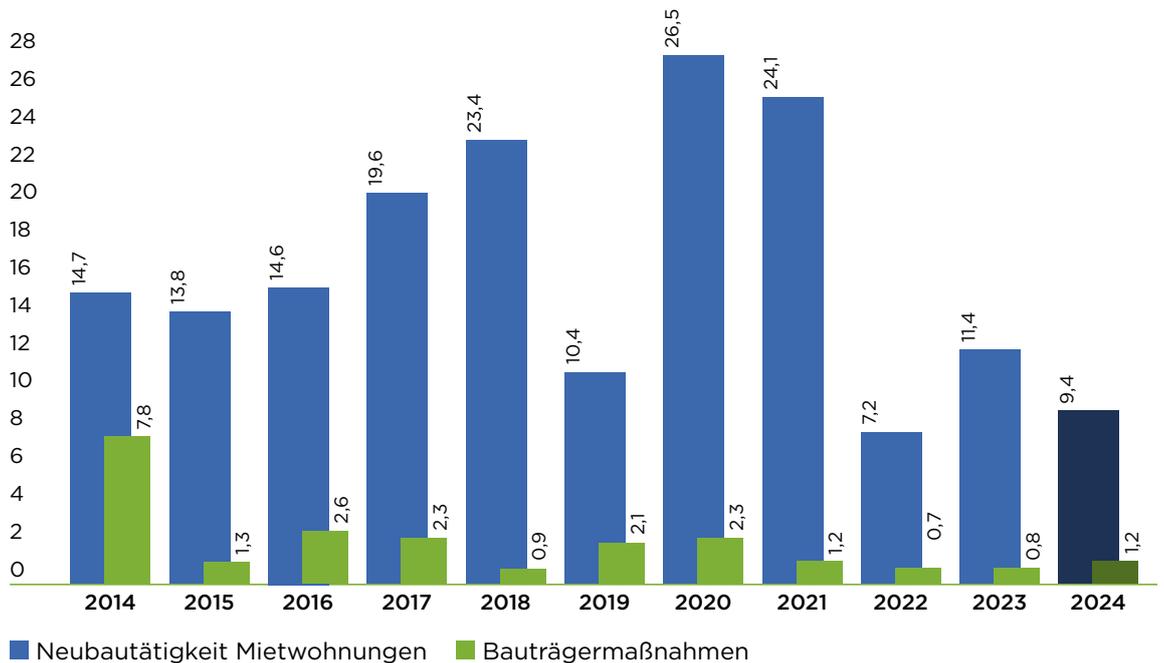
**„Wohnhöfe Grünesiedlung“, Herbolzheim**

**Neubau von genossenschaftlichen Wohnungen am Naherholungsgebiet**

Unmittelbar am Naherholungsgebiet „Grünese“ in Herbolzheim wird die Bauverein Breisgau eG im Zusammenhang mit einer städtischen Baulandentwicklung genossenschaftlichen Wohnraum für unterschiedlichste Lebensphasen und -entwürfe realisieren: Entlang der Grünestraße entstehen in moderner und ressourcenschonender Holz-Hybrid-Bauweise insgesamt 30 genossenschaftliche Wohnungen. Ein Mix aus Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen schafft Angebote für alle Bedarfe. Der Baubeginn ist im Sommer 2025 geplant.

**Entwicklung der Investitionen**

in Mio. €



## Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

\_\_\_\_\_ In enger Kooperation mit der Bauverein Breisgau eG fördert der gemeinnützige Verein Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. die Entwicklung solidarischer Nachbarschaften. Die Vernetzung der Nachbarschaft, ein vielfältiges Veranstaltungsprogramm, die Bereitstellung von Räumen sowie der nachbarschaftliche Unterstützungs- und Entlastungsservice leisten einen wichtigen Beitrag zur sozialen Qualität im Wohnumfeld.

### Quartierstreffs

Sechs Quartierstreffs stellt die Bauverein Breisgau eG ihren Mitgliedern für die nachbarschaftliche Begegnung zur Verfügung. Dies sind die Quartierstreffs Qu46 in Freiburg-Zähringen, Qu33 im Stadtteil Stühlinger, Qu20 in Kirchzarten, der Quartierstreff Sommerhof in Denzlingen, der Quartierstreff Luckenbachweg in Freiburg-Haslach sowie der neue Quartierstreff in der Wohnanlage Uni-Carré, Lutherkirch-



Förderung der Kreativität und des gemeinschaftlichen Werkens in der Malgruppe Quartierstreff 46

straße 4 (Stühlinger). Dort wurden im Frühjahr und Sommer 2024 die Räume umgestaltet und im September 2024 die neue Begegnungsstätte eröffnet. Diese ist vom Innenhof der Wohnanlage aus über einen barrierefreien Zugang erreichbar, der von der Bauverein Breisgau Stiftung gefördert wurde. Für den Quartierstreff wurde im September eine Mitarbeiterin auf Basis einer geringfügigen Beschäftigung eingestellt.

Der Quartierstreff Sommerhof in Denzlingen feierte Ende 2024 sein zehnjähriges Bestehen mit einem Festakt, bei dem Denzlingens Bürgermeister Markus Hollemann die erfolgreiche Entwicklung der Wohnanlage und der Quartiersarbeit würdigte.

## BVQ QUARTIERSTREFF BAUVEREIN BREISGAU e.V.



Die Quartierstreffs stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern für die nachbarschaftliche Begegnung zur Verfügung. Es gibt hier sprichwörtlich „viel Raum“ für eigene Initiative und Ideen. Cafés und Feste sorgen für gesellige Treffen und sozialen Austausch. Kultur-, Bildungs- und Bewegungsangebote bringen die Menschen in ihrer Freizeit zusammen.

Im Jahr 2024 wurden in den Quartierstreffs insgesamt 24.432 Besucherinnen und Besucher bei 2.103 Veranstaltungen gezählt, 20 % mehr als im Vorjahr. Zu den Veranstaltungen zählten Kurse (z.B. Yoga, Tai Chi, Gymnastik), Nachbarschaftsfeste, gemeinsame Frühstücksrunden und Cafés, kreative Angebote (z.B. Malen, Singen, Tanz, Handarbeiten) sowie Spiele-Runden, Literatur- oder Gesprächskreise. Der Quartiersverein organisiert auch Radtouren und Wanderungen.

**342.861,70 €** Förderung durch die Genossenschaft



Doris Banzhaf, eine engagierte „Kümmerin“ im neuen Quartierstreff Uni-Carré



Quartierstreff Luckenbachweg beim Vernetzung-Rundgang durch das genossenschaftliche Wohnquartier Haslach

Die Räume der Quartierstreffe können gegen Gebühr für private Anlässe genutzt werden. So fanden 2024 rund 70 Familienfeiern in den Quartierstreffe statt – ganz im Sinne der Idee des „erweiterten Wohnzimmers“.

### Entlastungs- und Unterstützungsangebote

Mit der Nachbarschaftshilfe und der Alltagshilfe hält der Quartiersverein seit Jahren zwei Angebote der nachbarschaftlichen Unterstützung bereit. Während die Nachbarschaftshilfe allen Personen zur Verfügung steht, die Unterstützung benötigen – egal ob kurz-, mittel- oder langfristig –, richtet sich die Alltagshilfe an Menschen, die in einen Pflegegrad eingestuft sind.

Beide Angebote sind kostenpflichtig, mit dem Unterschied, dass die Alltagshilfe für Menschen mit Pflegegrad zentral vermittelt und über den sogenannten Entlastungsbetrag der Pflegekassen abgerechnet wird. Die Nachbarschaftshilfe wird über die Freiburger Quartierstreffe vermittelt und muss vom Empfänger der Unterstützungsleistung selbst gezahlt werden. Die Helferinnen und Helfer erhalten für ihren Einsatz eine steuerfreie Aufwandsentschädigung. In der Nachbarschaftshilfe wurden 2024 insgesamt 262 Stunden Hilfe geleistet. In der Alltagshilfe unterstützten 30 bürgerschaftlich engagierte Personen 52 Menschen im Umfang von 2.948 Stunden.

Für die Alltagshilfe beschäftigt der Verein auf Basis eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses eine Koordinatorin, die Helfende und Hilfesuchende zu-

sammenbringt und begleitet. Eine weitere Minijobberin kümmert sich um die Abrechnungen. Die fachliche Aufsicht über die Alltagshilfe oblag wie in den Vorjahren der sozialen Fachkraft der Baugenossenschaft, Regina Kieninger.

### Quartiersverein und Ehrenamt

Der gemeinnützige Verein Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V., der 2011 gegründet wurde, zählt zum 31.12.2024 1.633 Mitglieder. Mehr als 130 Menschen engagieren sich in den sechs Quartierstreffe oder der Alltags- und Nachbarschaftshilfe ehrenamtlich. Dieses Engagement ist das Fundament, auf dem die Begegnungsarbeit fußt.

2024 brachten die Bauverein Breisgau eG und der Quartiersverein 2024 ein richtungsweisendes Konzept auf den Weg: Neuen Genossenschaftsmitgliedern wird ein kontinuierliches ehrenamtliches Engagement in der Quartiersarbeit auf die Wartezeit bei der Wohnungsvergabe angerechnet. Der erwartete Umfang des Einsatzes ist dem Gegenwert entsprechend angemessen hoch. Bislang haben sich drei Menschen für dieses Programm unter dem Motto „Mit Ehrenamt schneller zur Wohnung!“ registriert.

Der Vorstand des Quartiersvereins besteht nach der Mitgliederversammlung 2024 aus Marc Ullrich (Vorsitzender), Rainer Kopfmann (Stellvertreter), Michael Simon (Schatzmeister), Hansjörg Laufer (Vorstand), Wilfried Kuhn (Sprecher Quartiersvertreter und Quartiersvertreter Qu46), Ellen Wendt (Quartiersvertreterin Qu20), Gaby Kieninger (Quartiersvertreterin Qu Sommerhof), Rolf Herbstritt (Quartiersvertreter Qu Luckenbachweg) und Heiko Walther (Quartiersvertreter Qu33). Doris Banzaf ist Quartiersvertreterin des neuen Quartierstreffe Uni-Carré.

Der Verein beschäftigte neun Personen auf Basis geringfügiger Beschäftigung (Minijobs) für die wichtige Arbeit in den Quartierstreffe, in der Alltagshilfe und der Verwaltung. Stephan Seyl ist als Quartierskoordinator bei der Bauverein Breisgau eG angestellt und kümmert sich um die Quartiersarbeit. Regina Kieninger ist soziale Fachkraft der Genossenschaft und mit einem anteiligen Deputat für die Quartiersarbeit und die Alltagshilfe beauftragt.

## Spareinrichtung

Die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG besteht seit über 110 Jahren und steht für Verlässlichkeit und Kontinuität. Die Spargelder sind sinnvoll und sozialverantwortlich angelegt. Dabei sind sie als einfache, aber äußerst solide und nachhaltige Form der unabhängigen Finanzierung durch die Mitglieder ein unerlässlicher Bestandteil der Wertschöpfungskette innerhalb der Bauverein Breisgau eG. Das oberste Ziel zur Schaffung und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum ist heute aktueller als je zuvor.

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. Nur besonders sichere und nachhaltig geführte Wohnungsunternehmen erhalten von der BaFin die Genehmigung für das Spargeschäft.

Zum 31.12.2024 beläuft sich das Gesamtvolumen der Spareinlagen auf 114,6 Mio. €. Die Einlagen splitten sich auf in 81,9 Mio. € Spareinlagen und 32,7 Mio. € Sparbriefe. Ein Team mit drei bankfachlich ausgebildeten Fachkräften verwaltet knapp 15.500 Konten und berät die Mitglieder kompetent in allen Fragen rund um Vermögen und Kapitalanlage. Das unverändert hohe Nachfrageniveau bestätigt die Unternehmensführung darin, die klassischen und fairen Geldanlagen ohne versteckte Kosten und Risikokomponenten als Baustein der Mitgliederförderung weiterzuführen. Im Jahr 2024 wurde der Jubiläums-Sparbrief, der zum 125-jährigen Jubiläum der Bauverein Breisgau eG aufgelegt wurde, sehr stark nachgefragt.

