

GESCHÄFTSBERICHT
2025

BAUEN FÜR GENERATIONEN



AUF EINEN BLICK

Daten
zum 31.12.2025

5.155 eigene Wohnungen

3.119 verwaltete Einheiten

173 eigene Gewerbeeinheiten

26.573 Mitglieder

373.919.366 € Bilanzsumme der Genossenschaft

114.080.246 € Spareinlagen und Sparbriefe

112 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

24.778.812 € Investitionen in Wohnungen

1.588 Mitglieder des Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

INHALT

I GESCHÄFTS BERICHT

A	Bericht des Vorstandes/ Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen	8
B	Wohnungswirtschaftlicher Teil – Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2025	10
	Mieter- und Mitgliederservice	10
	Bauabteilung	12
	Gebäudeservice	16
	Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.	17
	Eigentumsverwaltung-/WEG-Fremdverwaltung	19
	Spareinrichtung	20
	Finanz- und Rechnungswesen	22
	Bauverein Energie GmbH	24
	Personal	26
	Bauverein Breisgau Stiftung	27
C	Bericht des Aufsichtsrates	28
D	Organe der Bauverein Breisgau eG	30
E	Die Genossenschaft	31
F	Ausblick	58

II JAHRES ABSCHLUSS

A	Bilanz	34
B	Gewinn- und Verlustrechnung	36
C	Anhang	37

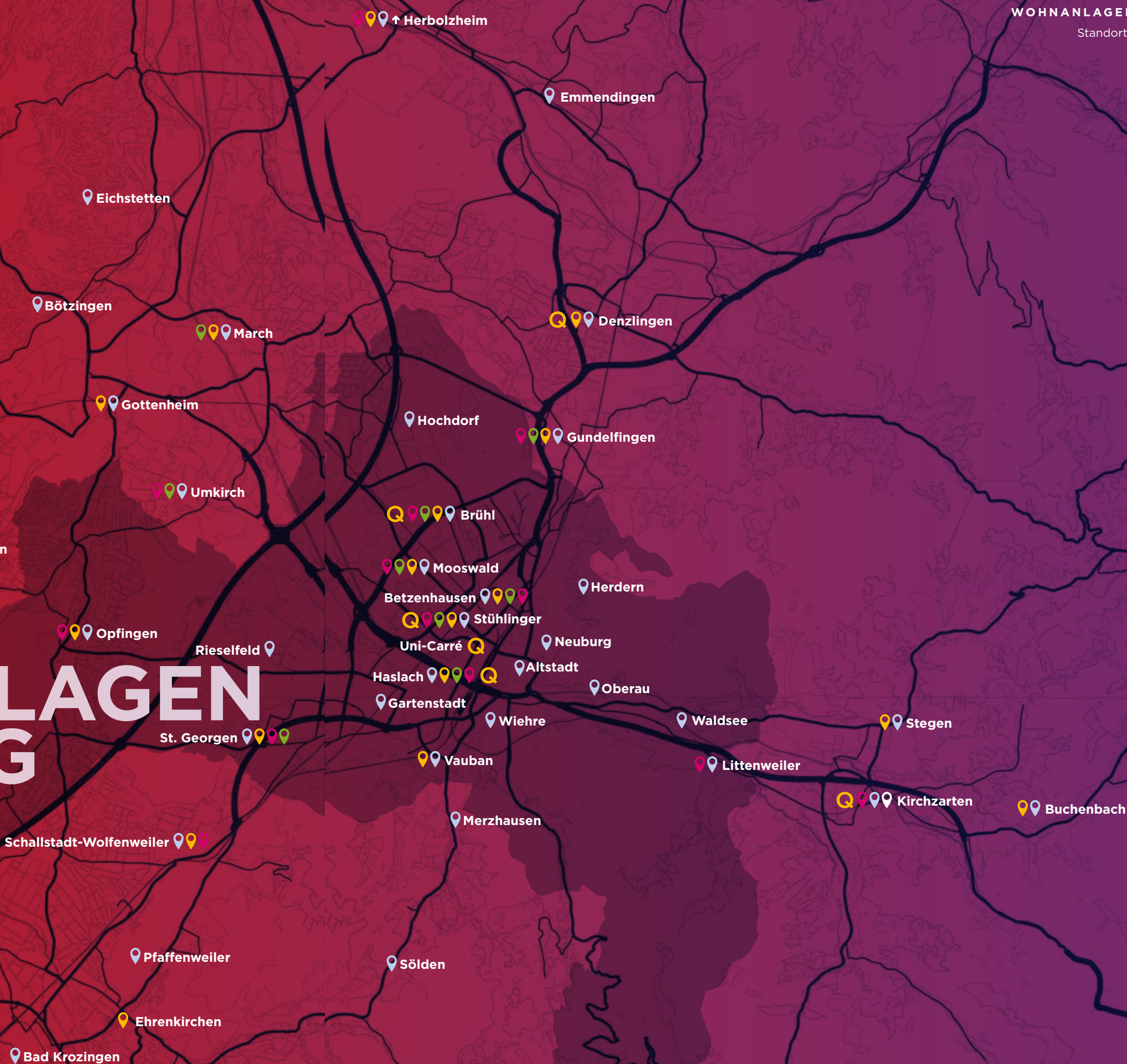
III LAGE BERICHT

A	Grundlagen des Unternehmens	46
B	Wirtschaftsbericht	47
C	Prognosebericht	54
D	Bericht zu Risiken und Chancen	55
E	Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten	57

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

WOHNANLAGEN IN FREIBURG UND UMGEBUNG

*Kindertagesstätte, Seniorenwohnen





Stiftungshaus Kirchgarten

Die Bauverein Breisgau Stiftung feierte die Fertigstellung des 2025 realisierten Neubauprojekts „Stiftungshaus Kirchgarten“ im Wohngebiet am Kurhaus gemeinsam mit dem Projektpartner Erzbischof Hermann Stiftung der Erzdiözese Freiburg und der Gemeinde Kirchgarten.



(v.l.n.r.): Jörg Ungerer, Kreditreferent L-Bank; Jörg Straub, Stiftungsratsvorsitzender; Andreas Hall, früherer Bürgermeister von Kirchgarten und Aufsichtsrat der Bauverein Breisgau eG; Erzbischof Stephan Burger, Erzdiözese Freiburg; Marc Ullrich, Stiftungsvorstand; Prof. Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.; Dr. David Gutmann und Dana Mebus, Stiftungsvorstände der Stiftungen der Erzdiözese Freiburg; Darius Reutter, Bürgermeister der Gemeinde Kirchgarten

A

Bericht des Vorstandes

Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren auch im Jahr 2025 von politischen Unsicherheiten geprägt. Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges sowie die anhaltenden Spannungen im Nahen Osten wirkten sich auf Energiepreise, Lieferketten und wirtschaftliche Erwartungen aus. Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der Deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Die Bau- und Immobilienmärkte befinden sich weiterhin in der Phase der Anpassung. Baukosten und Finanzierungskonditionen bleiben zwar grundsätzlich auf einem erhöhten Niveau, zeigen jedoch eine zunehmende Stabilisierung. Gleichzeitig bleibt die Zahl der Baugenehmigungen hinter dem Bedarf zurück, sodass die strukturelle Angebotsknappheit auf den Wohnungsmärkten anhält.

Auf den Finanzmärkten hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz im ersten Halbjahr 2025 in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Sollten die Bauzinsen 2026 weiter steigen, hätte das wiederum negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau.

Für 2025 wird erstmals nach zwei Jahren wieder ein positives Wirtschaftswachstum von 0,2 % erwartet. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die allgemeine konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und war damit etwas höher als 2024 (6,1 %).

Im Bundeshaushalt 2026 sind deutlich mehr Investitionen in Infrastruktur, Klimaschutz, Verteidigung und Wohnraum vorgesehen. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist die zweithöchste in der Geschichte der Bundesrepublik. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Je nach Variante würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Millionen im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Millionen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 könnte sie auf 11,3 bis 11,9 Millionen steigen. Nach der sog. Hauptvariante, die in den kommenden Jahren eine Zuwanderung unterstellt, die dem langjährigen Durchschnitt entspricht, könnte die Einwohnerzahl 2040 bei 11,6 Millionen liegen.

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 aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rund 5,5 bis 5,7 Millionen ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung ist langfristig von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom Statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.



Jörg Straub,
Geschäftsführender
Vorstand

Marc Ullrich,
Vorstandsvorsitzender

Die konstant hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Freiburg und der Region Breisgau unterstreicht die Stärke und die Bedeutung des genossenschaftlichen Geschäftsmodells. Gerade in einem anspruchsvollen Umfeld bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern Stabilität, Verlässlichkeit und langfristige Sicherheit.

Neben der Fortführung ausgewählter Neubauprojekte legt die Bauverein Breisgau eG einen besonderen Fokus auf die qualitative Weiterentwicklung des Bestands.

Investitionen in energetische Modernisierung, effiziente Versorgungslösungen und nachhaltige Bewirtschaftung tragen dazu bei, die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestands langfristig zu sichern.

Insgesamt zeigt sich, dass das genossenschaftliche Modell gerade in Zeiten des Wandels krisenfest ist. Die Bauverein Breisgau eG ist gut aufgestellt, um ihren Förderauftrag auch künftig erfolgreich zu erfüllen und die wohnraumpolitische Entwicklung der Region aktiv mitzugestalten.

B
Wohnungswirtschaftlicher Teil –
Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2025

Mieter- und Mitgliederservice

_____ In der Abteilung Mieter- und Mitgliederservice kümmern sich elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um sämtliche Bereiche des Wohnens in den verschiedenen Gebäuden der Bauverein Breisgau eG. Im Mittelpunkt des täglichen Handelns stehen dabei die Anliegen der Mitglieder und der Bewohnerinnen und Bewohner unserer genossenschaftlichen Wohnungen.

Die Wohnung, die Außenanlagen und Nachbarschaften sowie das gesamte Wohnumfeld haben einen unverändert hohen Stellenwert. Genossenschaftlicher Wohn-

raum erzeugt durch die Gewährung von dauerhaften Nutzungsrechten eine positive Wirkung für das Gemeinwohl.

Im Geschäftsjahr 2025 konnte der Mieter- und Mitgliederservice seine Leistungen den Mitgliedern sowie den Bewohnerinnen und Bewohner serviceorientiert und

nahezu reibungslos anbieten. Neben klassischen Aufgaben im Mieter- und Mitgliederservice gewinnen Beschwerdemanagement und Sozialberatung weiter an Bedeutung. Die Hauptaufgabe der Abteilung besteht in der Vergabe von Wohnungen an die Mitglieder der Genossenschaft. Voraussetzung für die Nutzung einer Genossenschaftswohnung oder einer Gewerbe-

einheit ist stets der Erwerb der Mitgliedschaft. Zum 31.12.2025 wird die Bauverein Breisgau eG von 26.573 Mitgliedern getragen, allein 1.081 Mitglieder wurden im vergangenen Jahr neu aufgenommen. Die Nachfrage nach dem genossenschaftlichen Wohnmodell ist unverändert hoch. Das im Jahr 2023 eingeführte Eintrittsgeld hat am Zuspruch einer Mitgliedschaft nichts geändert. Das Eintrittsgeld fließt in die satzungsgemäßen Zwecke und Aufgaben der Genossenschaft und kommt unmittelbar der Solidargemeinschaft zugute.

Die Entwicklung des Wohnungsbestands zeigt sich seit Jahren konstant. Durch Neubau- und Sanierungsmaßnahmen wird das Immobilienportfolio behutsam weiterentwickelt. Wohnungen werden nicht veräußert und stehen dem Wohnungsmarkt im Segment des bezahlbaren Wohnens unverändert zur Verfügung.

Im vergangenen Jahr konnte der Neubau an der Basler Landstraße 103–105 in St. Georgen an die Mitglieder der Genossenschaft übergeben werden. Es entstanden 16 moderne genossenschaftliche Wohnungen und eine vom Diakonischen Werk Freiburg betriebene Kita mit 50 Kinderbetreuungsplätzen.

Ebenfalls an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben wurde die neue Wohnanlage „Am Schobbach“ in Gundelfingen. Neben 22 genossenschaftlichen

Wohnungen entstanden eine von der Kirchlichen Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. ambulant betreute Wohngemeinschaft für zwölf Menschen sowie zwei inklusive Wohngemeinschaften der Lebenshilfe Breisgau gemeinnützige GmbH.

Durch die Bauverein Breisgau Stiftung und die Erzbischof Hermann Stiftung der Erzdiözese Freiburg wurde Ende 2025 das Stiftungshaus nach dem „Kirchzartener Modell“ fertiggestellt. Anfang 2026 haben 32 Menschen in 15 Stiftungswohnungen ein neues Zuhause in der Gemeinde Kirchzarten gefunden. Für die Bauverein Breisgau Stiftung begleitet die Abteilung Mieter- und Mitgliederservice den gesamten Vermietungsprozess. Alle Wohnungen sind über das Landeswohnraumförderungsgesetz öffentlich gefördert. In dem Haus befinden sich drei Vier-Zimmer-Wohnungen für junge Familien, fünf Drei-Zimmer-Wohnungen sowie sieben Zwei-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen wurden zum 01.02.2026 vermietet und an die Bewohnerinnen und Bewohner übergeben.

Der gesamte Immobilienbestand der Bauverein Breisgau eG zum 31.12.2025 beträgt 5.328 Einheiten und setzt sich im Wesentlichen aus 5.155 Genossenschaftswohnungen und 173 Gewerbeeinheiten zusammen.

Im vergangenen Jahr wurden 304 Neuvermietungen durchgeführt, 269 Nutzungsverträge wurden gekündigt. Die Fluktuationsrate lag bei 5,2 %, hat sich damit gegenüber 4,97 % im Jahr 2024 zwar leicht erhöht, liegt aber deutlich unter dem Landesdurchschnitt für Baden-Württemberg. Leerstände existierten ausschließlich sanierungsbedingt. 53 Mitglieder wurden durch interne Umzüge innerhalb des genossenschaftlichen Bestands mit einer neuen Wohnung versorgt.

In den vergangenen Jahren wurde einmal mehr deutlich, dass gerade in Zeiten sehr angespannter Wohnungsmärkte die Wohnungsbaugenossenschaften aufgrund ihres Stabilitäts- und Sicherheitsaspektes

enorm an Zuspruch gewinnen. Der Mehrwert genossenschaftlichen Wohnens besteht nicht zuletzt auch in der Betrachtung des gesamten Wohnumfelds, der darin lebenden Menschen, der Förderung von guten nachbarschaftlichen Beziehungen und des ergänzenden Angebots wohnbegleitender Dienstleistungen wie Quartierstreffs, Waschküchen oder Gemeinschaftsräume.

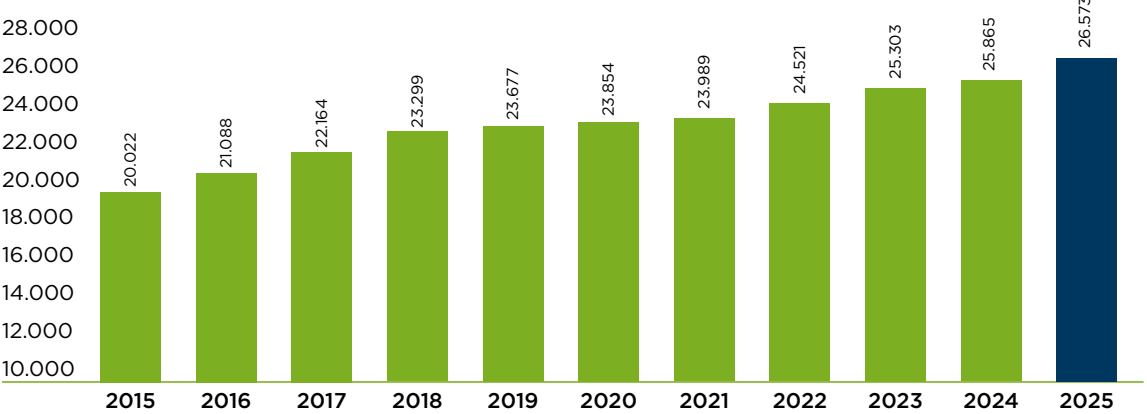
Bereits in der Gründungsversammlung der Genossenschaft im Jahr 1899 wurde der Zweck der Solidargemeinschaft klar definiert. Auch im 21. Jahrhundert handelt die Genossenschaft noch nach der Maxime, dem Mittelstand qualitativ guten Wohnraum zu fairen Konditionen anzubieten. So beträgt zum 31.12.2025 die durchschnittliche Nutzungsgebühr für Bestandswohnungen 8,05 €/qm Wohnfläche. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr für Neubauwohnungen beträgt 10,56 €/qm Wohnfläche.

Als richtige Entscheidung zur Förderung der Mitglieder hat sich rückblickend auch die bereits vor einigen Jahren erfolgte Beteiligung am bundesweiten Gästewohnungsring erwiesen, an dem insgesamt 30 Wohnungsbaugenossenschaften teilnehmen. Das Angebot, attraktive Gästewohnungen nutzen zu können, wird von den wohnversorgten Mitgliedern gern angenommen und ergänzt den ganzheitlichen Ansatz nachhaltigen Wohnens. Für die Genossenschaft stellt diese zusätzliche Leistung einen weiteren Mehrwert genossenschaftlichen Wohnens dar.

Ab dem Jahr 2026 bietet die Genossenschaft das Förderprogramm „Wohnungswechsel“ an. Unter dem Motto „Bedarfsgerecht wohnen – solidarisch handeln“ sollen ältere und alleinstehende Menschen in großen Wohnungen motiviert werden, freiwillig und selbstbestimmt in eine kleinere barrierearme und bedarfsgerechte Wohnung umzuziehen, um größere Wohnungen verstärkt jungen Familien mit Kindern anbieten zu können. Der Wohnungswechsel wird über die Abteilung Mieter- und Mitgliederservice gesteuert.