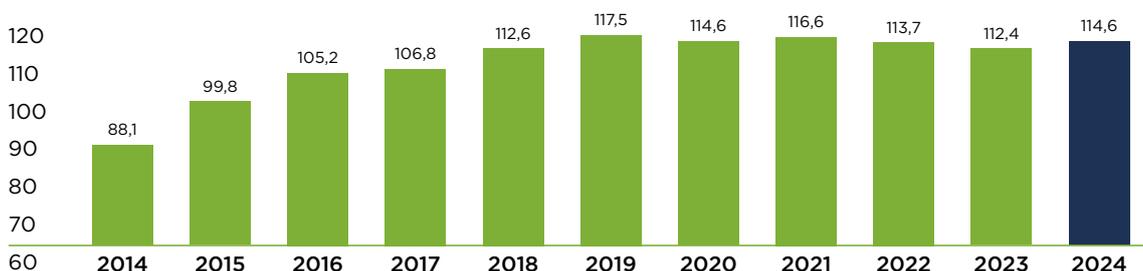
Die für die Mitglieder verwahrten Spareinlagen verleihen Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung finanzielle Unabhängigkeit vom Kreditmarkt der Banken, da sie ausschließlich zur Eigenfinanzierung verwendet werden. Strategisch werden die Mittel insbesondere für die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt. Schwerpunktmäßig sind hier auch Investitionen für die Dekarbonisierung und zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung und somit in ökologische und klimaverträgliche Maßnahmen refinanziert. Die Bauverein Breisgau eG engagiert sich hierbei seit Jahrzehnten im Bereich der regenerativen Energiequellen.

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. 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.

**114.569.030,52 € Spareinlagen**  
**15.477 Konten**

### Entwicklung Spareinlagen

in Mio. €



### Eigentums-/WEG-Fremdverwaltung

Die Eigentumsverwaltung konnte das Geschäftsjahr 2024 wieder mit Erfolg abschließen. Neben langjährig erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden auch Nachwuchskräfte sowie Trainee Kräfte mit Migrationshintergrund gefördert. Zusammen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Dienstleistern und Handwerkern konnten gute Ergebnisse für die Betreuung der Wohnanlagen erzielt werden.

Die digitale Bauverein-App ist bei unseren Kundinnen und Kunden mittlerweile sehr gut etabliert und erfreut sich einer immer größer werdenden Zahl an Nutzerinnen und Nutzern. Dies möchten wir auch in Zukunft weiter ausbauen. Die persönliche Betreuung bleibt aber bewusst Teil des Leistungsportfolios.

Im vergangenen Jahr waren die Abkehr von fossilen Brennstoffen, z.B. mit Fernwärmenetzen, die zu einem Großteil aus erneuerbaren Energien und industrieller Abwärme versorgt werden, aber auch nachhaltige Sanierungen die Hauptthemen. Die hohe Qualität der Verwaltung wird durch zertifizierte Verwalterinnen und Verwalter sichergestellt.

Sämtliche Eigentümerversammlungen haben im Geschäftsjahr im Präsenzformat stattgefunden. Auf diese Weise konnten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dem Dienstleistungsanspruch gerecht werden und die fristgerechte Fertigstellung der Schlussabrechnungen für die Eigentümerinnen und Eigentümer, aber auch

Es werden **3.373** Wohn- und Gewerbeeinheiten, **2.336** Garagen, **567** Stellplätze sowie **124** Wohneinheiten in der Mietsonderverwaltung und der Mietverwaltung betreut.

für die Abgabe von Steuererklärungen gewährleisten.

Der Geschäftsbereich kann hierzu auf langjährig erfahrene und ausgebildete Immobilienexper-

tinnen und -experten zurückgreifen und verfügt zudem über einen eigenen Technikbereich. Das Team aus fünf Verwalterinnen und Verwaltern sowie sieben kaufmännischen Angestellten betreute zusammen mit einem versierten Bautechniker im Jahr 2024 betreute zusammen mit einem versierten Bautechniker im Jahr 2024 3.373 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 2.336 Garagen, 567 Stellplätze sowie 124 Wohneinheiten in der Mietsonderverwaltung und der 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.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 verwaltet die Abteilung treuhänderisch Vermögenswerte i.H.v. 34,9 Mio. € und zählt damit zu den bedeutendsten Hausverwaltungen in der Region Breisgau.

## Finanz- und Rechnungswesen

Das Finanz- und Rechnungswesen erfasst und verbucht als zentrale Stelle im Unternehmen sämtliche Geschäftsvorfälle der Genossenschaft sowie von deren Tochterunternehmen und der eigenen gemeinnützigen Stiftung.

Hauptaufgaben der Finanzbuchhaltung sind die ordnungsgemäße Buchführung sowie die Erstellung des Jahresabschlusses, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften. Sämtliche Geld- und Leistungsströme werden erfasst und überwacht.

Der Leistungsumfang reicht von der Bereitstellung von Informationen für die Finanzbehörde und die Bankenaufsicht bis zur Ermittlung, Erstellung und Analyse wichtiger Kennzahlen und Controlling-Reports für die Geschäftsführung. Mit dem detaillierten Berichtswesen zur Überwachung von Wirtschaftlichkeit und Liquidität erfolgt eine nachhaltige und zukunftsorientierte Unternehmenssteuerung. Wirtschaftliches Handeln und Mitgliederförderung ergänzen sich erfolgreich seit 125 Jahren und sind die Grundlage des Erfolgs der Genossenschaft.

Hierbei agieren zehn versierte Kaufleute in Voll- und Teilzeit sowohl als Dienstleister für interne und externe Angelegenheiten, indem sie Informationen für Finanzbehörden, die Bankenaufsicht und den Prüfungsverband bereitstellen, auch als interne Dienstleister und als Controller für die weiteren Geschäftsbereiche. Die Abteilung ist ein wichtiger Impulsgeber für die Geschäftsleitung. Die Leitung des Geschäftsbereichs Finanz und Rechnungswesen erfolgt durch eine zertifizierte Bilanzbuchhalterin.

Die Genossenschaft ist solide aufgestellt. Das Frühwarnsystem ermöglicht vorausschauende Steuerungsmaßnahmen. Das Unternehmen kann alle aufsichtsrechtlichen Test der Banken problemlos erfüllen. Devisen ist, dass das betriebswirtschaftliche Handeln mit dem genossenschaftlichen Satzungsauftrag im Einklang steht und die vielfältigen Kompetenzen der Genossenschaft zur Mitgliederförderung eingesetzt werden.

Die Abteilung Rechnungswesen erstellt zusätzlich die Betriebs- und Heizkostenabrechnungen als Dienstleister für unsere wohnraumversorgten Mitglieder und ist federführend in das Projekt Digitalisierung integriert.



# BILANZ

Auch im Jahr 2024 konnte trotz schwierigster Rahmenbedingungen ein rückläufiger, aber stabiler Jahresüberschuss erwirtschaftet werden. Die erfolgreiche Entwicklung und Wertschöpfung zeigt sich in einer Bilanzsumme, die zum 31.12.2024 über 370,7 Mio. € beträgt.

Entsprechend beläuft sich auch das Anlagevermögen durch die engagierten Investitionen für die Mitglieder auf 282,0 Mio. € und entspricht 76,1 % der Bilanzsumme. Die Förderung der bereits wohnraumversorgten Mitglieder im Bestand erfolgte ebenfalls durch umfangreiche Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen.

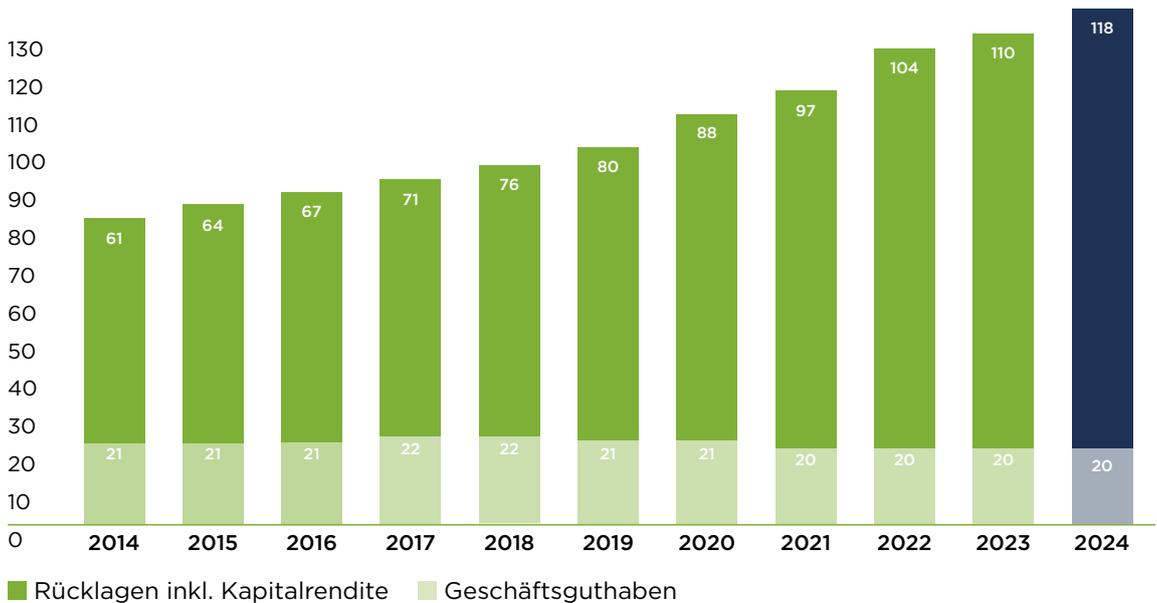
Das Eigenkapital als Herzstück und wichtigste Kennzahl für die künftige Wachstumskraft stieg ebenfalls und beläuft sich auf 137,8 Mio. €.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie die Finanz- und Ertragslage waren im Geschäftsjahr 2024 jederzeit geordnet und entsprechen der kontinuierlichen positiven Entwicklung der Genossenschaft und der Mitgliederförderung.

In diesem Kontext wird die erfolgreiche Genossenschaftsidee auch in Zukunft von einer vorausschauenden Planung auf moderaterem Niveau getragen.

**Eigenkapitalentwicklung**

in Mio. €



**Bilanzsumme**

in Mio. €



## Bauverein Energie GmbH

Die Bauverein Energie GmbH ist die gemeinsame Tochtergesellschaft der Bauverein Breisgau eG und der badenovaWÄRMEPLUS GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft wurde 1997 mit einem Stammkapital von 25.564,59 € gegründet. Davon hält die Bauverein Breisgau eG einen Anteil von 75,2 % und die badenovaWÄRMEPLUS GmbH & Co. KG einen Anteil von 24,8 %. Im Zuge einer Satzungsänderung wurde am 11.07.2023 der Name der Gesellschaft von EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH in die Bauverein Energie GmbH geändert. Der Satzungszweck – „Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und der Betrieb von Energieversorgungsanlagen, insbesondere für die Wohnanlagen der Bauverein Breisgau eG“ – wurde bestätigt.

Das Klimaschutzgesetz der Bundesregierung stellt die Bauverein Energie GmbH vor die Herausforderung, sämtliche Energieversorgungsanlagen bis zum Jahr 2045 auf regenerative Energiequellen umzustellen. Insbesondere über die Installation weiterer Photovoltaikanlagen und den Einbau von Wärmepumpen werden künftig neue Wohnanlagen über die Bauverein Energie GmbH mit Wärme und Strom versorgt.

Im Betriebsjahr 2023 verfügt die Energie Bauverein GmbH über insgesamt elf Anlagenstandorte mit Kraft-Wärme-Kopplung. Die Energiezentralen befinden sich in Wohnanlagen und Quartieren der Bauverein Breisgau eG.



Im Zuge der genossenschaftlichen Klimastrategie konnten im Jahr 2024 drei Energiezentralen an den Wärmeverbund Freiburg angeschlossen werden. Im Jahr 2025 ergänzen zwei neue Energiezentralen auf Basis regenerativer Energiequellen das Anlagenportfolio der Bauverein Energie GmbH. Mittels Wärmepumpen wird in Kombination mit Photovoltaikanlagen samt Batteriespeicher Wärme und Strom für die Mitglieder der genossenschaft produziert.