26.573 Mitglieder
5.155 Mietwohnungen
304 Neuvermietungen
269 Kündigungen
5,2 % Fluktuation
173 Gewerbeeinheiten
8,05 € durchschnittliche Nutzungsgebühr für Bestandswohnungen

Entwicklung Mitglieder



Bauabteilung

Im Jahr 2025 konnten zwei wichtige Bauvorhaben, deren Konzeption und Planung viel Zeit und Mühe in Anspruch genommen hatten, erfolgreich fertiggestellt und an die Nutzerinnen und Nutzer übergeben werden:

Bereits im Frühsommer konnten die Wohnungen des ersten Gebäudes im Mehrgenerationenquartier am Schobbach in Gundelfingen übergeben werden, in kurz darauffolgenden Abschnitten die weiteren Wohnungen des zweiten Gebäudes sowie die ambulant betreute Wohngemeinschaft, die inklusiven Wohngemeinschaften für Menschen mit Unterstützungsbedarf, der Begegnungsraum sowie der schön gestaltete Innenhof mit Kinderspielfläche und der Waschtreff im Erdgeschoss. Für die Gemeinde Gundelfingen wurde damit ein Leuchtturm-Projekt fertiggestellt, dessen Entwicklung und Konzeption einige Jahre angedauert hatten:

Wohnformen und Wohnungsmischung wurden in mehreren bürgerschaftlichen Beteiligungsformaten frühzeitig entwickelt; die städtebauliche Konzeption und Architektur im Rahmen eines EU-weiten Wettbewerbs entschieden; die Trägerschaft der Wohnungen und Wohngemeinschaften im Gemeinderat beraten und entschieden. Im Ergebnis ist ein attraktives genossenschaftliches Wohnprojekt mit vielfältigen Wohn-, Pflege- und Unterstützungsangeboten entstanden.

Entlang der Basler Landstraße, an der südlichen Stadteinfahrt Freiburgs, hat die Bauverein Breisgau eG im Herbst 2025 insgesamt 16 Genossenschaftswohnungen, sieben Eigentumswohnungen, eine Gewerbeeinheit und eine dreigruppige Kindertagesstätte im „Haus Schönberg“ fertiggestellt und an die glücklichen Bewohnerinnen und Bewohnern übergeben. Das dreiteilige Gebäudeensemble wurde von der ersten Idee an über die Planung und Bauleitung bis hin zur Fertigstellung von der eigenen Bauabteilung konzipiert, erarbeitet und begleitet. Die Gebäude vervollständigen nun das Wohngebiet Hofacker-Gottmersmatten in Freiburg, St. Georgen und ergänzen vor Ort das dringend benötigte Betreuungsangebot für Familien mit Kindern.

Im Jahr 2025 wurden **9.199.781,51 €** in den Neubau von Wohnungen investiert.



Begonnen werden konnte im Herbst 2025 das Bauvorhaben „Wohnhöfe Grünesiedlung“ in Herbolzheim: Hier realisiert die Bauverein Breisgau eG genossenschaftlichen Wohnraum für unterschiedlichste Lebensphasen und -entwürfe: Unmittelbar am Naherholungsgebiet Grünesee entstehen insgesamt 30 genossenschaftliche Wohnungen in moderner und ressourcenschonender Holz-Hybrid-Bauweise: Eine Mischung aus Zwei-, Drei-, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen schafft Wohnraumangebote für alle Bedarfe und die unterschiedlichsten Lebensphasen. Die Fertigstellung des ebenfalls von der Bauabteilung der Bauverein Breisgau eG geplanten Projektes ist für das Jahr 2027 geplant.

Im Geschäftsjahr 2025 waren in den drei Neubauvorhaben 82 Einheiten in Ausführung: 70 Genossenschaftswohnungen, sieben Eigentumswohnungen und fünf Gewerbeeinheiten.

Parallel dazu waren weitere Neubaumaßnahmen mit rund 18 Wohnungen und Flächen zur Schaffung sozialer Infrastruktur in Planung und Vorbereitung: Das generationenübergreifende Wohnquartier in Gottenheim, ein Gemeinschaftsprojekt der Genossenschaft mit der Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese Freiburg, erhielt die Baugenehmigung.

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. Seit dem Jahr 2000 konnten 901 Genossenschaftswohnungen und zahlreiche Einheiten zur Schaffung sozialer Infrastruktur fertiggestellt werden. Bereits im Jahr 2002 wurde aufgrund der Anforderungen der ersten Energieeinsparverordnung an Niedrigenergiegebäude der Neubaustandard in der Bauverein Breisgau eG neu definiert.

Im Bereich der Bestandssanierungen waren unterschiedliche Maßnahmen zur Dekarbonisierung im Fokus: Für gleich mehrere Objekte des Bestands wurden energetische Gebäudesanierungen geplant und vorbereitet. Die Versorgung größerer genossenschaftlicher Bestände in der Kernstadt mit Fernwärme wurde vertraglich vereinbart. Die dafür erforderlichen umfangreichen Installationsarbeiten wurden geplant, ausgeschrieben und vor Ablauf des Geschäftsjahres beauftragt. Flankierende Maßnahmen wie die Erneuerung haustechnischer Anlagen und Unterzentralen wurden mehrfach durchgeführt. Darüber hinaus wurden eine größere Energiezentrale sowie die versorgten Leitungsstränge mit Sensortechnik für ein Monitoring ausgestattet. Die Daten der kommenden Monate werden Aufschluss über den Betrieb dieser Anlage und über mögliche Optimierungen geben: zur Entlastung unserer Mieterinnen und Mieter, unserer Mitglieder und der Umwelt.

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 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.

Aktuell bearbeitet die Bauabteilung Neubau- und Sanierungsmaßnahmen im eigenen Wohnungsbestands mit einem Investitionsvolumen von 55 Mio. €. Das mittelfristige Investitionsvolumen bei Wohnungsneubau, Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Dekarbonisierungsmaßnahmen beträgt rund 120,1 Mio. €. Im Jahr 2025 wurden 9.199.781,51 € in den Neubau von Wohnungen investiert.



Neubautätigkeit der
Bauverein Breisgau eG



Wohnen und Kita „Am Schönberg“, Freiburg, St. Georgen
Neubau von genossenschaftlichen Wohnungen, Eigentumswohnungen, einer Gewerbeeinheit und einer Kinderbetreuungseinrichtung

Am südlichen Eingang von Freiburg, St. Georgen hat die Bauverein Breisgau eG im Geschäftsjahr 2026 das Neubauprojekt „Wohnen am Schönberg“ mit insgesamt 16 genossenschaftlichen Wohnungen, sieben Eigentumswohnungen, einer Gewerbeeinheit sowie einer dreigruppigen Kinderbetreuungseinrichtung fertiggestellt.

Das Gebäudeensemble 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.

Die vielfältigen Grundrisse des umfangreichen Wohnungsangebots orientieren sich mit ihren großzügigen Balkonen und Terrassen nach Süden zum Schönberg. Bereits im Jahr 2024 wurden die Rohbau-, Dach- und Fassadenarbeiten abgeschlossen. Der Innenausbau der Gebäude und die Gestaltung der Außenanlagen erfolgten im Geschäftsjahr 2025. Die Einheiten werden in mehreren Abschnitten vom Sommer bis in den Herbst 2025 fertiggestellt und bezogen.



„Mehrgenerationenwohnen am Schobach“, Gundelfingen
Generationenübergreifendes Wohnprojekt mit unterschiedlichsten Wohnformen, mehreren Unterstützungs- und Pflegeangeboten und vielfältigen Angeboten zur Förderung von Begegnung und Nachbarschaft

Am südlichen Ortseingang der Gemeinde Gundelfingen entstand in den vergangenen Jahren eine beispielhafte Mehrgenerationenwohnanlage. Das Land Baden-Württemberg hat das Konzept bereits im Zuge des Ideenwettbewerbs zur Landesstrategie „Quartier 2020 – Gemeinsam. Gestalten.“ prämiert. Die Bauverein Breisgau eG entwickelte und realisierte auf einer Grundstücksfläche von rund 2.800 qm 22 unterschiedliche genossenschaftliche Wohnungen, zwei Wohngruppen für Menschen mit Unterstützungsbedarf, einen Waschtreff als Möglichkeit niederschwelliger Begegnungen, einen Quartiersraum zur Bildung von Nachbarschaften und zur Förderung des bürgerlichen Engagements sowie eine ambulant betreute Wohngemeinschaft.

Mitte des vergangenen Geschäftsjahres 2025 wurde die Wohnanlage an ihre Nutzerinnen und Nutzer übergeben. Im Herbst wurden die Fertigstellung und der Bezug mit einem großen Eröffnungsfest gefeiert.



„Wohnhöfe Grünesiedlung“, Herbolzheim
Neubau von genossenschaftlichen Wohnungen am Naherholungsgebiet

Unmittelbar am Naherholungsgebiet „Grünesee“ in Herbolzheim realisiert die Bauverein Breisgau eG im Zusammenhang mit einer städtischen Baulandentwicklung genossenschaftlichen Wohnraum für unterschiedlichste Lebensphasen und -entwürfe:

Entlang der Grünestraße entstehen seit Herbst 2025 insgesamt 30 genossenschaftliche Wohnungen in moderner und ressourcenschonender Holz-Hybrid-Bauweise: Eine Mischung aus Zwei-, Drei-, Vier- und Fünf-Zimmer-Wohnungen schafft Angebote für alle Bedarfe. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2027 geplant.

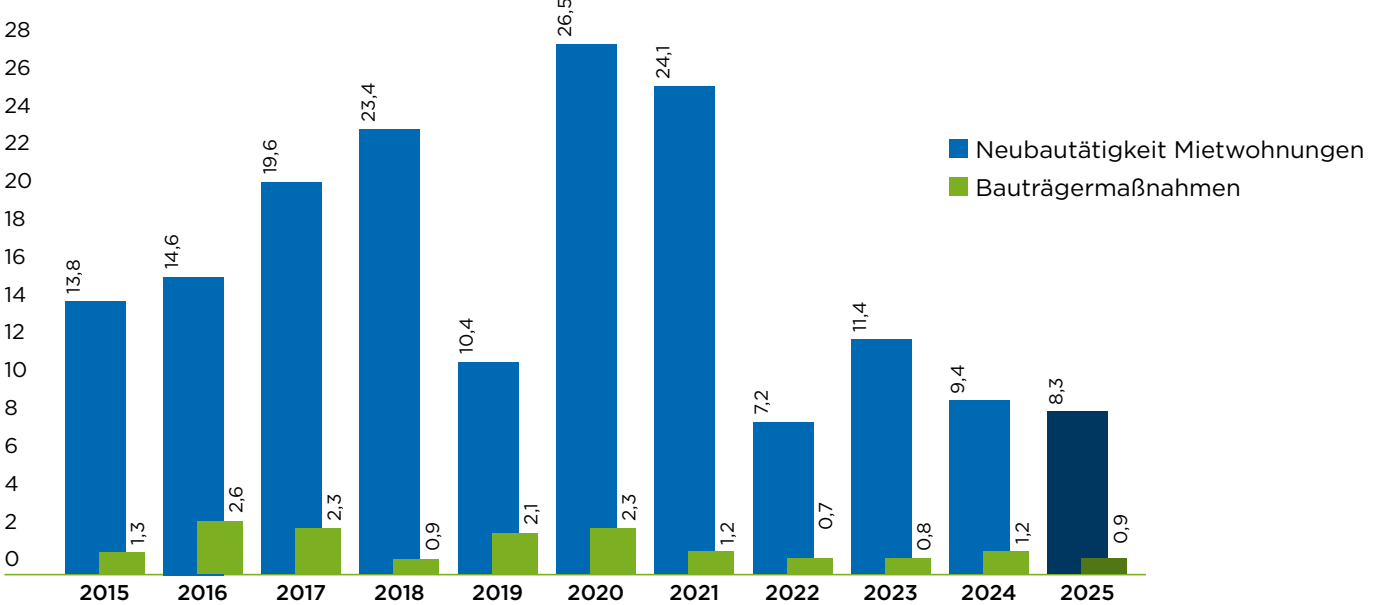


„Genossenschaftliches Wohnen am Tuniberg“, Gottenheim
Gemeinschaftsprojekt auf zentralen innerörtlichen Entwicklungsflächen in Gottenheim

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

Im Geschäftsjahr 2025 erfolgten der Abbruch der vorherigen Bebauung und die Freimachung des Grundstücks. Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist im Jahr 2028 geplant.

Entwicklung der Investitionen
in Mio. €



Gebäudeservice

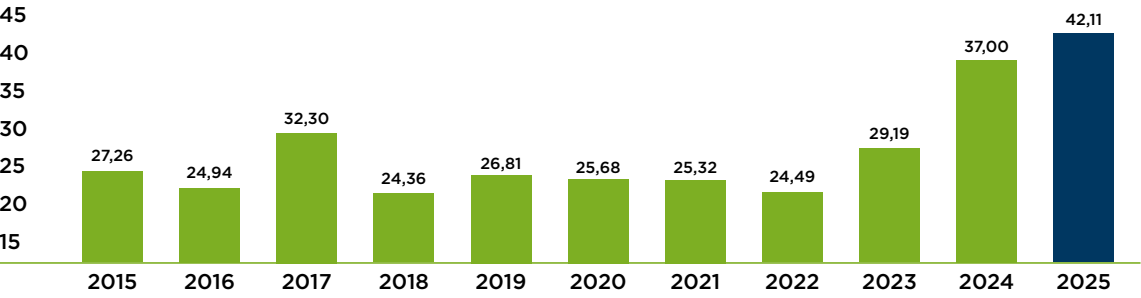
Das Team der Abteilung Gebäudeservice ist für die Modernisierung und Instandhaltung des gesamten Immobilienportfolios verantwortlich. Für diese Aufgaben wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt 15.579.030,47 € investiert. Die Anzahl der Aufträge war mit 7.387 Aufträgen an das regionale Handwerk konstant. Aufgrund erheblicher Kostensteigerungen bei Material und Technikkomponenten wurde das Budget ausgeschöpft. Durchschnittlich hat die Genossenschaft 42,11 €/qm Wohn- und Nutzfläche für Instandhaltungen und Modernisierungen investiert. Dieser Wert liegt deutlich über dem Branchenwert der Wohnungswirtschaft in Deutschland mit 29,22 €/qm Wohnfläche und unterstreicht nachhaltig die Anstrengungen zum Erhalt und zur Dekarbonisierung des Immobilienportfolios.

Drei Haustechniker sorgen in 304 Wohnanlagen mit 97 Zentralheizungsanlagen, 47 Nahwärmeübergabestationen, drei Blockheizkraftwerken und 1.175 Etagenheizungen für einen reibungslosen Betrieb. Die Betriebs-

kontrolle und die Brennstoffanlieferung für die Holzpellets-Anlagen sind sehr aufwendig. Die kontrollierte Betriebsführung und der sensible Umgang mit den Brennstoffen bedingen neue Steuerungen und Messkonzepte mit digitalen Messeinrichtungen. Weitere Heizungssteuerungen wurden modernisiert und mit Fernzugang ausgestattet. Projekte zum

digitalen Heizungskeller wurden mit Messdienstleistern angestoßen. 37 Photovoltaikanlagen produzierten 2025 auf einer Kollektorfläche von 7.147 qm insgesamt 848.836 kWh Strom aus regenerativer Sonnenenergie.

Instandhaltungs- und Modernisierungskosten je qm Wohnfläche in €



- 15.579.030,47 € Investitionen in Wohnungsbestand
- 7.387 Aufträge an das regionale Handwerk
- 304 Wohnanlagen
- 1.200 ausgewachsene Bäume
- 37 Photovoltaikanlagen

Zum 01.01.2026 wurde die Bad Wasser Wärme Freiburg GmbH als hundertprozentiges Tochterunternehmen der Bauverein Breisgau eG gegründet. Sechs Fachkräfte aus dem Heizungs- und Sanitärbereich verstärken und unterstützen die Abteilung Gebäudeservice dabei, den Wohnungsbestand weiterzuentwickeln und die Klimaschutzziele zu erreichen. Gleichzeitig konnten wertvolle Handwerkerkapazitäten gesichert werden, um dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken, der sich bereits gewerkeübergreifend in Reaktionszeiten, vor allem aber im technischen Notdienst bemerkbar macht.

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

Der eigene Regiebetrieb kümmert sich fachgerecht um die Grünpflege in den großen und zusammenhängenden Wohnanlagen. Rund 100.000 qm Grünfläche, 1.200 Bäume und 34 Spielplätze werden kontrolliert und instandgehalten. Da Biodiversität und Grünraum im Stadtgebiet für die Bewohnerinnen und Bewohner wichtig sind, wird sensibel gemäht, Wildblumenwiesen werden angelegt und gepflegt und Bäume gepflanzt.

Im Jahr 2025 wurden 304 Neuvermietungen bearbeitet. 58 Wohnungen wurden komplett saniert. 187 Wohnungen wurden im Zuge des Nutzerinnen- und Nutzerwechsels teilsaniert. Die Zustände der Wohn- und Gewerbeeinheiten werden laufend erfasst und mittels Portfoliomanagementsystem IGISsix bewertet. Die Datenerhebung bildet die Basis der jährlichen CO₂-Bilanz und gleicht die Portfolio- und Klimastrategie ab.

Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

Der Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. wurde im Jahr 2011 als gemeinnütziger Nachbarschaftsverein gegründet und ist eng mit der Bauverein Breisgau eG verbunden. Der Satzungsauftrag ist die Förderung von Jugend- und Altenhilfe, Bildung und Erziehung, Kunst, Kultur, Sport und Völkerverständigung. Insbesondere die Unterstützung von Personen in der Verrichtung des täglichen Lebens und einer eigenständigen Lebensführung in der vertrauten Umgebung auch bei Krankheit, Gebrechlichkeit und im Alter wird über die Betreuungs- und Unterstützungsleistungen ermöglicht.



Offene Bücherregale bringen Lesefreude – wenn sich alle an die Regeln halten.

Neben der Bereitstellung der Räumlichkeiten für die Quartiersarbeit unterstützt die Bauverein Breisgau eG die Arbeit des gemeinnützigen Quartiersvereins durch Fachpersonal und die Unterstützung der ehrenamtlichen Strukturen. Im Jahr 2025 beliefen sich die Investitionen in die Rahmenbedingungen der Quartiersarbeit auf 250.155,04 €. Die ehrenamtliche Leistung des Vereins zählt zu den wesentlichen Ressourcen des genossenschaftlichen Miteinanders.

Quartierstreffs

Die Begegnungs- und Quartiersarbeit findet in sechs Quartierstreffs statt. Diese bilden das soziale Umfeld der Wohnanlagen der Bauverein Breisgau eG. Das Veranstaltungsprogramm mit Kultur-, Bildungs- und Bewegungsangeboten bringt die Menschen zusammen,

BVQ QUARTIERSTREFF BAUVEREIN BREISGAU e.V.

ermöglicht Begegnung und Gemeinschaftserlebnisse und leistet einen Beitrag zur gesundheitlichen Prävention. Zum Angebot gehören vielfältige Möglichkeiten – von Nachbarschaftscafés über Spielerunden und Literaturkreise bis hin zu Festen, zu denen die Nachbarschaften gern zusammenkommen. Das Spektrum der Bewegungskurse reicht von Wassergymnastik über Yoga und Qigong bis zu altersgerechten Angeboten für Seniorinnen und Senioren. Ergänzt wird dies durch das umfangreiche Wanderprogramm, das zusätzliche Gelegenheiten für Bewegung und gemeinschaftliche Erlebnisse schafft.