Die Jahresabschlusswerte zum 31.12.2023 wurden durch die Gesellschafterversammlung am 09.10.2024 beschlossen. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 3.347.414,78 €. Der Jahresüberschuss beträgt 344.549,00 €. Die unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Habitat Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, konnte im Zuge der jährlichen Wirtschaftsprüfung den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilen.

# BVE BAUVEREIN ENERGIE GmbH



Eine Photovoltaikanlage und moderne Wärmepumpentechnologie sind in der Mehrgenerationenwohnanlage Gundelfingen im Einsatz.

## Personal

### Gemeinsam gestalten

Lebenslanges Lernen, Flexibilität und Erfolgsorientierung in einem wertschätzenden Team sind heute die notwendigen Rahmenbedingungen, um in einem sich immer schneller verändernden Arbeitsumfeld bestehen zu können. Engagierte Menschen im Unternehmen sind die Grundlage für die Umsetzung des Satzungsauftrages zur Mitgliederförderung.

Zum 31.12.2024 stehen insgesamt rund 114 Beschäftigte für den Unternehmenserfolg. Die Bauverein Breisgau eG zählt damit zu den größten Arbeitgebern der Wohnungswirtschaft in Südbaden.

### Ausbildung, Beruf, Familie, Gesundheit

Die Beschäftigung erfolgt in Vollzeit und Teilzeit. Damit sich Familie und Beruf vereinbaren lassen, werden unterschiedliche Arbeitszeitmodelle angeboten, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nutzen dieses Angebot aktiv. Eine gute Balance zwischen beruflichem und privatem Leben fördert die Motivation und Zufriedenheit. Im Zusammenarbeit mit den Quartiers-Kindergärten werden daher auch Betreuungsprogramme für die Mitarbeiter-Kinder angeboten.

Die Ausbildung junger Menschen und die Förderung des Nachwuchses haben für den Vorstand höchste Priorität, um eine hohe Kompetenz der Mitarbeiterschaft dauerhaft sicherzustellen. Die Ausbildungsquote wurde in den letzten Jahren mehr als verdoppelt und die angebotenen Ausbildungsberufe hinsichtlich Qualität und Quantität ausgeweitet. Auch die digitale Wissensvermittlung ist seit Jahren ein Bauteil der Ausbildungskonzeption.

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 und sowie in regionalen und überregionalen Gremien und Berufsausschüssen. Zusätzlich zu den Auszubildenden erwerben duale Studentinnen und Studenten berufsbegleitend einen akademischen Abschluss an der Deutschen Immobilienakademie. Mit einer hohen Ausbildungsquote wird das Unternehmen seiner Verantwortung für die Region gerecht.

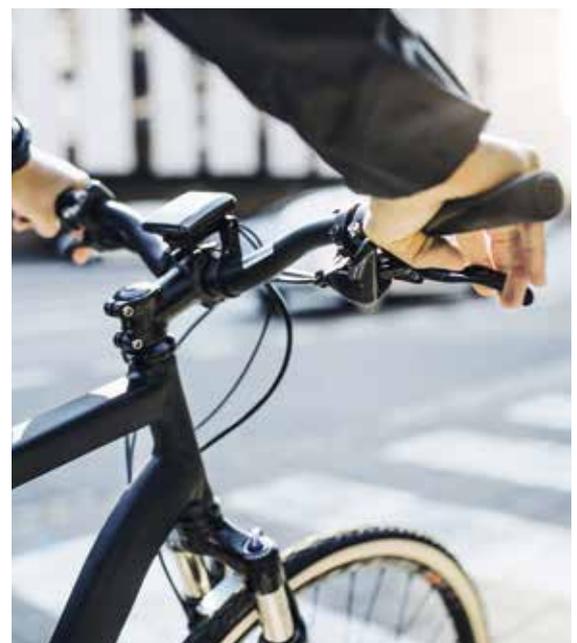
Das betriebliche Gesundheitsmanagement unterstützt die Beschäftigten aktiv. Neben umfangreichen freiwilligen und übertariflichen Leistungen können die Beschäftigten das Firmenfitnessprogramm „Hansefit“ sowie das Angebot von Jobrad nutzen.

### Beliebter Arbeitgeber

Die äußerst guten Rahmenbedingungen spiegeln sich in den überdurchschnittlich langen Betriebszugehörigkeiten sowie der geringen Fluktuation im Unternehmen. Die durchschnittliche Betriebszugehörigkeit beträgt 15 Jahre. Bei der Auswertung unabhängiger Agenturen belegt das Unternehmen Spitzenplätze.

### Zukunft, Sicherheit und Qualität

Die Qualifikation und Fachkompetenz ist die wichtigste Ressource für den Erfolg in der Zukunft und so verfügt die Genossenschaft im Verbandsvergleich über eine überdurchschnittlich hohe Mitarbeiterqualifikation, sowohl im kaufmännischen wie auch im technischen Geschäftsbereich. Fortbildungen und Seminare werden regelmäßig angeboten und in Anspruch genommen. Die digitale Wissensvermittlung gewinnt zunehmend an Bedeutung. Einsatz- und Leistungsbereitschaft werden vom Vorstand gezielt gefördert.



Mit dem Jobrad kann der Arbeitsplatz gesund und „klimaneutral“ erreicht werden.

Für die vorbildliche Ausbildung wurde die Genossenschaft vom Arbeitgeberverband der deutschen Immobilienwirtschaft mit dem Siegel „Ausbildung in Bestform“ zertifiziert und ausgezeichnet.

Weiterhin werden auch Migrationsförderprogramme sowie europäische Austauschprogramme inklusive der Schweiz angeboten. Für ihr Engagement wurde der Genossenschaft die Plakette als „Erasmus+“-Ausbildungspartner im Europaparlament in Straßburg verliehen.

### Gleichberechtigung und Förderung

Der Anteil weiblicher Fach- und Führungskräfte beträgt über 50 % und ist Ausdruck der gelebten Gleichberechtigung. In unserer europäischen Grenzregion beschäftigt die Genossenschaft auch französische Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer und Angehörige weiterer Nationen.

Vorstand und Belegschaft arbeiten vertrauensvoll zusammen und schaffen so die Rahmenbedingungen für einen langfristigen Unternehmenserfolg und dafür, dass die Beschäftigten motiviert und zufrieden sind, wovon wiederum die Mitglieder profitieren.

Im Rahmen der strukturierten Unternehmensplanung wurde ein Förderpool für Potenzialträger und Nachwuchsführungskräfte implementiert, der sich mit Innovation und geschäftspolitischen Fragestellungen insbesondere angesichts der zunehmenden Digitalisierung beschäftigt. Aufgrund der Altersstruktur bestehen beste Entwicklungsmöglichkeiten und Karriereperspektiven für junge und engagierte Talente. Auf Basis des Unternehmenswachstums werden fortlaufend neue Mitglieder für das Team des Bauvereins gesucht.

Der Arbeitgeber Bauverein Breisgau eG steht für krisensichere Arbeitsplätze, schnelle Entscheidungswege, attraktive Rahmenbedingungen mit hohem Gestaltungsspielraum, offene Kommunikation sowie eine ergebnis- und mitarbeiterorientierte Führungskultur.

### Bauverein Breisgau Stiftung

Nach den Grundsätzen „Hilfe, Selbsthilfe, Solidarität“ hat die Stiftung auch in den zurückliegenden Monaten im Kontext der gemeinnützig ausgerichteten Satzung agiert und weitere Ausschüttungen bewilligt. Die „Bauverein Breisgau Stiftung“ vervollständigt das Portfolio unserer sozial und im Sinne des Solidargedankens ausgerichteten Traditionsgenossenschaft. Gerade in den aktuell herausfordernden Zeiten gewinnen verlässliche und gemeinwohlorientierte Stabilitätsanker an Bedeutung, um den Zusammenhalt in der Gesellschaft zu stärken.

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.

Die Stiftung bietet auch neue Konzepte zur steuersparenden Vermögensübertragung an. An der stetigen Erfüllung des Stiftungszweckes arbeiten Stiftungsrat und Stiftungsvorstand gemeinschaftlich in vertrauensvollem Miteinander. Eine Solidargesellschaft geprägt von gegenseitiger Rücksichtnahme und Hilfestellung ist die Vision der handelnden Akteure. Die Stiftung ist als hybride Verbrauchsstiftung konzipiert und kann somit unabhängig arbeiten. Die objektive Rechtsaufsicht und die ordnungsgemäße Verwendung der Gelder sind durch das Regierungspräsidium objektiv und nachhaltig sichergestellt.

Im Jahr 2024 konnte das Projekt „Stiftungshaus Kirchzarten“ zusammen mit der Erzbischof Hermann Stiftung forciert werden. Die weitgehende Fertigstellung wird 2025 erfolgen mit einer Übergabe der 15 besonders preisgedämpften Wohnungen 2026. Das Projekt wurde bereits als besondere Innovation für bezahlbares Wohnen mit dem „Innovationsradar“ des Zentralen Immobilien Ausschusses Berlin (ZIA) ausgezeichnet.

**BVS** BAUVEREIN  
STIFTUNG

Die Stiftung:

Stiftungsratsvorsitzender: Jörg Straub

Stiftungsvorstand: Marc Ullrich

## C Bericht des Aufsichtsrates

Genossenschaften sichern seit über 176 Jahren unter dem Leitgedanken „Hilfe durch Selbsthilfe“ gemeinsame Interessen. Heute sind über eine Milliarde Menschen in Genossenschaften organisiert. Wohnungsgenossenschaften garantieren ihren Mitgliedern eine langfristige, sichere, stabile und gesunde Wohnraumversorgung. Das Geschäftsmodell der Bauverein Breisgau eG ist auch 126 Jahre nach ihrer Gründung gefragt denn je. Als Garant für bezahlbares Wohnen sind wir in der Stadt Freiburg im Breisgau sowie weiteren 20 Kommunen in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen aktiv und ermöglichen die Verwirklichung des menschlichen Grundbedürfnisses Wohnen.

Dazu zählen neben klassischen Wohnformen für unterschiedliche Lebensentwürfe und Generationen auch neue Wohnkonzepte wie Inklusionswohngemeinschaften oder Wohngemeinschaften für Menschen mit Betreuungsbedarf. Die zusätzliche Schaffung von sozialer Infrastruktur hat sich seit Jahren in der Bauverein Breisgau eG bewährt. Gerade im Neubau von Kinderbetreuungseinrichtungen, bedarfsgerechten Familienwohnungen oder barrierefreien Wohnformen im Alter, die ein selbstständiges Wohnen in den eigenen vier Wänden bis ins hohe Alter, auch bei Betreuungsbedarf ermöglichen, verfügt die Genossenschaft über umfangreiche Kompetenzen. Im Fokus sämtlichen Handelns stehen die Mitglieder, deren Förderung durch lebenswerte Wohnquartiere mit attraktivem Wohnraum sowie vielfältige wohnbegleitete Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten erfolgt.

Zunehmend herausfordernd gestaltet sich jedoch gerade im Wohnungsneubau die Wahrnehmung des Förderauftrags, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Nach wie vor belasten steigende Bau- und Bodenkosten, staatliche Vorgaben sowie die Normierung von

Vorhaben bei einer gleichzeitig verfehlten Förderpolitik den Bausektor. Die Genossenschaft musste auf die wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen der vergangenen Jahre reagieren und hat das Neubausvolumen gezwungenermaßen reduziert. Gleichzeitig wurde konsequent an der Unternehmensstrategie zur Schaffung von Wohnraum – wenn auch begrenzt – festgehalten. Nun gilt es, den im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung lancierten Wohnbauturbo zu zünden und verstärkt Wohnraum zur Linderung der Wohnungsknappheit, insbesondere in urbanen Gebieten, herzustellen. Parallel zu den Aufgaben im Wohnungsbau muss der Gebäudesektor zum Schutz von Klima und Umwelt klimaneutral umgebaut werden. Die Abkehr von fossilen Brennstoffen verlangt hohe Innovations- und Schaffenskraft, politische Verlässlichkeit sowie Disziplin im Umgang mit den notwendigen und immensen Investitionen in die Modernisierung des Gebäudebestands.

Im 126. Geschäftsjahr wird die Solidargemeinschaft von 25.865 Mitgliedern getragen. In 5.116 Genossenschaftswohnungen bietet sie Heimat für rund 11.000 Menschen. Im vergangenen Jahr konnten zum Erhalt und zur Schaffung von Wohnraum insgesamt 24,2 Millionen Euro investiert werden. Die Aufstellung und regelmäßige Fortschreibung mittelfristiger Modernisierungs- und Instandhaltungs-, Wirtschafts- sowie Finanzpläne dienen dabei als Werkzeuge der strategischen Unternehmenssteuerung.

In sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und zwei Sitzungen des Aufsichtsrates wurde über die Geschäftspolitik beraten. Sämtliche Beschlüsse wurden im Sinne des genossenschaftlichen Auftrags und einer ökonomisch, ökologisch und sozial ausgewogenen Geschäftsentwicklung gefasst. In weiteren vier Sitzungen der Bau- und Wohnungskommission sowie zwei Sitzungen der Prüfungskommission wurden sämtliche Vorgänge der Genossenschaft ausführlich beraten. Das effiziente Risikomanagementsystem der Genossenschaft überwacht als Frühwarnsystem zielgerichtet sämtliche Prozesse.



**Martin Behrens**, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Die 67. ordentliche Vertreterversammlung hat am 25.06.2024 stattgefunden. Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder hatten sich zur Wiederwahl gestellt und wurden in ihrem Amt bestätigt. Vorab fanden die Quartierskonferenzen sowie die Vertreterinformationsveranstaltung samt Baustellenrundfahrt statt, die von den Vertreterinnen und Vertretern als Beteiligungsformat aktiv genutzt wurden. Aktuelle Themen und Fragestellungen konnten quartiersbezogen behandelt werden.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2024 entsprechend § 59 Genossenschaftsgesetz in der Zeit vom 31.03.2025 bis zum 18.04.2025 durchgeführt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Dem Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2024 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und den Mitgliedern des Vorstandes die Entlastung für das Jahr 2024 zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand ist von großem Vertrauen, persönlichem Engagement und hoher fachlicher Expertise geprägt. Für den Einsatz und die Leistung im abgelaufenen Geschäftsjahr spricht der Aufsichtsrat seinen Dank an den Vorstand sowie alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus.

Freiburg, den 22.05.2025

**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-Fritz, Michael Broglin, Rainer Kopfmann



# AUF SICHTS RAT

### Mitglieder des Vorstandes

**Marc Ullrich**, Geschäftsführer, hauptamtlicher Vorstandsvorsitzender

**Jörg Straub**, Geschäftsführer, hauptamtlicher Vorstand

### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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

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

**Caroline Eichin-Fritz**, 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

96 Vertreterinnen und Vertreter

### Erweiterte Geschäftsführung

**Michael Simon**, Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner, Diplom-Sachverständiger (DIA), Prokura

**Christian Fix**, Diplom-Immobilienwirt, Handlungsvollmacht

**Eugenia Wagner**, Geprüfte Bilanzbuchhalterin (EBZ), Handlungsvollmacht

## E Die Genossenschaft

### Genossenschaften gestalten eine bessere Welt

\_\_\_\_\_ Die Vereinten Nationen haben das Jahr 2025 zum Internationalen Jahr der Genossenschaften ausgerufen. Laut UN-Generalsekretär António Guterres sind Genossenschaften „die Lösung für viele globale Herausforderungen unserer Zeit. Sie tragen entscheidend dazu bei, die nachhaltigen Entwicklungsziele der Weltgemeinschaft zu erreichen. Sie fördern regionales Unternehmertum, ermöglichen den Zugang zu Märkten und bekämpfen weltweit Armut und soziale Ausgrenzung. Genossenschaften gestalten eine bessere Welt.“

Bereits im Jahr 2016 wurde die Genossenschaftsidee von der UNESCO zum Immateriellen Kulturerbe der Menschheit ernannt. Weltweit vereinen unterschiedliche Genossenschaftsmodelle die Prinzipien der Autonomie und Unabhängigkeit, der demokratischen und wirtschaftlichen Teilhabe der Mitglieder sowie des Engagements für die Gemeinschaft.

Prinzipien, die die Bauverein Breisgau eG seit ihrer Gründung im Jahr 1899 fest in der Unternehmenskultur verankert hat. Die Förderung der Mitglieder ist hierbei die Hauptaufgabe der Solidargemeinschaft. Die Genossenschaftsidee „Hilfe zur Selbsthilfe“ ist das ideale Konzept, um ein gemeinsames Ziel mit vereinten Kräften voranzutreiben und Lösungen gegen Wohnungsknappheit zu entwickeln. Bei der Bauverein Breisgau eG sollen sichere, gesunde Wohnungen entstehen. Dies wurde bereits in der Gründungssatzung festgeschrieben.

Um gemeinschaftlich agieren zu können, sind die Grundsätze der Mitbestimmung und Solidarität von wesentlicher Bedeutung. Dabei schützen Gesetz und Satzung 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.

# GENOSSEN SCHAFT

Im Zuge der Grundprinzipien Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung ist es von zentraler Bedeutung, die Vertreterinnen und Vertreter bei der Entwicklung der Genossenschaft über partizipative Kommunikationsmodule einzubeziehen. Neben der ordentlichen Vertreterversammlung gibt es bei der Bauverein Breisgau eG regelmäßige Vertreterinformationsveranstaltungen, Baustellenbegehungen, Quartierskonferenzen und Vorstandssprechstunden zu speziellen Themen der Wohnquartiere, bei denen der barrierefreie Austausch und Dialog gesucht wird.

Mit großer Zustimmung und hoher Beteiligung kamen im 125-jährigen Jubiläumsjahr die Vertreterinnen und Vertreter am 25.06.2024 zur Beschlussfassung in der ordentlichen Vertreterversammlung zusammen. Neben der ordnungsgemäßen Beschlussfassung zu Jahresabschluss und Dividendenausschüttung wurden alle turnusmäßig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt. Dies unterstreicht die vertrauensvolle Zusammenarbeit und hohe Wertschätzung der einzelnen Organe der Bauverein Breisgau eG.



**Internationales Jahr der Genossenschaften**



Die Vertreterversammlung ist eines der wichtigsten Organe einer Genossenschaft.

# JAHRES ABSCHLUSS II



Die gesamte Wohnanlage erfährt durch eine gelungene Fassadengliederung und die Auswahl von wertigen Materialien für Außen- und Innenräume eine ansprechende Qualität.





# A Bilanz zum 31.12.2024

## Aktivseite

### ANLAGEVERMÖGEN

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

##### Sachanlagen

	Geschäftsjahr 2024 in €	Vorjahr 2023 in €
	0,00	<b>630,00</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	235.227.618,81	234.722.156,58
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.199.240,87	26.213.845,12
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	14.896,48	14.896,48
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	725.252,98	730.232,58
Technische Anlagen und Maschinen	719.043,00	844.887,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	502.645,00	357.949,00
Anlagen im Bau	17.141.312,78	13.932.015,78
Bauvorbereitungskosten	621.475,90	489.662,85
Geleistete Anzahlungen	68.000,00	566.552,61
	<b>280.219.485,82</b>	<b>277.872.198,00</b>

##### Finanzanlagen

Beteiligungen	319.224,57	319.224,57
Wertpapiere	700.000,00	700.000,00
Sonstige Ausleihungen	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	718.562,00	718.562,00
	<b>1.737.787,57</b>	<b>1.737.787,57</b>

#### Summe Anlagevermögen

**281.957.273,39**      **279.610.615,57**

### UMLAUFVERMÖGEN

#### Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	54.836,67	54.836,67
Bauvorbereitungskosten	159.932,57	126.642,08
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		
– mit unfertigen Bauten	0,00	0,00
– mit fertigen Bauten	0,00	246.916,28
Unfertige Leistungen		
– aus noch nicht abger. HZ/WW/BK-Kosten	10.143.382,57	8.197.843,09
– aus Bauleistungen auf fremden Grundstücken	1.537.893,78	371.165,71
Andere Vorräte	159.818,43	252.676,48
	<b>12.055.864,02</b>	<b>9.250.080,31</b>

Forderungen aus Vermietung	225.954,93	144.115,31
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	17.377,04	19.453,41
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	639.809,58	625.521,50
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	241.965,53	263.860,86
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	994.409,07	1.038.183,14
Sonstige Vermögensgegenstände	2.718.872,86	352.577,85
	<b>4.838.389,01</b>	<b>2.443.712,07</b>

#### Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	60.733.255,63	45.033.021,18
Bausparguthaben	11.157.901,55	12.191.747,44
	<b>71.891.157,18</b>	<b>57.224.768,62</b>
<b>Summe Umlaufvermögen</b>	<b>88.785.410,21</b>	<b>68.918.561,00</b>

### AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten	331,80	513,20
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.097,04	1.462,78
	<b>1.428,84</b>	<b>1.975,98</b>
	<b>370.744.112,44</b>	<b>348.531.152,55</b>

## Passivseite

### EIGENKAPITAL

#### Geschäftsguthaben

	Geschäftsjahr 2024 in €	Vorjahr 2023 in €
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	383.940,66	315.853,74
der verbleibenden Mitglieder	19.184.343,88	19.939.991,64
aus gekündigten Geschäftsanteilen	581.560,00	119.970,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 141.056,12 €, Vorjahr: 159.323,36 €	<b>20.149.844,54</b>	<b>20.375.815,38</b>

#### KAPITALRÜCKLAGEN

#### ERGEBNISRÜCKLAGEN

##### Gesetzliche Rücklagen

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 699.000,00 €, Vorjahr: 707.000,00 €	16.176.300,00	15.477.300,00
--	---------------	---------------

##### Bauerneuerungsrücklagen

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 200.000,00 €, Vorjahr: 200.000,00 €	34.118.700,00	33.918.700,00
--	---------------	---------------

##### Freie Rücklage

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 5.611.480,08 €, Vorjahr: 5.680.739,96 €	66.279.590,90	60.668.110,82
--	---------------	---------------

#### BILANZGEWINN

Jahresüberschuss	6.994.756,06	7.072.470,36
Gewinnvortrag	0,00	0,00
Einstellung in Ergebnismrücklagen	-6.510.480,08	-6.587.739,96
	<b>484.275,98</b>	<b>484.730,40</b>

#### Summe Eigenkapital

**137.842.038,63**      **131.271.183,81**

#### RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.668.396,00	10.346.343,00
Steuerrückstellungen	81.693,00	743.452,46
Sonstige Rückstellungen	10.982.207,50	8.229.653,72
	<b>21.732.296,50</b>	<b>19.319.449,18</b>

#### VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.108.519,56	69.853.072,60
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	204.516,75	204.516,75
Spareinlagen	81.949.013,08	84.047.251,47
Sparbriefe	32.620.017,44	28.305.348,14
Erhaltene Anzahlungen	13.164.673,59	10.943.562,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.984,61	38.220,47
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	179,96	192,16
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.414.836,72	2.805.548,27
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	41.826,59	33.433,74
Sonstige Verbindlichkeiten	1.362.306,56	1.383.168,55
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 15.352,80 €, Vorjahr: 15.607,81 €		
davon aus Steuern: 143.276,70 €, Vorjahr: 91.400,49 €	<b>210.911.874,86</b>	<b>197.614.314,61</b>

#### PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

**257.902,45**      **326.204,95**  
**370.744.112,44**      **348.531.152,55**

## B Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2024

	Geschäftsjahr 2024 in €	Vorjahr 2023 in €
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	46.863.346,71	44.388.118,36
b) aus Betreuungstätigkeit	1.477.868,67	1.418.351,62
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	662.268,23	569.287,57
	<b>49.003.483,61</b>	<b>46.375.757,55</b>
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes</b>		
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<b>3.145.558,04</b>	<b>936.443,27</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>96.279,01</b>	<b>156.926,70</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>916.738,25</b>	<b>2.080.890,52</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit	24.058.761,88	18.552.546,42
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.455.665,29	383.511,92
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	202.923,77	167.214,67
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	67.388,84	77.790,72
	<b>25.784.739,78</b>	<b>19.181.063,73</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	5.130.597,25	4.943.860,83
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvers.: Geschäftsjahr 1.238.286,74 €, Vorjahr: 1.238.286,74 €	1.459.251,67	2.189.965,39
	<b>6.589.848,92</b>	<b>7.133.826,22</b>
<b>Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<b>7.077.819,54</b>	<b>7.372.505,65</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2.335.499,06</b>	<b>2.243.264,22</b>
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>25.303,10</b>	<b>14.623,75</b>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>1.260.411,06</b>	<b>750.743,05</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>2.731.279,70</b>	<b>3.547.414,88</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>1.816.974,35</b>	<b>2.640.729,97</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>8.111.611,72</b>	<b>8.196.580,17</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	<b>1.116.855,66</b>	<b>1.124.109,81</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.994.756,06</b>	<b>7.072.470,36</b>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen</b>	<b>6.510.480,08</b>	<b>6.587.739,96</b>
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>484.275,98</b>	<b>484.730,40</b>

## C Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2024

### A. Allgemeine Angaben

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

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes.