Daneben ist in den Quartierstreffs viel Raum für offene Projekte und Ideen der Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch für die Nutzung im Konzept des verlängerten Wohnzimmers.

Entlastungs- und Unterstützungsangebote

Ehrenamtliche Unterstützungsangebote leisten einen wichtigen Beitrag, um hilfebedürftigen Menschen ein Leben in ihrer gewohnten Umgebung länger zu ermöglichen. Durch die Vermittlung des Quartiersvereins entstehen zum Teil feste Hilfsbeziehungen. Diese bieten vor allem älteren Bewohnerinnen und Bewohnern wichtige Sozialkontakte, bedeuten Sicherheit und erleichtern den Alltag.



Interessierte treffen sich zu einem Rundgang durch die Wohnanlage in Haslach.



Beim Workshop im Quartierstreff Uni-Carré lässt sich spielerisch die Logik des Programmierens erlernen.

Die beiden Säulen der nachbarschaftlichen Unterstützung des Quartiersvereins sind die Nachbarschaftshilfe und die Alltagshilfe. Die Nachbarschaftshilfe steht allen Personen zur Verfügung, die Unterstützung benötigen, egal ob kurz- mittel- oder langfristig. Für den Aufwand der Helfenden muss ein geringer Beitrag entrichtet werden. Die Alltagshilfe organisiert auf ehrenamtlicher Basis stabile Hilfsbeziehungen für Menschen, die in einen Pflegegrad eingestuft sind; daher rechnet der Verein die Alltagshilfe direkt mit den Pflegekassen ab. Zu den Leistungen gehören Hilfe beim Einkaufen oder bei Verrichtungen im Haushalt, Freizeitgestaltung und andere Unterstützung bei Herausforderungen des Alltags.



Die Helferinnen und Helfer erhalten für ihren ehrenamtlichen Einsatz eine steuerfreie Aufwandsentschädigung. In der von den Freiburger Quartierstreffs organisierten Nachbarschaftshilfe wurden im zurückliegenden Jahr 216 Stunden Hilfe geleistet. In der Alltagshilfe, die von einer Mitarbeiterin des Quartiersvereins zentral koordiniert wird, unterstützten 31 bürgerschaftlich engagierte Personen 47 Menschen. Im Jahr 2025 wurden 2.941 Stunden geleistet.

Ehrenamt im Quartiersverein und personelle Unterstützung

Zum Stichtag 31.12.2025 gehören dem Verein Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. 1.588 Mitglieder an. Rund 140 Menschen engagieren sich in den sechs Quartierstreffs, im Verein oder der nachbarschaftlichen Unterstützungsarbeit ehrenamtlich.

Dem Vorstand des Quartiersvereins gehörten zum Zeitpunkt der jährlichen Mitgliederversammlung (Stichtag 27.05.2025) an: Marc Ullrich (Vorsitzender), Rainer Kopfmann (Stellvertreter), Michael Simon (Schatzmeister), Hansjörg Laufer (Vorstand), Wilfried Kuhn (Sprecher der Quartiersvertreterinnen und -vertreter sowie Quartiersvertreter Qu46), Ellen Wendt (Quartiersvertreterin Qu20), Gaby Kieninger (Quartiersvertreterin Sommerhof) und Doris Banzaf (Quartiersvertreterin Uni-Carré).

Die ehrenamtliche Quartiersarbeit wird flankiert durch den Personaleinsatz der Baugenossenschaft und des Quartiersvereins: Mit Stephan Seyl als Koordinator der Quartiersarbeit stellt die Bauverein Breisgau eG eine Personalstelle. Die weitere Stelle der Fachkraft für Soziale Arbeit ist wegen des Renteneintritts der langjährigen Mitarbeiterin vakant und wird aktuell neu besetzt. Weiterhin beschäftigt der Quartiersverein auf Basis geringfügiger Beschäftigung insgesamt acht Mitarbeiterinnen in den Quartierstreffs, in der Alltagshilfe und der Verwaltung.

Eigentums-/WEG-Fremdverwaltung

Die Eigentumsverwaltung konnte das Geschäftsjahr 2025 wieder mit Erfolg abschließen. Neben langjährig erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden auch Nachwuchskräfte sowie Traineeekräfte 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.



Die Bauverein Breisgau eG hat alle notwendigen Aufgaben im Blick.

Sämtliche Eigentümerversammlungen haben im Geschäftsjahr 2025 wieder mit Erfolg abgeschlossen. 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 für die Abgabe von Steuererklärungen gewährleisten. Der Geschäftsbereich kann hierzu auf langjährig erfahrene und ausgebildete Immobilienexpertinnen und -experten zurückgreifen und verfügt zudem über einen eigenen Technikbereich. Das Team aus fünf Verwalterinnen und Verwaltern sowie sechs kaufmännischen Angestellten betreute zusammen mit einem versierten Bautechniker im Jahr 2025 insgesamt 5.970 Einheiten, darunter 3.119 Wohn- und Gewerbeeinheiten, 2.705 Garagen- und Stellplätze sowie 121 Wohneinheiten und 25 Garageneinheiten in der Mietsonderverwaltung und der Mietverwaltung.

Es werden **3.119 Wohn- und Gewerbeeinheiten**, **2.705 Garagen- und Stellplätze** sowie **121 Wohneinheiten** und **25 Garageneinheiten** in der **Mietsonderverwaltung** und der **Mietverwaltung** betreut.

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 Erhaltungsmaßnahmen sowie der Gewährleistung gesetzlicher Anforderungen liegt.

Das im vergangenen Jahr bearbeitete Auftragsvolumen durch regionale Handwerker betrug 9,51 Mio. € (Vorjahr: 8,15 Mio. €). Zum Ende des Geschäftsjahres 2025 verwaltet die Abteilung treuhänderisch Vermögenswerte i.H.v. 28,5 Mio. € (Vorjahr: 35,3 Mio. €) und zählt damit zu den bedeutendsten Hausverwaltungen in der Region Breisgau.

Spareinrichtung

Seit 1913 vertrauen unsere Mitglieder auf die Sicherheit ihrer Spareinlagen bei der Bauverein Breisgau eG und erhalten dafür attraktive Konditionen. Die Spargelder sind sinnvoll und sozialverantwortlich angelegt. Auch kann sich die Genossenschaft günstig refinanzieren und die Mitglieder erhalten einen im Vergleich zum Bankenmarkt attraktiven Zinssatz. 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 46 Genossenschaften über das Finanzierungsinstrument und besondere Geschäftsmodell einer eigenen Spareinrichtung. Nur besonders sichere und nachhaltig geführte Wohnungsunternehmen erhalten von der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) die Genehmigung für das Spargeschäft.

Zum 31.12.2025 beläuft sich das Gesamtvolumen der Spareinlagen auf 114,1 Mio. €. Die Einlagen splitten sich auf in 84,5 Mio. € Spareinlagen und 29,6 Mio. € Sparbriefe. Ein Team mit drei bankfachlich ausgebildeten Fachkräften verwaltet 15.119 Konten und berät die Mitglieder kompetent in allen Fragen rund um Vermögen und Kapitalanlage.

Zu Beginn des Geschäftsjahres zeigte sich bei den Kundinnen und Kunden eine erhöhte Nachfrage nach kurzfristigen Geldanlagen. Diese Entwicklung spiegelte das weiterhin von Unsicherheiten geprägte Marktumfeld sowie den Wunsch vieler Anleger nach hoher Liquidität und Flexibilität wider. Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres war jedoch eine Verschiebung der Präferenzen hin zu eher mittelfristigen Anlagen zu beobachten. Insbesondere Geldanlagen mit Laufzeiten von vier Jahren und darüber hinaus wurden verstärkt nachgefragt. Diese Entwicklung deutet auf ein zunehmendes Vertrauen in die Stabilität der Zinsentwicklung sowie auf ein wachsendes Interesse an planbaren und langfristiger kalkulierbaren Anlageformen hin.

Im Geschäftsjahr wurde der bereits in den Vorjahren begonnene Transformationsprozess im Bereich der Spareinlagen konsequent fortgeführt. Dabei stand insbesondere der weitere Übergang vom herkömmlichen Sparbuch hin zur Loseblatt-Sparurkunde im Fokus. Durch gezielte organisatorische Maßnahmen sowie eine verstärkte Kundenansprache konnte dieser Umstellungsprozess weiter vorangetrieben werden. Ziel ist es, die administrativen Abläufe zu modernisieren, die Flexibilität in der Kontoführung zu erhöhen sowie

gleichzeitig den steigenden regulatorischen und dokumentarischen Anforderungen Rechnung zu tragen. Der Anteil der Loseblatt-Sparurkunden am Gesamtbestand der Spareinlagen konnte im Berichtsjahr entsprechend weiter ausgebaut werden.

Der hohe Einlagenbestand bestätigt die Unternehmensführung darin, die klassischen und fairen Geldanlagen ohne versteckte Kosten und Risikokomponenten als Baustein der Mitgliederförderung weiterzuführen. Vor allem Festzinsanlagen mit mittlerer Laufzeit werden stark nachgefragt. Die für die Mitglieder verwahrten Spareinlagen verleihen Wohnungsunternehmen mit Spareinrichtung finanzielle Unabhängigkeit vom Kreditmarkt der Banken, da sie ausschließlich zur Eigenfinanzierung verwendet werden. Strategisch werden die Mittel insbesondere für die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt. Schwerpunktmäßig sind hier auch Investitionen für die Dekarbonisierung und zur CO₂-Reduzierung und somit in ökologische und klimaverträgliche Maßnahmen refinanziert. Die Bauverein Breisgau eG engagiert sich hierbei seit Jahrzehnten im Bereich der regenerativen Energiequellen.