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

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschl-WUV). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Von den größenabhängigen Erleichterungen nach § 288 HGB wurde Gebrauch gemacht.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### AKTIVPOSTEN

##### Anlagevermögen

Die planmäßige Abschreibung der **Immateriellen Vermögensgegenstände** wurde im Geschäftsjahr 2024 abgeschlossen. Im Vorjahr war der verbleibende Restbuchwert noch vorhanden, sodass die vollständige Abschreibung bereits absehbar war. Die Abschreibung erfolgte gemäß der festgelegten Nutzungsdauer und der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Nach der vollständigen Abschreibung sind keine immateriellen Vermögensgegenstände mehr in der Bilanz ausgewiesen.

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 Restnutzungsdauer methode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 80 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.

Zum 31.12.2024 bestanden folgende **Beteiligungen**:

- an der BVE Bauverein Energie GmbH in Höhe von 75,2 % (= 19.224,57 €). Im Geschäftsjahr 2023 erzielte die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 344.549 € (Vorjahr 130.290,81 €). Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2023 984.769,67 € (Vorjahr 640.220,67 €).
- an der Stiftungshaus GmbH in Höhe von 27,27 % (= 300.000,00 €). Der Jahresabschluss 2024 ist noch nicht fertiggestellt. Für den Rumpfzeitraum 2023 hat die Gesellschaft ihren Jahresabschluss mit einem nahezu ausgeglichenen Ergebnis von –1,38 € abgeschlossen. Da die Geschäftstätigkeit erst 2024 anlieft, wurden bislang noch keine nennenswerten Umsätze erzielt.

Die **Finanzanlagen** sind zum Nominalwert bilanziert.

**Umlaufvermögen**

Im Umlaufvermögen werden **Grundstücke ohne Bauten** und **Bauvorbereitungskosten** zu Anschaffungs-/Herstellungskosten bilanziert.

Unter den **unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Die **anderen unfertigen Leistungen** stellen die unfertigen Bauleistungen auf fremden Grundstücken dar.

**Andere Vorräte** werden zu Anschaffungskosten bilanziert und betreffen größtenteils Material für die elektronische Schließanlage.

**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.

**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Bruttowerte				Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024 €
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>692.973,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>692.973,70</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	399.563.570,66	359.271,63	0,00	5.967.760,57	405.890.602,86
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.857.249,43	0,00	7.194,25	0,00	42.850.055,18
Grundstücke ohne Bauten	259.173,98	0,00	0,00	0,00	259.173,98
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	730.232,58	0,00	4.979,60	0,00	725.252,98
Technische Anlagen und Maschinen	2.700.094,52	0,00	0,00	0,00	2.700.094,52
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.065.874,27	268.977,57	99.957,70	0,00	2.234.894,14
Anlagen im Bau	13.932.015,78	9.177.057,57	0,00	-5.967.760,57	17.141.312,78
Bauvorbereitungskosten	489.662,85	131.813,05	0,00	0,00	621.475,90
Geleistete Anzahlungen	566.552,61	68.000,00	566.552,61	0,00	68.000,00
<b>Sachanlagen</b>	<b>463.164.426,68</b>	<b>10.005.119,82</b>	<b>678.684,16</b>	<b>0,00</b>	<b>472.490.862,34</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligung	319.224,57	0,00	0,00	0,00	319.224,57
Wertpapiere	700.000,00	0,00	0,00	0,00	700.000,00
Sonstige Ausleihungen	5.624,21	0,00	0,00	0,00	5.624,21
Andere Finanzanlagen	718.562,00	0,00	0,00	0,00	718.562,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>1.743.410,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.743.410,78</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>465.600.811,16</b>	<b>10.005.119,82</b>	<b>678.684,16</b>	<b>0,00</b>	<b>474.927.246,82</b>

\* Verrechnung mit Schlusszahlung

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 zum Bilanzstichtag auf 994.409,07 € (Vorjahr 1.038.183,14 €).

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u. a. Forderungen an die Banken aus den aufgelaufenen Bankzinsen, Forderungen aus Steuern und Versicherungerstattungen enthalten.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt. Zum Bilanzstichtag sind Bankguthaben in Höhe von 4.500 T € sowie Bausparguthaben in Höhe von 1.917 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 in den 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.

Abschreibungen						Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2024 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2024 €	Buchwert am 31.12.2023 €
<b>692.343,70</b>	<b>630,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>692.973,70</b>	<b>0,00</b>	<b>630,00</b>
164.841.414,08	5.821.569,97	0,00	0,00	0,00	170.662.984,05	<b>235.227.618,81</b>	234.722.156,58
16.643.404,31	1.007.410,00	0,00	0,00	0,00	17.650.814,31	<b>25.199.240,87</b>	26.213.845,12
244.277,50	0,00	0,00	0,00	0,00	244.277,50	<b>14.896,48</b>	14.896,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>725.252,98</b>	730.232,58
1.855.207,52	125.844,00	0,00	0,00	0,00	1.981.051,52	<b>719.043,00</b>	844.887,00
1.707.925,27	122.365,57	98.041,70	0,00	0,00	1.732.249,14	<b>502.645,00</b>	357.949,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>17.141.312,78</b>	13.932.015,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>621.475,90</b>	489.662,85
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>68.000,00</b>	566.552,61
<b>185.292.228,68</b>	<b>7.077.189,54</b>	<b>98.041,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>192.271.376,52</b>	<b>280.219.485,82</b>	<b>277.872.198,00</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>319.224,57</b>	319.224,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>700.000,00</b>	700.000,00
5.623,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.623,21	<b>1,00</b>	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>718.562,00</b>	718.562,00
<b>5.623,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.623,21</b>	<b>1.737.787,57</b>	<b>1.737.787,57</b>
<b>185.990.195,59</b>	<b>7.077.819,54</b>	<b>98.041,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>192.969.973,43</b>	<b>281.957.273,39</b>	<b>279.610.615,57</b>

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung €
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	32.620.017,44	10.748.817,44	21.435.400,00	435.800,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>28.305.348,14</i>	<i>7.930.148,14</i>	<i>19.878.000,00</i>	<i>497.200,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.108.519,56	6.000.237,81	16.987.238,50	56.121.043,25	79.108.519,56	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>69.853.072,60</i>	<i>7.194.480,76</i>	<i>18.369.308,57</i>	<i>44.289.283,27</i>	<i>69.853.072,60</i>	<i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	204.516,75	0,00	0,00	204.516,75	204.516,75	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>204.516,75</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>204.516,75</i>	<i>204.516,75</i>	<i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	13.164.673,59	13.164.673,59				
<i>Vorjahr</i>	<i>10.943.562,46</i>	<i>10.943.562,46</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.984,61	45.984,61				
<i>Vorjahr</i>	<i>38.220,47</i>	<i>38.220,47</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	179,96	179,96				
<i>Vorjahr</i>	<i>192,16</i>	<i>192,16</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.414.836,72	2.325.042,81	89.793,91			
<i>Vorjahr</i>	<i>2.805.548,27</i>	<i>2.639.185,33</i>	<i>166.362,94</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	41.826,59	41.826,59				
<i>Vorjahr</i>	<i>33.433,74</i>	<i>33.433,74</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.362.306,56	1.223.259,27	391,20	138.656,09		
<i>Vorjahr</i>	<i>1.383.168,55</i>	<i>1.243.235,03</i>	<i>439,75</i>	<i>139.493,77</i>		
	<b>128.962.861,78</b>	<b>33.550.022,08</b>	<b>38.512.823,61</b>	<b>56.900.016,09</b>	<b>79.313.036,31</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>113.567.063,14</i>	<i>30.022.458,09</i>	<i>38.414.111,26</i>	<i>45.130.493,79</i>	<i>70.057.589,35</i>	
Spareinlagen	<b>81.949.013,08*</b>					
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>210.911.874,86</b>					

\* geändert für 2024

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

Spareinlagen	31.12.2024 €	31.12.2023 €
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	81.406.369,82	83.460.064,04
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	542.643,26	587.187,43
<b>Summe</b>	<b>81.949.013,08</b>	<b>84.047.251,47</b>

## PASSIVPOSTEN

### Rückstellungen

Die Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden gemäß Sachverständigengutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung einer 3%-igen Entgelt- und Rentenanpassung errechnet. Zur Ermittlung der Verpflichtung zum Bilanzstichtag wurden die Richttafeln für Pensionsversicherung von Prof. K. Heubeck (2018 G) sowie der von der Deutschen Bundesbank ermittelte pauschal abgeleitete Abzinsungssatz für eine Restlaufzeit von 15 Jahren mit 1,82 % (Stand Januar 2024) bzw. 1,9 % (Stichtag Dezember 2024/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz (1,90 %) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (1,96 %) beträgt –122.908 T €. 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 Abzinsungssätzen abgezinst.

### Wesentliche sonstige Rückstellungen betreffen:

Gewährleistungsverpflichtungen	95 T €
Rechtsstreitigkeiten	483 T €
Abschluss- und Archivierungskosten	312 T €
Unterlassene Instandhaltung	483 T €
Nachrüstverpflichtung ENEV	5.788 T €
Spareinrichtung	3.633 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 zum Bilanzstichtag **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, in Höhe von 41.826,59 € (Vorjahr 33.433,74 €). 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 (Seite 34/35) ersichtlich.

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, der durch Grundpfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert ist, ergeben sich aus dem beigefügten Verbindlichkeitspiegel (Seite 36). 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	37.756 T €
Betriebskostenumlagen	8.947 T €
Aufwendungszuschüsse	140 T €
Erträge aus Sondereinrichtungen (Wäschereien)	20 T €
	<b>46.863 T €</b>

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

In der Position **Sonstige betriebliche Erträge** sind Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen in Höhe von 194 T € enthalten. Die Erträge aus Auflösung von Rückstellungen belaufen sich auf 66 T €. Auf Erträge aus Renovierungsvereinbarungen entfallen 164 T €. Unter Erträgen früherer Jahre ist die Ausbuchung der Auseinandersetzungsguthaben von ausgeschlossenen Mitgliedern in Höhe von 306 T € enthalten. Die anderen ordentlichen Erträge beinhalten vor allem die Gebühren für die Kabel-Netzerweiterung, die Nutzungsausfallentschädigung, die Selbstbeteiligung der Mieter an Umbaumaßnahmen, Sanierungszuschüsse und Rückvergütung aus dem Abschluss von Bausparverträgen in Gesamthöhe von 87 T €. Im Geschäftsjahr 2024 wurden ausschließlich planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** resultieren hauptsächlich aus den Zinsen für die Liquiditätshilfe an die Tochtergesellschaft in Höhe von 37.439,44 € und aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 26.721,00 €.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von 259 T € (Vorjahr 167 T €) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Der Aufwand aus den vertraglich vereinbarten Verpflichtungen in der Spareinrichtung ist unverändert zum Vorjahr und beläuft sich abzinsungsbereinigt auf 345 T €.

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

## D. Sonstige Angaben

### Haftungsverhältnisse

Für die BVE Bauverein Energie GmbH 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 Wohnungsunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebetrags per 31.12.2023 ist unverändert zum Vorjahr und beläuft sich auf 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. 8.652 T €. Des Weiteren bestehen Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 418 T €.

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

### Beschäftigte

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

Vollzeitbeschäftigte	56
Teilzeitbeschäftigte	27
Geringfügig Beschäftigte	27
<b>Durchschnittlicher Personalbestand</b>	<b>110</b>

Teilzeitbereinigt ergibt sich eine durchschnittliche Mitarbeiterzahl von 78. Zusätzlich sind 4 Auszubildende beschäftigt.

### Mitgliederbewegung

Stand am 01.01.	25.303
Zugang	1.106
Abgang	-544
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>25.865</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 755.647,76 € vermindert.

### Prüfungsverband

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

Herdweg 52/54

70174 Stuttgart

---

### Mitglieder des Vorstandes

**Marc Ullrich**, Geschäftsführer, hauptamtlich, Vorsitzender

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

---

### 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 484.275,98 € (für die Pflichtanteile als 3%-ige Dividende sowie für die weiteren Anteile als 0,75%-ige Dividende) an die Mitglieder auszuschütten.

**Freiburg, den 17.03.2025**

### Der Vorstand

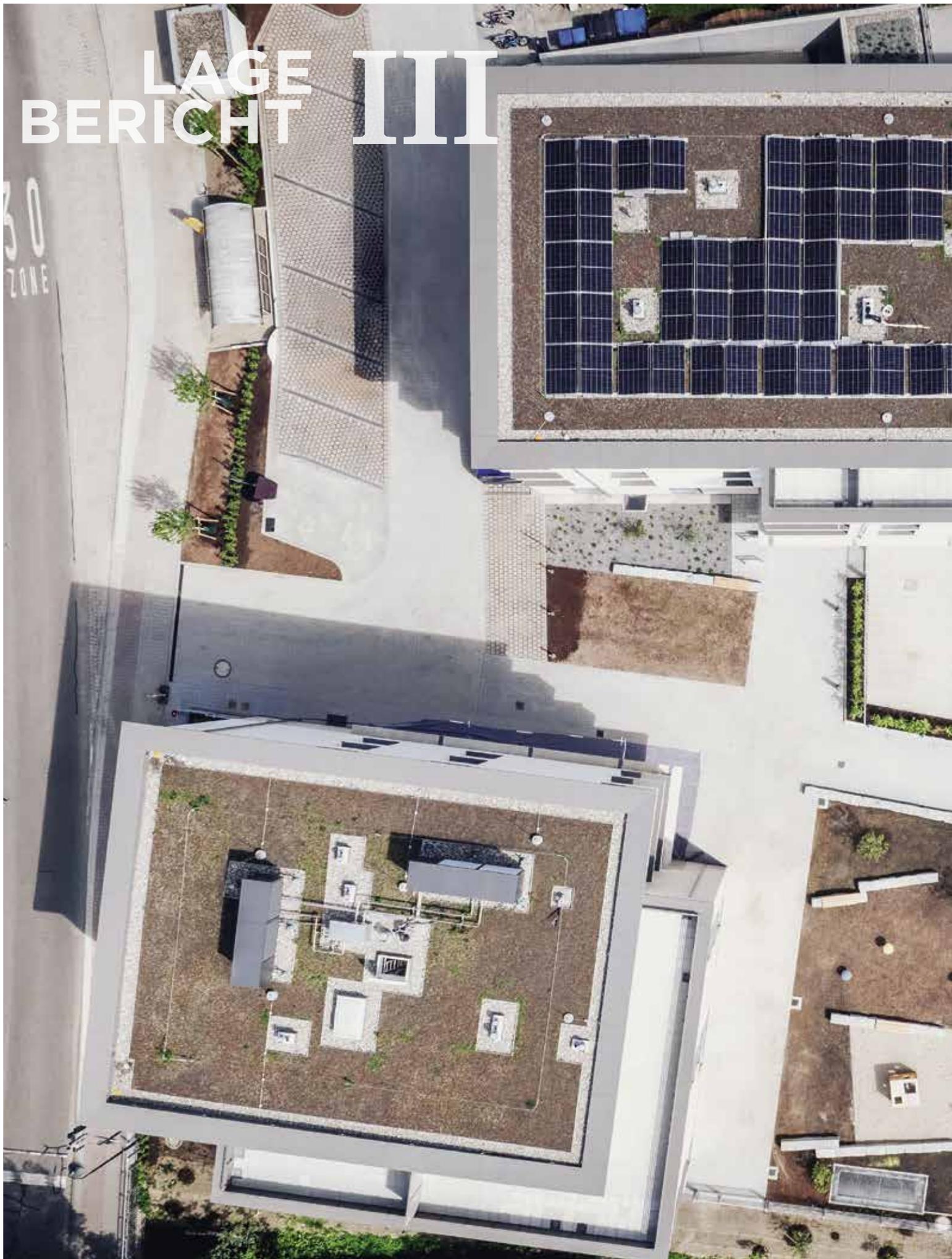


Marc Ullrich



Jörg Straub

# LAGE BERICHT III





Unserem Anspruch an Nachhaltigkeit entsprechend kommt für die Wärmeerzeugung moderne Wärmepumpentechnologie zum Einsatz - unterstützt durch eine großzügige PV-Anlage.

# A Grundlagen des Unternehmens

## A1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Die Bauverein Breisgau eG wurde als Wohnungsbau-genossenschaft mit Spareinrichtung am 18.02.1899 gegründet und ist im Handelsregister Freiburg unter der Nummer GnR3 eingetragen. Der Geschäftssitz ist in Freiburg im Breisgau.

Neben dem Stadtgebiet Freiburg erstreckt sich der Wohnungsbestand auch auf die Region Breisgau mit den Landkreisen Emmendingen und Breisgau-Hochschwarzwald. Alle Geschäfte werden am Sitz der Genossenschaft ausgeführt, Zweigstellen werden nicht unterhalten. Die Bauverein Breisgau eG hat eine Tochtergesellschaft, die Bauverein Energie GmbH, 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, welche auch über die Stiftungshaus GmbH neue gemeinwohlorientierte Wohnkonzepte gemeinsam mit kirchlichen Trägern realisiert.

Neben der Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen, Garagen und Stellplätzen zählen der Bau und nachgelagert der 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 Bauverein Energie GmbH rundet die Angebotspalette ab.

Im Zuge einer strategischen Geschäftsführung erstellt die Genossenschaft mittelfristige Neubau- und Modernisierungspläne sowie langfristige Investitions- und Wirtschaftspläne, insbesondere vor dem Hintergrund der notwendigen Dekarbonisierung.

## B Wirtschaftsbericht

### B1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch 2024 wirkte sich die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Terrorangriff der Hamas auf Israel, Spannungen im Südchinesischen Meer, Wahlen in den USA) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, sodass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Die Inflationsrate betrug nach vorläufigen Zahlen des Statistischen Bundesamtes 2,2 %, während sie im Vorjahr noch 5,9 % betragen hatte. Für 2025 wird eine Inflationsrate in der Nähe des aktuellen Wertes erwartet.

Der Preisanstieg für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude lag in Baden-Württemberg 2024 erneut über dem Anstieg des Verbraucherpreisindex. Der Anstieg betrug im 4. Quartal 2024 3,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Kosten für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden stiegen im 4. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,7 %.

In den vergangenen beiden Jahren hatte die EZB in zehn Zinserhöhungsschritten die Leitzinsen bis zum September 2023 angehoben. Seit Juni 2024 erfolgten dann vier Leitzinssenkungen. Nach der Leitzinssenkung im Dezember 2024 beträgt der Hauptrefinanzierungssatz noch 3,15 %. Die Zinssenkung wirkte sich auch auf die Bauzinsen aus, sie sind bis zum Jahresende 2024 um einen halben Prozentpunkt zurückgegangen und betragen nun rund 3 % bei einer 10-jährigen Zinsfestschreibung.

Hohe Baupreise und Zinskosten führten auch im Jahr 2024 zu einem Rückgang der Baugenehmigungen. Von Januar bis Oktober 2024 wurden in Baden-Württemberg 16.958 Baugenehmigungen für Wohnungen erteilt, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch 24.462 Baugenehmigungen erteilt wurden, was einem Rückgang von 30,6 % entspricht.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Dies führte nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank 2024 zu einer Abnahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2 %, 2025 soll es dann leicht um 0,2 % steigen.

Trotz der konjunkturellen Dämpfung zeigt sich der Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen in Gesamtdeutschland hat 2024 mit rund 46,1 Millionen Beschäftigten (Vorjahr rund 45,9 Millionen) den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht. Für 2025 wird mit einer Zunahme der Arbeitslosenquote gerechnet.

Das schlechte wirtschaftliche Umfeld hat auch Einfluss auf die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte. Der Öffentliche Gesamthaushalt (Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Sozialversicherung einschließlich aller Extrahaushalte) war beim nicht öffentlichen Bereich zum Ende des 3. Quartals 2024 mit 2.488,6 Mrd. € verschuldet. Damit stieg die öffentliche Verschuldung gegenüber dem Jahresende 2023 um 1,8 % oder 43,5 Mrd. €.

Das Statistische Landesamt rechnet mit einem weiteren Bevölkerungswachstum in Baden-Württemberg. So soll die Bevölkerung von 11,1 Millionen im Jahr 2024 bis 2040 auf 11,4 Millionen ansteigen.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus gab es in Baden-Württemberg im Jahr 2024 rund 5,4 Millionen Privathaushalte. Nach der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg könnte die Zahl der Haushalte bis 2040 auf rund 5,6 Millionen ansteigen.

## B2. Geschäftsverlauf

Trotz der Verwerfungen durch den Ukraine-Krieg war der Geschäftsverlauf der Bauverein Breisgau eG auch im vergangenen Jahr erneut stabil und positiv.

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

### Bestandsbewirtschaftung

Die Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2024 insgesamt 5.116 Wohneinheiten und 170 Gewerbeeinheiten sowie 3.049 Garagen und Stellplätze zu ihrem Bestand.

### Neubautätigkeit und Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr 2024 waren insgesamt 40 Genossenschaftswohnungen, sieben Wohnungen im Fremdauftrag und fünf Gewerbeeinheiten in Ausführung. Hierunter fallen das Projekt Basler Landstraße Freiburg mit 16 Genossenschaftswohnungen, sieben Fremdwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten sowie das Mehrgenerationenwohnen am Schobbach in Gundelfingen mit insgesamt 24 Genossenschaftswohnungen und drei Gewerbeeinheiten.

In Gottenheim und Herbolzheim konnten Grundstücke erworben werden. Die Umsetzung der Maßnahmen wird 2025 mit erhöhtem Nachdruck erfolgen.

Der Erfüllung des Grundsatzes der Förderung unserer Mitglieder wird somit auch durch wirtschaftlich vertretbaren Neubau entsprochen.

Im Rahmen der Bauträgertätigkeit erstellt die Wohnungsgenossenschaft auch Eigentumswohnungen, das Geschäftsfeld ruht jedoch aufgrund der aktuell hohen Risiken im Fremdvertrieb. Das Geschäftsgebiet umfasst dabei die Stadt Freiburg und Umland. Gewerbeimmobilien werden nur in Verbindung mit Wohnimmobilien realisiert.

### Spareinrichtung

Die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2024 insgesamt 15.477 Sparkonten inklusive Sparbriefe – mit einem Anlagevolumen in Höhe von rund 114 Mio. € (Vorjahr rund 112 Mio. €). Die Durchschnittsverzinsung lag 2024 bei 1,46 % und trug zur günstigen Refinanzierung und Mitgliederförderung bei. 2024 war ein spürbares Volumenwachstum zu verzeichnen.

### Eigentumsverwaltung

Zum 31.12.2024 verwaltet die Bauverein Breisgau eG insgesamt 3.373 Wohn- und Gewerbeeinheiten von 164 Wohnungseigentümergeinschaften im Sinne von § 20 ff WEG (Vorjahr 3.524 Wohn- und Gewerbeeinheiten von 173 Wohnungseigentümergeinschaften).

Die Mietsonderverwaltung wurde im Jahr 2024 für 82 Wohneinheiten, die Mietverwaltung für weitere 42 Einheiten übernommen (Vorjahr 86 Einheiten Mietsonderverwaltung und sieben Einheiten Mietverwaltung). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

### Tochtergesellschaft

#### Bauverein Energie GmbH

Die Bilanzsumme der BVE Bauverein Energie GmbH beträgt zum 31.12.2023 insgesamt 3.347.414,78 € (Vorjahr 2.936.623,13 €). Der Bilanzgewinn zum 31.12.2023 beträgt 344.549,00 € (Vorjahr 130.290,81 €).

## B3. Darstellung der Lage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 6.994.756,06 € resultiert im Wesentlichen aus dem Bewirtschaftungsergebnis und den Überschüssen aus der Betreuungstätigkeit.