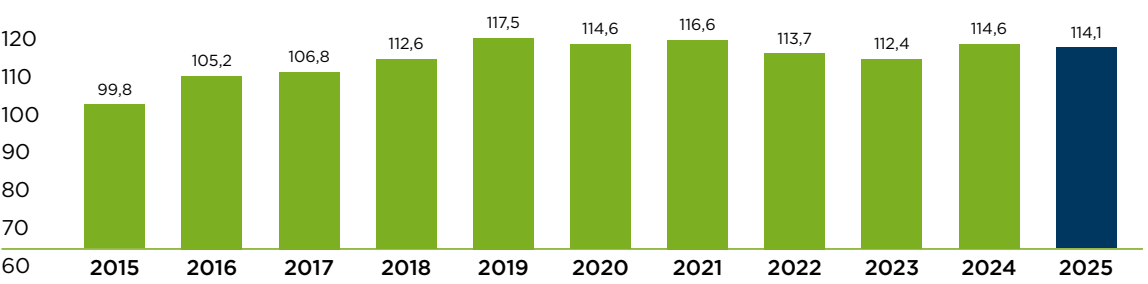
Durch die strenge Aufsicht und klare Begrenzung der Bankerlaubnis auf das klassische Spareinlagengeschäft bleibt das Geld der Anleger „im Kreislauf der Genossenschaft“ und stellt eine grundsolide Anlageform dar. Im Gegensatz zu Universalbanken zeichnen sich Spareinrichtungen durch größtmögliche Sicherheit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

Schaffung und zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum ist heute aktueller als je zuvor. 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.



Die Spareinrichtung finanziert „Bauen für Generationen“.

Entwicklung Spareinlagen
in Mio. €



Finanz- und Rechnungswesen

Das Finanz- und Rechnungswesen ist als zentrale Steuerungseinheit ein wesentlicher Bestandteil der nachhaltigen Unternehmensführung der Genossenschaft. Der Bereich verantwortet die vollständige Erfassung und transparente Abbildung aller Geschäftsvorfälle der Genossenschaft, ihrer Tochtergesellschaften sowie der gemeinnützigen Stiftung und leistet damit einen entscheidenden Beitrag zur finanziellen Stabilität und Zukunftssicherung.

Neben der ordnungsgemäßen Buchführung und der Erstellung des Jahresabschlusses unter Einhaltung sämtlicher gesetzlicher und aufsichtsrechtlicher Anforderungen liegt ein besonderer Schwerpunkt auf der aktiven Begleitung der Unternehmenssteuerung. Zahlungs- und Leistungsströme werden fortlaufend analysiert und überwacht. Auf dieser Basis entstehen aussagekräftige Kennzahlen, Analysen und Controlling-Reports, die der Geschäftsführung als verlässliche Grundlage für strategische und operative Entscheidungen dienen. Ein strukturiertes Berichtswesen unterstützt die frühzeitige Identifikation von Chancen und Risiken und stärkt eine vorausschauende, nachhaltige Ausrichtung der Genossenschaft. Wirtschaftliche Solidität und Mitgliederförderung bilden dabei – seit über 125 Jahren – ein bewährtes Fundament.

Das Rechnungswesen wird von einem leistungsstarken Team aus zehn qualifizierten Kaufleuten in Voll- und Teilzeit getragen. Sie agieren sowohl als kompetente Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner für externe Institutionen wie Finanzbehörden, Bankenaufsicht und Prüfungsverband als auch als interne Dienstleister und Controller für die weiteren Geschäftsbereiche. Die Leitung des Finanz- und Rechnungswesens obliegt einer zertifizierten Bilanzbuchhalterin.

Die wirtschaftliche Ausgangslage der Genossenschaft ist weiterhin stabil. Ein etabliertes Frühwarn- und Steuerungssystem ermöglicht eine frühzeitige Reaktion auf sich verändernde Rahmenbedingungen und unterstützt eine verlässliche Unternehmensplanung. Sämtliche aufsichtsrechtlichen Anforderungen werden jederzeit erfüllt. Leitend bleibt dabei der Anspruch, betriebswirtschaftliche Entscheidungen konsequent mit dem genossenschaftlichen Förderauftrag zu verbinden und die vorhandenen Kompetenzen gezielt im Sinne der Mitglieder einzusetzen.

Über die klassischen Aufgaben hinaus übernimmt das Rechnungswesen die Erstellung der Betriebs- und Heizkostenabrechnungen als Serviceleistung für die wohnraumversorgten Mitglieder. Gleichzeitig ist das Rechnungswesen aktiv in die Weiterentwicklung und Digitalisierung von Prozessen eingebunden, um Effizienz, Transparenz und Zukunftsfähigkeit weiter zu stärken.

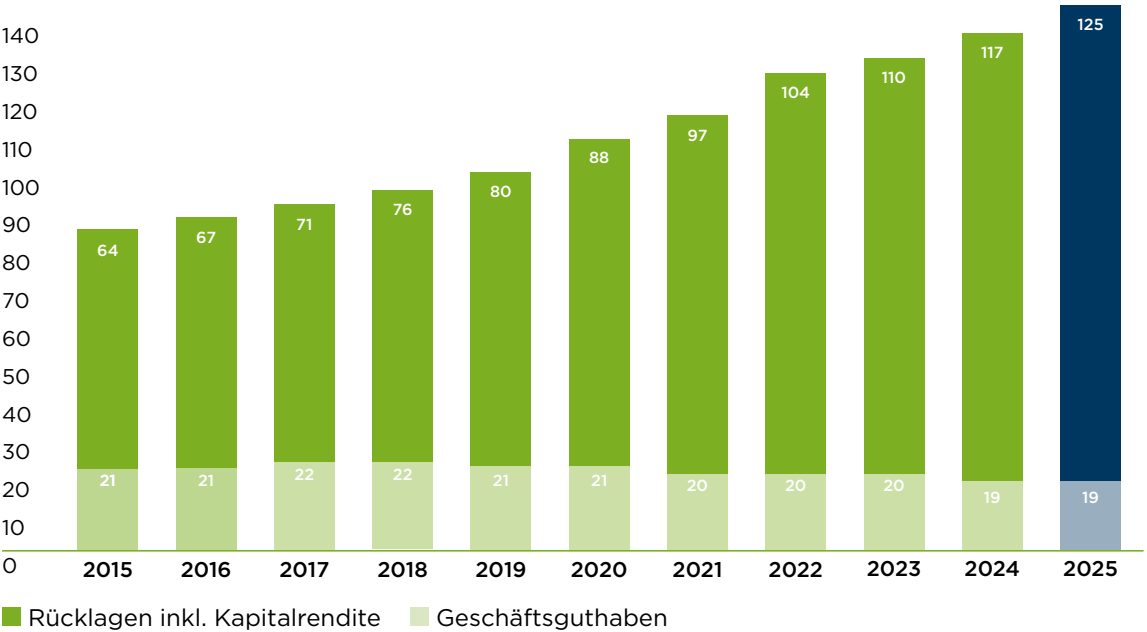
Trotz weiterhin herausfordernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen konnte im Geschäftsjahr 2025 erneut ein stabiler Jahresüberschuss erzielt werden. Die nachhaltige Entwicklung spiegelt sich in einer Bilanzsumme von über 374 Mio. € zum 31.12.2025 wider. Das Anlagevermögen beträgt infolge gezielter Investitionen für die Mitglieder 282,6 Mio. € und entspricht 75,5 % der Bilanzsumme. Auch im Bestand wurden durch umfangreiche Investitionen und Instandhaltungsmaßnahmen die Wohnqualität und Werthaltigkeit nachhaltig gesichert. Das Eigenkapital als zentrale Kennzahl für die langfristige Leistungs- und Wachstumskraft der Genossenschaft konnte weiter gestärkt werden und beläuft sich auf 144,8 Mio. €.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage war im gesamten Geschäftsjahr geordnet und stabil und unterstreicht die positive Entwicklung der Genossenschaft.

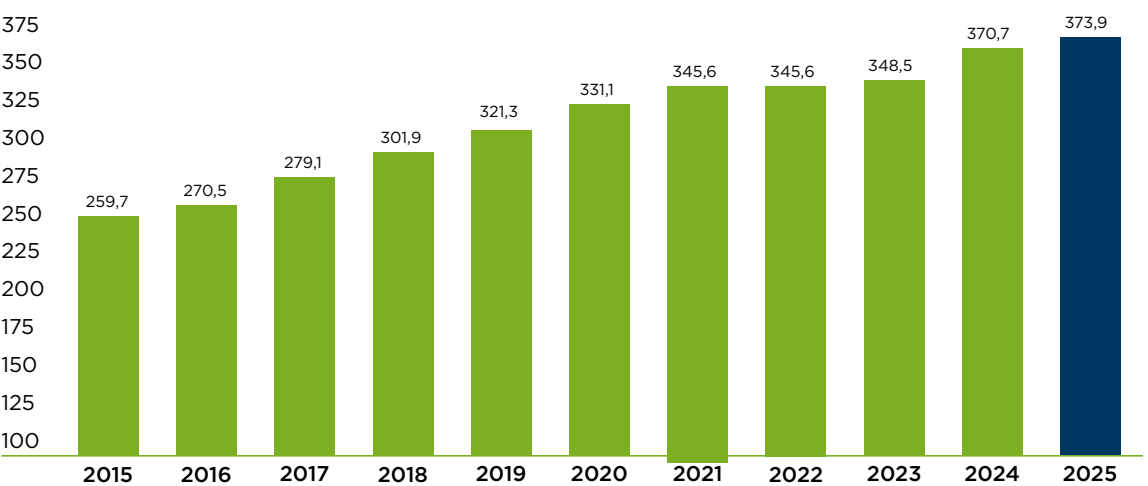
Vor diesem Hintergrund wird die erfolgreiche genossenschaftliche Idee auch künftig durch eine vorausschauende, verantwortungsvolle und strategisch ausgerichtete Planung auf einem angemessenen Niveau fortgeführt.



Eigenkapitalentwicklung
in Mio. €



Bilanzsumme
in Mio. €



Bauverein Energie GmbH

Die Bauverein Energie GmbH ist die gemeinsame Tochtergesellschaft der Bauverein Breisgau eG und der Badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG. Die Gesellschaft wurde 1997 mit einem Stammkapital von 25.564,59 € gegründet. Davon hält die Bauverein Breisgau eG einen Anteil von 75,2 % und die Badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG einen Anteil von 24,8 %. Der Satzungszweck der Bauverein Energie GmbH lautet: „Gegenstand des Unternehmens ist die Errichtung und der Betrieb von Energieversorgungsanlagen, insbesondere für die Wohnanlagen der Bauverein Breisgau eG.“ Dem entsprechend investiert die Bauverein Energie GmbH in moderne Technik und trägt aktiv zur Wärmewende in den genossenschaftlichen Wohnanlagen bei. Das Klimaschutzgesetz der Bundesregierung, mit der Zielsetzung, sämtliche Energieversorgungsanlagen bis zum Jahr 2045 auf regenerative Energiequellen umzustellen, bildet dabei den Rahmen. 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.

Zum Ende des Betriebsjahres 2024 verfügt die Bauverein Energie GmbH über insgesamt acht Anlagenstandorte mit Kraft-Wärme-Kopplung. Sämtliche Energiezentralen befinden sich in Wohnanlagen und Quartieren der Genossenschaft. Zum 01.01.2024 wurde die Energiezentrale in Freiburg, Egonstraße 60 an den Wärmeverbund Freiburg angeschlossen. Zum 29.02.2024 wurden die Energiezentralen in Freiburg, Lehener Straße 125 sowie Freiburg, Mathias-Blank-Straße 20 ebenfalls an den Wärmeverbund Freiburg angeschlossen. Künftig werden diese drei Energiezentralen von der Badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG betrieben und sichern die Versorgung auf Basis regenerativer Energieträger.

Die Jahresabschlusswerte zum 31.12.2024 wurden durch die Gesellschafterversammlung am 21.10.2025 beschlossen. Die Bilanzsumme beläuft sich auf 3.117.610,81 €. Der Jahresüberschuss beträgt 159.781,24 €. Unter Verwendung des Gewinnvortrags in Höhe von 150.205,08 € ergibt sich ein Bilanzgewinn in Höhe von 309.986,32 €. Die unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Habitat Revisions- und Treuhandgesellschaft mbH, Stuttgart, konnte im Zuge der jährlichen Wirtschaftsprüfung den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilen.

Im Jahr 2025 konnten die beiden neuen Energiezentralen in Gundelfingen, Alte Bundesstraße 4 und 8 sowie in Freiburg, Basler Landstraße 103–105 in Betrieb genommen werden. Auf Basis von 100 % regenerativen Energiequellen werden die Mieterinnen und Mieter der Bauverein Breisgau eG mittels Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen samt Batteriespeicher mit Wärme und Strom versorgt.

Unserem Anspruch an Nachhaltigkeit entsprechend kommt für die Wärmeerzeugung moderne Wärmepumpentechnologie zum Einsatz – unterstützt durch eine großzügige Photovoltaikanlage.

BVE BAUVEREIN
ENERGIE GmbH



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 31.12.2025 stehen insgesamt rund 112 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. In 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 zurückliegenden Jahren mehr als verdoppelt und die angebotenen Ausbildungsberufe hinsichtlich Qualität und Quantität ausgeweitet. Auch die digitale Wissensvermittlung ist seit Jahren Bestandteil 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 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 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter das Firmenfitnessprogramm „Hansefit“ sowie das Angebot Jobrad ganzjährig nutzen.

Beliebter Arbeitgeber

Die äußerst guten Rahmenbedingungen spiegeln sich in den überdurchschnittlich langen Betriebszugehörigkeiten und der geringen Fluktuation im Unternehmen wider. 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.

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 das 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 sowie Angehörige weiterer Nationen.

Vorstand und Belegschaft arbeiten vertrauensvoll zusammen und ermöglichen 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 vor dem Hintergrund der zunehmenden Digitalisierung beschäftigt. Aufgrund der Altersstruktur bestehen beste Entwicklungsmöglichkeiten und Karriereperspektiven für junge und engagierte Talente. Auf Basis des Unternehmenswachstums werden fortlaufend neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für das Team der Genossenschaft 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.

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.

Bundesweit ist die Stiftung eine der ersten Institutionen ihrer Art in der neuen Stiftungswelt der Wohnungswirtschaft. Große Beachtung hat das Pilotmodell „Stiftungshaus“ nach dem Kirchzartener Modell gefunden. Erstmals haben Kommune, Kirche, Stiftung und Genossenschaft 100 % preisgedämpftes Wohnen ermöglicht.



Die Stiftung:
Stiftungsratsvorsitzender: Jörg Straub
Stiftungsvorstand: Marc Ullrich

C Bericht des Aufsichtsrates



Bauen für Generationen beschreibt authentisch den Leitgedanken unserer Solidargemeinschaft. Bereits im Jahr 1899 haben sich 122 tapfere Frauen und Männer auf den Weg gemacht, die Genossenschaftsidee in der Stadt Freiburg im Breisgau in die Tat umzusetzen. Das noch junge Genossenschaftsgesetz aus dem Jahr 1889 bildete dabei den rechtlichen Rahmen. Seit Beginn steht die Förderung der Mitglieder im Mittelpunkt des genossenschaftlichen Wirkens. Und nachweislich erzeugt die Bauverein Breisgau eG Wirkung in das Gemeinwohl – und zwar durch die dauerhafte Bereitstellung von gesundem und bezahlbarem Wohnraum in Freiburg im Breisgau sowie in den weiteren 20 Kommunen in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen, in denen unsere Wohnungsbestände für Sicherheit und Stabilität sorgen.

Dank des Grundsatzes „Hilfe durch Selbsthilfe“ ist Bauen für Generationen erst möglich geworden. Als Selbsthilfegemeinschaft haben wir stets alle Mitglieder im Blick. So bietet die Bauverein Breisgau eG traditionell Wohnraum für alle Bedarfe und unterschiedliche Lebensentwürfe: von der kleinen Wohnungsstarter-Wohnung über barrierefreien Wohnraum für ältere oder bewegungseingeschränkte Menschen bis hin zu großen Wohnungen für Familien mit Kindern. Ergänzt durch Projekte zur Schaffung sozialer Infrastruktur, bilden die Wohnquartiere der Genossenschaft Heimat für 11.000 Menschen und Orte des gelebten Miteinanders. Abgerundet wird das Angebot für die Mitglieder durch Begegnungsräume zur Förderung der Nachbarschaften, Nahversorgungseinrichtungen, Gästewohnungen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Wohn- und Betreuungsformate im Alter oder bei Unterstützungsbedarf sowie moderne Wohnformen wie Inklusionswohngemeinschaften für Menschen mit Unterstützungsbedarf – und all das service- und dienstleistungsorientiert.

Martin Behrens,

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Neben dem Wohnungsbau nimmt der Erhalt des Immobilienportfolios einen wesentlichen Stellenwert im täglichen Handeln ein. Nach ökonomischen, ökologischen und sozialen Gesichtspunkten werden die Wohnanlagen laufend weiterentwickelt, um allen Generationen dauerhaft und bezahlbar Wohnraum anbieten zu können. Aktuell investiert die Genossenschaft zum Schutz des Klimas Millionenbeträge in die Dekarbonisierung der Wohnungsbestände und gestaltet aktiv und gleichzeitig sozialverträglich die Wärmewende mit.

Im 127. Geschäftsjahr wird die Solidargemeinschaft von 26.573 Mitglieder getragen. Insgesamt 5.155 eigene Genossenschaftswohnungen, 173 Gewerbeeinheiten und 3.119 verwaltete Wohnungen bewirtschaftet die Bauverein Breisgau eG. Allein im vergangenen Jahr konnte zusätzlicher Wohnraum für 150 Menschen geschaffen werden – in Zeiten hoher Bau-, Boden- und Finanzierungskosten bei gleichzeitig unzureichender Wohnraumförderung ein starkes Ergebnis. Mit Investitionen von 24,8 Mio. € in den Wohnungsbau sowie in die Modernisierung und Instandhaltung der Gebäudesubstanz konnten zukunftsorientierte Maßnahmen realisiert werden. Laut Klimaschutzgesetz muss der Gebäudesektor in Deutschland 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 vorhandenen Mitteln.