### 3.1 Ertragslage

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

	2024 T €	2023 T €
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	46.863,3	44.388,1
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	0,0	0,0
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	1.477,9	1.418,4
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	662,2	569,3
Erhöhung / Verminderung des Bestandes (noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie unfertige Bauten)	3.145,6	936,4
Andere aktivierte Eigenleistungen	96,3	156,9
<b>Gesamtleistung (Summe)</b>	<b>52.245,3</b>	<b>47.469,1</b>
Sonstige betriebliche Erträge	916,7	2.080,9
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	25.784,7	19.181,1
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>27.377,3</b>	<b>30.368,9</b>
Personalaufwand	6.589,8	7.133,8
Abschreibungen	7.077,8	7.372,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.335,5	2.243,3
Finanzergebnis	-1.445,6	-2.782,1
Steuern	2.933,8	3.764,8
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.994,8</b>	<b>7.072,4</b>
Einstellung in Ergebnismrücklagen	6.510,5	6.587,7
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>484,3</b>	<b>484,7</b>

Die **Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit** sind im Geschäftsjahr 2024 um insgesamt 2.475,2 T € gestiegen. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich die Auswirkungen von Fertigstellung und Bezug der Neubauten im Januar 2024 sowie die moderate Anpassung der Grundnutzungsgebühr infolge der umfassenden Wohnungssanierungen. Weiterhin wurden vertretbare 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 Steigerung von 1.101,9 T € (Vorjahr eine Verminderung von 131,5 T €) gegenüber dem Vorjahr. Die erhöhten Energiekosten schlagen sich nieder.

Die **Bestandsveränderung** setzt sich zusammen aus 1.200,0 T € Bestandserhöhung (Vorjahr 406,9 T €) bei den unfertigen Fremdbaumaßnahmen und 1.945,5 T € Bestandserhöhung (Vorjahr 529,6 T €) bei den Betriebskosten.

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** enthält 173,3 T € (Vorjahr 140,9 T €) Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen.

Bei den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** hat sich insbesondere die Erhöhung bei den Instandhaltungsaufwendungen in den Bestand um 2.982 T € und bei den Betriebskosten um 2.534 T € sowie bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 1.072 T € ausgewirkt.

In der Position **Personalaufwand** sind 355 T € als Zuführung zur Pensionsrückstellung enthalten (Vorjahr 1.131 T €). Dem Gehalts- und Rententrend ist Rechnung getragen.

Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres 2024 haben sich planmäßig um 295 T € auf 7.078 T € (Vorjahr 7.373 T €) verringert.

Die Erhöhung der **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** um 92 T € ist u. a. bedingt durch die Zuführung zu Rückstellungen aus kaufmännischer Vorsicht

(Rechtsstreitigkeiten). Die Errichtung eines zusätzlichen Quartiertreffs ist ein einmaliger Kostenfaktor. Außerdem wirkt sich positiv aus, dass keine Wertberichtigung wie im Vorjahr erforderlich war.

Von den ausgewiesenen **Steuern** betreffen 1.817 T € (Vorjahr 2.641 T €) die Ertragssteuern und 1.117 T € (Vorjahr 1.124 T €) die sonstigen Steuern. Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen die Grundsteuer.

### 3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Eigenkapital	137.842,0	37,2	131.271,2	37,7	6.570,8
Rückstellungen	21.732,4	5,8	19.319,5	5,5	2.412,9
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	79.313,0	21,4	70.057,6	20,1	9.255,4
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen	114.569,0	30,9	112.352,6	32,2	2.216,4
Übrige Passiva	17.287,7	4,7	15.530,3	4,5	1.757,4
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>370.744,1</b>	<b>100,0</b>	<b>348.531,2</b>	<b>100,0</b>	<b>22.212,9</b>

Die Kapitalstruktur ist unverändert stabil und ausgewogen. Das **Eigenkapital** konnte deutlich um 6.571 T € (Vorjahr 6.490 T €) auf 137.842 T € (Vorjahr 131.271 T €) gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote ist u. a. aufgrund der Steigerung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern prozentual geringfügig um 0,5 Prozentpunkte gesunken.

Innerhalb der **Rückstellungen** haben sich insbesondere die Steigerung der sonstigen Rückstellungen um 2.753 T € (Vorjahr Verminderung 1.362 T €) und die Verminderung der Steuerrückstellungen um 662 T € (Vorjahr 835 T €) ausgewirkt.

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen hat um 322 T € (Vorjahr 965 T €) zugenommen.

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

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

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist durchweg geordnet.

## Investitionen

Im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsobjekte wurden im Berichtsjahr 13.528 T € für die Bestandsgebäude aufgewendet zur Förderung der wohnraumversorgten Mitglieder. Zur Schaffung

von neuem bezahlbarem Wohnraum hat die Bauverein Breisgau eG 10.633 T € im Rahmen ihres satzungsmäßigen Auftrages investiert.

## Liquidität

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

Finanzmittelbestand	2024 T €	2023 T €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (inkl. Jahresüberschuss)	14.155,1	15.846,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-8.711,4	-10.922,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10.256,6	-6.763,3
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	15.700,3	-1.839,6
Finanzmittelbestand zum 01.01.	45.033,0	46.872,6
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>60.733,3</b>	<b>45.033,06</b>

(\*) angepasst an den DRS 21 Standard.

Die Finanzierung der laufenden Investitionen in Neubau und Modernisierung wurde im Jahr 2024 mit eigenen Mitteln und auf vorausschauender Basis langfristig zinsgesicherten Bankdarlehen dargestellt.

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

Entsprechend dem Finanzmittelbestand zum 31.12.2024 besteht auch weiterhin ein guter Bestand an liquiden Mitteln für die laufende Bautätigkeit.

### 3.3 Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Anlagevermögen	281.957,3	76,1	279.610,6	80,2	2.346,7
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	71.891,2	19,4	57.224,8	16,4	14.666,4
Übrige Aktiva	16.895,6	4,5	11.695,8	3,4	5.199,8
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>370.744,1</b>	<b>100,0</b>	<b>348.531,2</b>	<b>100,0</b>	<b>22.212,9</b>

Das **Anlagevermögen** ist gemäß dem Satzungsauftrag stark gewachsen und von hohen Investitionen in Neubau, überwiegend bei den Objekten Alte Bundesstraße in Gundelfingen und Basler Landstraße in Freiburg, geprägt.

Die Steigerung bei den Finanzmitteln ergibt sich als Saldo aus der Steigerung des Kassenbestandes und der Guthaben bei Kreditinstituten um 15.700,2 T €. Die Absenkung der Bausparguthaben um 1.033,8 T € ist durch die Inanspruchnahme von Bauspardarlehen im Rahmen der Zinnsicherung bedingt.

Bei den **Übrigen Aktiva** hat sich zum Bilanzstichtag eine Steigerung der Bestände des Umlaufvermögens ausgewirkt, die im Wesentlichen auf die noch nicht abgerechneten Betriebskosten, Anlagen im Bau und Sonstige Vermögensgegenstände zurückzuführen ist.

Die Erhöhung des Gesamtvermögens ist hauptsächlich auf Zuwachs von Sonstigen Vermögensgegenständen und Aufnahme von zinsgünstigen Darlehen 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	2024	2023	2022
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	37,2 %	37,7 %	36,1 %

Die Eigenkapitalentwicklung ist positiv.

### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Berechnung	2024	2023	2022
Fluktuationsrate Wohneinheiten	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	5,0 %	5,3 %	5,1 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient per anno	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen +aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	37,00 €	29,19 €	24,49 €

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

Der Koeffizient für die **Gebäudeerhaltung** ist im Geschäftsjahr 2024 aufgrund der hohen Investitionen in den Bestand gestiegen. Insgesamt werden die Aufwendungen für Instandhaltungen mit 13.527,5 T € (Vorjahr 10.629 T €) ausgewiesen. In den Kosten sind teilweise auch Aufwendungen für die Dekarbonisierung und die Umsetzung der Fernwärmekonzeption enthalten.

Der Vorstand der Bauverein Breisgau eG beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2024 weiterhin als gut bei schwierigen Rahmenbedingungen. Es wird ein fünfjähriger Finanz- und Wirtschaftsplan erstellt. Die Folgen der Energiekrise, des gestiegenen Preisniveaus und des Ukraine-Kriegs sowie die ambitionierten gesetzlichen Vorgaben zur Dekarbonisierung lassen sich zum Abschlusszeitpunkt nicht abschließend beurteilen. Die Investitionen zur Umsetzung des Klimafahrplanes werden die künftige Entwicklung auch weiterhin deutlich prägen.

## C Prognosebericht

Im Jahr 2024 ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt Deutschlands um 0,2 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Damit schrumpfte die deutsche Wirtschaft im zweiten Jahr in Folge, nachdem bereits 2023 ein Rückgang von 0,3 % verzeichnet wurde. Konjunkturelle und strukturelle Belastungen, wie eine schwache industrielle Nachfrage, internationale Wettbewerbs Herausforderungen und anhaltende geopolitische Spannungen, beeinträchtigten die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im Jahr 2024.

Nachdem die traditionell stabil aufgestellte Wohnungswirtschaft bisher gut durch alle Krisen gekommen ist, steht die Branche nun vor der Herausforderung, einer Vielzahl an gleichzeitig auftretenden toxischen Rahmenbedingungen zu begegnen und Kurs zu halten.

Das Grundbedürfnis Wohnen besteht unverändert und in hohem Maße weiter. Die politischen Verlautbarungen zur notwendigen Dekarbonisierung, die sich verstetigende Inflation bei höherem Zinsniveau, politische Unsicherheiten sowie eine ungenügende Förderwelt haben deutlich spürbare negative Auswirkungen. Die Rahmenbedingungen werden 2025 weiterhin schwierig sein.

Der Jahresüberschuss der Bauverein Breisgau eG wird für 2025 gemäß Wirtschaftsplan vom Dezember 2024 auf einem noch auskömmlichen, aber im Vergleich zu den Vorjahren auf einem niedrigeren Niveau mit 6.536 T € prognostiziert.

Es wird erwartet, dass die Eigenkapitalquote der Bilanzsumme ausreichend gerecht wird.

Die Mieterträge und Umlagen für 2025 werden auf 47.670 T € prognostiziert aufgrund von weiter moderaten Anpassungen und der sukzessiven Fertigstellung des eingegrenzten Neubauprogrammes. 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 und auch mit Blick auf die Dekarbonisierung, wird im kommenden Jahr wieder erheblich investiert. Die Investitionen bezogen auf die Wohn-/ Nutzfläche werden sich weiter auf einem hohen und zunehmenden Niveau bewegen.

Auch 2025 erfolgt eine Fortsetzung der Neubaustrategie, allerdings auf einem eingegrenzten Niveau. Die geplanten Investitionen in den Wohnungsneubau für die Projekte Herbolzheim und Gottenheim betragen rund 23,0 Mio. €, welche sich allerdings abhängig vom vertretbaren Baufortschritt auch in die Folgejahre verschieben können.

Bei den aktuellen Neubauvorhaben werden die größten Geldabflüsse im Jahre 2025 bei den Projekten Wohnen am Schönberg in Freiburg sowie für das Mehrgenerationenwohnen in Gundelfingen erwartet sowie für die Projekte in Herbolzheim und Gottenheim. Die Ausgaben werden unter der Prämisse der Mitgliederförderung mit langen Laufzeiten über die Erträge aus den Nutzungsgebühren mit langen Laufzeiten nachhaltig amortisiert.

Für die Instandhaltung und Modernisierung sind im Jahr 2025 insgesamt 13.507 T € vorgesehen, davon 3.853 T € für die Dekarbonisierung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird sich dementsprechend entwickeln.

Die Spareinrichtung kann weiterhin sichere Geldanlagen für die Mitglieder anbieten. In Zeiten sich dynamisch verändernder Kapitalmärkte wird die Sparliquidität jedoch weiterhin volatil bleiben, sodass mit einer Reduzierung des Sparvolumens im Vergleich zum Vorjahr zu rechnen ist.

Im Bereich der Energieversorgung der Mitglieder leistet die Tochtergesellschaft Bauverein Energie GmbH ihren Beitrag für die regenerative Energieerzeugung. Der Ausstieg aus den fossilen Energieträgern stellt eine große Herausforderung dar, wird aber gemäß Klimafahrplan systematisch angegangen.

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

## D Bericht zu Risiken und Chancen

### D.1 Risiken

#### Marktpreisrisiko

Bei der Refinanzierung bestehen Zinsänderungsrisiken insbesondere durch die dynamischen Kapitalmarktveränderungen seit der Ukraine-Krise. Bei auslaufenden Zinsbindungen ist mit höheren Zinsaufwendungen zu rechnen. Durch den Einsatz des Bausparportfolios werden die höheren Zinsaufwendungen im Darlehensbereich gedämpft. Aufgrund des Nachfrageüberhangs bei den Dekarbonisierungsgewerken bestehen in diesem Bereich zudem Marktpreisrisiken in Form von entsprechenden Baupreissteigerungen.

Die Verträge mit unseren Geschäftsbanken sind mit langfristigen Zinsbindungen ausgestattet, zur weiteren Minimierung der Änderungsrisiken bestehen zusätzlich Bausparverträge. Mögliche Baupreissteigerungen werden durch Nachkalkulationen berücksichtigt und bei Neubauvorhaben als Teil des laufenden Prozesses mitkalkuliert. Chancen bestehen in höheren Wiederanlagezinssätzen der liquiden Mittel.

#### Liquiditätsrisiko

Mögliche Liquiditätsrisiken können entstehen aufgrund von Leerstand, mangelnder Zahlungsfähigkeit von Mitgliedern und Käufern sowie Abweichungen zwischen geplanten und realisierten Terminen im Bau sowie aus dem Abfluss von Spareinlagen aufgrund der veränderten Kapitalmarktsituation.

#### 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 Formulare begegnet. Die fortlaufende Rechtsprechung kann bestehende Verträge beeinträchtigen. 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. Für die Zukunft erfolgt eine Betrachtung der Investitionen vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Reduzierung. Unsichere, sich ständig ändernde gesetzliche Rahmenbedingungen lassen eine zielgenaue Planung nur bedingt zu.

Neubauten werden mit einer Vor- und Nachkalkulation geprüft. Die dynamisch steigenden Anforderungen zur Dekarbonisierung und zur Ausstattung des Gesamtgebäudebestandes mit nicht fossilen Energieträgern bergen ein hohes Investitionsvolumen, welches derzeit nicht abschließend bezifferbar ist.

### 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. Die enormen Aufgaben und erforderlichen Mittel für die Dekarbonisierung begrenzen jedoch im Vergleich zur Vergangenheit den finanziellen Handlungsspielraum und damit die Wachstumsdynamik für die Zukunft.

### D.2 Chancen

Das Ziel der Genossenschaft ist die Mitgliederförderung durch den Erhalt und die Schaffung bezahlbarer und attraktiver Wohnungen. Für eine Wohnungsbau-genossenschaft 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. Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung im Geschäftsgebiet zeigen auch in der weiteren Zukunft einen deutlichen sich verschärfenden Nachfrageüberhang. Es wird von weiter rückläufiger Eigentumsbildung ausgegangen.

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.

Das höhere Zinsniveau am Kapitalmarkt verteuert unsere Finanzierung zunächst in der Kurzfristbetrachtung deutlich, birgt aber mittelfristig auch Chancen, die sich über die Sonderstellung der Mitgliederfinanzierung durch Spareinlagen bei der eigenen Spareinrichtung ergeben.

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 umfassendes Angebot. Der Quartierstreif 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 und entwickelt und fördert Innovation.

## E Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Die Aktivseite der Bilanz umfasst die originären Finanzinstrumente: die kurzfristigen Forderungen, die Beteiligung an der Bauverein Energie GmbH sowie der Stiftungshaus GmbH sowie die flüssigen Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die kurzfristigen Forderungen belaufen sich zum Stichtag 31.12.2024 auf 1.125 T € (Vorjahr 1.053 T €).

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

Die Beteiligungen werden in das Risikocontrolling einbezogen. Aufgrund des Geschäftsmodells sind derzeit keine Ausfall- bzw. Haftungsrisiken erkennbar. Die Bauverein Breisgau eG verfügt zum 31.12.2024 über ausreichend flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von 71.891 T € (Vorjahr 57.225 T €). Die aufsichtsrechtlichen Liquiditätsanforderungen wurden somit jederzeit problemlos erfüllt.

Die Geschäftsleitung verfolgt eine konservative, risikoaverse Anlagestrategie. Durch eine überwiegende Anlage in Festgeldern bzw. Sparbriefe bei europäischen Kreditinstituten mit Schwerpunkt öffentlich-rechtliche Banken und Genossenschaftsbanken 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 und unter Beimischung einer Bausparstrategie. 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.

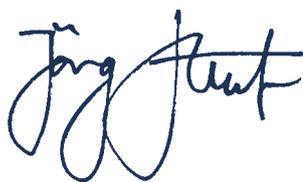
Wie schon in den Vorjahren bestehen für die Genossenschaft insgesamt keine steuerbaren Risiken, die den Bestand gefährden. Eine Beeinträchtigung der Entwicklung sowie ein verkraftbarer negativer Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage bedingt durch die Ukraine-Krise wird in den Folgejahren erwartet.

**Freiburg, den 17.03.2025**

**Der Vorstand**



Marc Ullrich



Jörg Straub

## F Ausblick

Seit über 125 Jahren versorgt die Bauverein Breisgau eG die Menschen in Freiburg im Breisgau sowie den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen verlässlich und kontinuierlich mit bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten.

Das Geschäftsgebiet ist auch künftig geprägt von einem anhaltend hohen Zuzugsdruck, bei geringem Angebot. Die geringen Baugenehmigungen werden sich weiter deutlich negativ auf den Wohnungsmarkt auswirken. Gerade in Zeiten globaler Unsicherheiten zeigt sich, dass das Geschäftsmodell genossenschaftlichen Wohnens äußerst krisenfest und verlässlich Sicherheit geben kann. Trotz hoher Kosten für die Dekarbonisierung, steigende Baulandpreise und Baukosten schafft die Genossenschaft auch in Zukunft zusätzlichen neuen Wohnraum. Das Neubauprogramm wird sukzessive, allerdings auf niedrigerem Niveau als in der Vergangenheit abgearbeitet. Das Umland mit aktiver Förderung des genossenschaftlichen Modells gewinnt hierbei weiter an Bedeutung.

Die Stärkung des Eigenkapitals ist weiterhin notwendig, um die Transformationsprozesse betriebswirtschaftlich gesund bewältigen zu können. Zur genossenschaftlichen DNA gehört es hierbei auch, Grundstücken zum langfristigen Schutz der Solidargemeinschaft zu erwerben, wohingegen Erbbauzins-Konzeptionen kontinuierlich und steigend Kosten verursachen und künftige Generationen belasten. Politisch kontraktproduktive Auflagen mit planwirtschaftlichem Charakter verhindern weiterhin die Entstehung von innovativen wohnungswirtschaftlichen Konzepten. Verlässliche Rahmenbedingungen, die es erlauben, eine auskömmliche Wirtschaftlichkeit zu erreichen, werden für künftige Standortentscheidungen maßgeblich sein.

Das mitgliederorientierte Erfolgsmodell orientiert sich am Satzungsauftrag und steht für Sicherheit, Solidarität und die Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum. Mit einem Klimafahrplan werden die anstehenden Herausforderungen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung strukturiert und mit Augenmaß abgearbeitet. Offenheit für Technologien – von der Wärmepumpe bis zur Fernwärme – ist wichtig. Oberstes Ziel ist die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen, frei von ideologischen Befindlichkeiten.

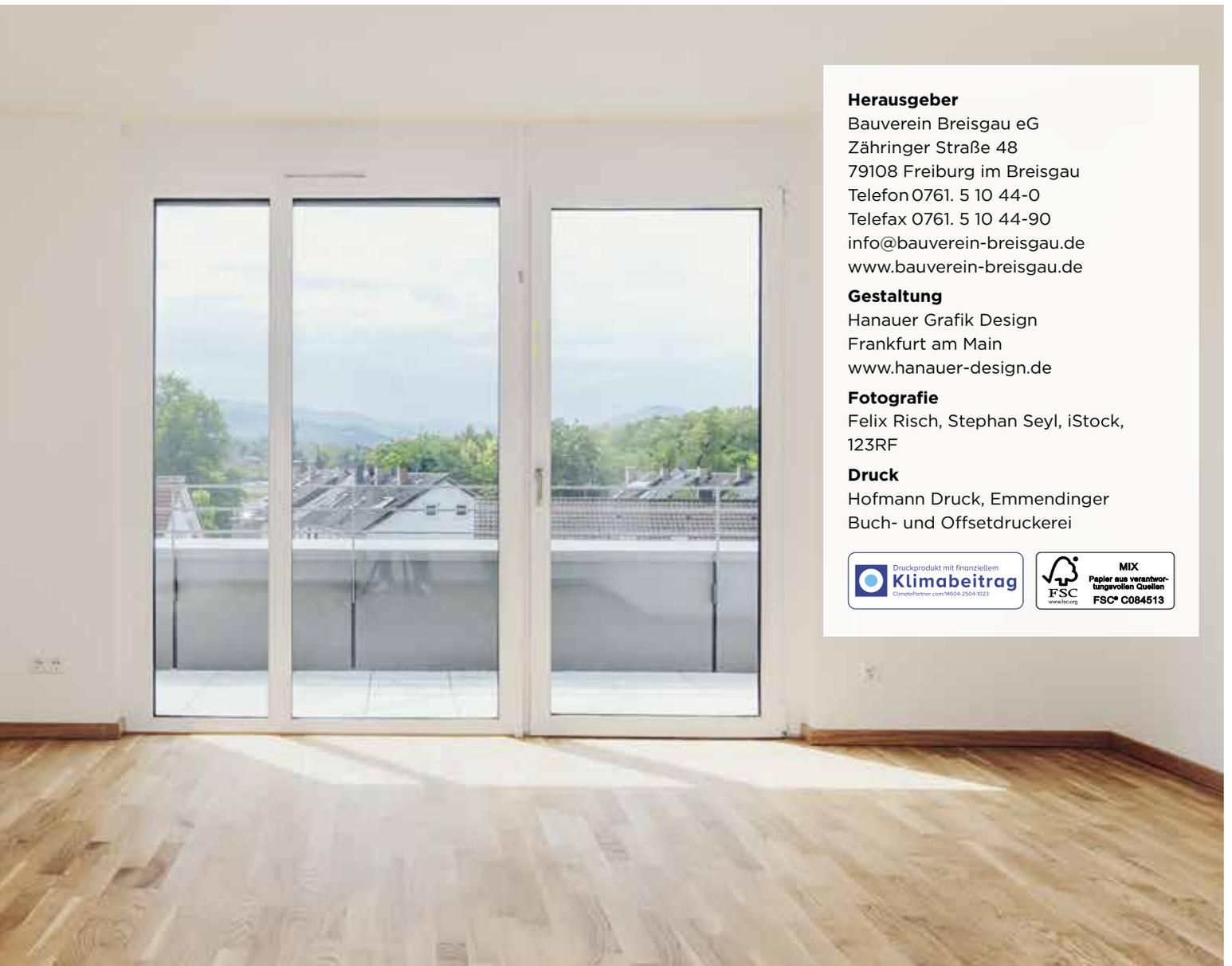
Im Rahmen des demografischen Wandels werden auch künftig Wohnquartiere mit sozialer Infrastruktur entwickelt. Dazu gehören der Neubau von Kinderbetreuungseinrichtungen, generationenübergreifende Konzepte und selbstbestimmte Wohnformen für Menschen mit Unterstützungsbedarf. Quartierskonzepte zur Förderung lebenswerter Nachbarschaften nehmen hier eine besonders herausragende Stellung ein.

Die gelebte Partnerschaft mit Kirchen und Kommunen ist uns als gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen wichtig und wird auch künftig weiter ausgebaut. Für die Mitglieder der Solidargemeinschaft bauen wir auf Formate mit Mitbestimmung und Partizipation, um weiter wachsen zu können.

**Die Bauverein Breisgau eG ist Mitglied in folgenden Institutionen:**



AUSBLICK

**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**

Felix Risch, Stephan Seyl, iStock,  
123RF

**Druck**

Hofmann Druck, Emmendinger  
Buch- und Offsetdruckerei