In sechs gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat und zwei Sitzungen des Aufsichtsrates wurde über die Geschäftspolitik beraten. Als Werkzeuge der strategischen Unternehmenssteuerung dienen die Aufstellung und regelmäßige Fortschreibung mittelfristiger Modernisierungs- und Instandhaltungs-, Wirtschafts- und Finanzpläne sowie die Klimastrategie. Sämtliche Beschlüsse der genannten Gremien 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 Sit-

zungen der Prüfungskommission wurden sämtliche Vorgänge der Genossenschaft ausführlich beraten. Das effiziente Risikomanagementsystem der Genossenschaft überwacht als Frühwarnsystem zielgerichtet sämtliche Prozesse.

Die 68. ordentliche Vertreterversammlung fand am 30.06.2025 statt. Die turnusgemäß ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder wurden in ihrem Amt bestätigt. Vorab hatten die Quartierskonferenzen stattgefunden, 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 2025 entsprechend § 59 Genossenschaftsgesetz in der Zeit vom 23.03.2026 bis zum 17.04.2026 durchgeführt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Dem Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2025 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und den Mitgliedern des Vorstandes die Entlastung für das Jahr 2025 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 allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus.

Freiburg, den 20.05.2026

Der Aufsichtsrat

Martin Behrens

Martin Behrens
Vorsitzender

D
Organe der Bauverein Breisgau eG

Mitglieder des Aufsichtsrates
(v.l.n.r.): Rainer Kopfmann, Rolf Huentz, Gerlinde Nipken, Michael Broglin, Christian Licht, Martin Behrens (Vorsitzender), Mirko Münchbach, Andreas Hall (es fehlen Caroline Eichin-Fritz und Hansjörg Laufer)



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 a.D.
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, dem International Year of Cooperatives, ausgerufen. Gerade am Beispiel der Wohnungsgenossenschaften zeigt sich, dass Genossenschaften heute für die Gesellschaft wichtiger sind denn je. Wohnungsbaugenossenschaften bedienen das menschliche Grundbedürfnis WOHNEN und investieren traditionell in den Wohnungsneubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung ihrer Wohnungsbestände. Aufgrund des Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum und der wachsenden Anforderungen an Nachhaltigkeit und Klimaschutz kommt Wohnungsgenossenschaften eine hohe gesellschaftliche Bedeutung zu. Diese Prinzipien sind bei der Bauverein Breisgau eG seit ihrer Gründung im Jahr 1899 fest in der Unternehmenskultur verankert.

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.



Beschlüsse konnten in der Vertreterversammlung mit deutlicher Mehrheit gefasst werden.

GENOSSEN
SCHAFT

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. Die Resonanz der im Frühjahr 2026 durchgeführten Vertreterwahl belegt eindrucksvoll, dass die Beteiligungskultur von Mitgliedern der Genossenschaft gelebt wird. Insgesamt 5.455 wahlberechtigte Mitglieder haben ihre Stimme abgegeben.

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 die Vertreterinnen und Vertreter am 30.06.2025 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.



JAHRES
ABSCHLUSS II

25

Mehrgenerationenwohnanlage in Gundelfingen

Die Bauverein Breisgau eG feierte Anfang Oktober gemeinsam mit der Gemeinde Gundelfingen, der Kirchlichen Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V. und der Lebenshilfe Breisgau GmbH das fertiggestellte Neubauprojekt Mehrgenerationenwohnen am Schobbach in Gundelfingen.



(v.l.n.r.): Wolfgang Losert; Jörg Straub, Geschäftsführer der Vorstand der Bauverein Breisgau eG; Dr. Beate Fischer-Wackes; Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender der Bauverein Breisgau eG; Raphael Walz, Bürgermeister Gundelfingen; Jörg Böcherer, Vorstand Kirchliche Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V.; Daniela Elsäßer, Prokuristin Lebenshilfe Breisgau gGmbH; Martin Münch und Silke Kümmerling, Kirchliche Sozialstation Nördlicher Breisgau e.V.

A Bilanz zum 31.12.2025

Aktivseite

ANLAGEVERMÖGEN

	Geschäftsjahr 2025 in €	Vorjahr 2024 in €
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.406,00	0,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	251.657.354,43	235.227.618,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	24.232.727,87	25.199.240,87
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	344.705,73	14.896,48
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	725.252,98	725.252,98
Technische Anlagen und Maschinen	600.014,00	719.043,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	426.678,00	502.645,00
Anlagen im Bau	2.672.062,80	17.141.312,78
Bauvorbereitungskosten	739.217,59	621.475,90
Geleistete Anzahlungen	8.395,13	68.000,00
	281.406.408,53	280.219.485,82
Finanzanlagen		
Beteiligungen	344.224,57	319.224,57
Wertpapiere	700.000,00	700.000,00
Sonstige Ausleihungen	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	118.562,00	718.562,00
	1.162.787,57	1.737.787,57
Summe Anlagevermögen	282.571.602,10	281.957.273,39

UMLAUFVERMÖGEN

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	54.836,67	54.836,67
Bauvorbereitungskosten	0,00	159.932,57
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		
- mit unfertigen Bauten	162.334,81	0,00
- mit fertigen Bauten	0,00	0,00
Unfertige Leistungen		
- aus noch nicht abger. HZ/WW/BK-Kosten	10.422.534,23	10.143.382,57
- aus Bauleistungen auf fremden Grundstücken	0,00	1.537.893,78
Andere Vorräte	122.759,88	159.818,43
	10.762.465,59	12.055.864,02
Forderungen aus Vermietung	207.413,71	225.954,93
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	15.194,64	17.377,04
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	709.859,11	639.809,58
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	241.921,82	241.965,53
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	1.494.905,06	994.409,07
Sonstige Vermögensgegenstände	3.657.560,73	2.718.872,86
	6.326.855,07	4.838.389,01
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	62.060.565,09	60.733.255,63
Bausparguthaben	12.183.294,86	11.157.901,55
	74.243.859,95	71.891.157,18
Summe Umlaufvermögen	91.333.180,61	88.785.410,21

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten	212,30	331,80
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.370,79	1.097,04
	14.583,09	1.428,84
	373.919.365,80	370.744.112,44

Passivseite

EIGENKAPITAL

Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	369.416,12	383.940,66
der verbleibenden Mitglieder	18.883.941,55	19.184.343,88
aus gekündigten Geschäftsanteilen	119.660,00	581.560,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 123.863,45 €, Vorjahr: 141.056,12 €	19.373.017,67	20.149.844,54

KAPITALRÜCKLAGEN

ERGEBNISRÜCKLAGEN		
Gesetzliche Rücklagen	16.965.900,00	16.176.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 789.600.00 €, Vorjahr: 699.000,00 €		
Bauerneuerungsrücklagen	34.318.700,00	34.118.700,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 200.000,00 €, Vorjahr: 200.000,00 €		
Freie Rücklage	72.708.956,29	66.279.590,90
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 6.429.365,39 €, Vorjahr: 5.611.480,08 €		
	123.993.556,29	116.574.590,90

BILANZGEWINN

Jahresüberschuss	7.896.454,11	6.994.756,06
Gewinnvortrag	0,00	0,00
Einstellung in Ergebnsrücklagen	-7.418.965,39	-6.510.480,08
	477.488,72	484.275,98

Summe Eigenkapital	144.795.689,89	137.842.038,63
---------------------------	-----------------------	-----------------------

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	10.605.168,00	10.668.396,00
Steuerrückstellungen	0,00	81.693,00
Sonstige Rückstellungen	14.253.397,55	10.982.207,50
	24.858.565,55	21.732.296,50

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.556.702,34	79.108.519,56
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	204.516,75	204.516,75
Spareinlagen	84.609.102,24	81.949.013,08
Sparbriefe	29.471.143,64	32.620.017,44
Erhaltene Anzahlungen	12.164.086,37	13.164.673,59
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen:		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.398,76	45.984,61
b) Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	154,03	179,96
c) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.247.857,82	2.414.836,72
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	259.595,10	41.826,59
Sonstige Verbindlichkeiten	1.317.300,91	1.362.306,56
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 20.915,12 €, Vorjahr: 15.352,80 €		
davon aus Steuern: 161.948,53 €, Vorjahr: 143.276,70 €	203.904.857,96	210.911.874,86

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	360.252,40	257.902,45
	373.919.365,80	370.744.112,44

B
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
01.01. bis 31.12.2025

	Geschäftsjahr 2025 in €	Vorjahr 2024 in €
Umsatzerlöse		
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	50.126.489,27	46.863.346,71
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	2.508.495,97	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	1.519.909,45	1.477.868,67
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	823.133,31	662.268,23
	54.978.028,00	49.003.483,61
Erhöhung oder Verminderung des Bestands		
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-1.256.339,88	3.145.558,04
Andere aktivierte Eigenleistungen	138.229,41	96.279,01
Sonstige betriebliche Erträge	462.929,96	916.738,25
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für die Bewirtschaftungstätigkeit	26.148.632,22	24.058.761,88
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	852.195,12	1.455.665,29
c) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	286.510,99	202.923,77
d) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	77.027,22	67.388,84
	27.364.365,55	25.784.739,78
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	5.095.865,67	5.130.597,25
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvers.: Geschäftsjahr 1.238.286,74 €, Vorjahr: 1.238.286,74 €	1.454.540,22	1.459.251,67
	6.550.405,89	6.589.848,92
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.227.593,06	7.077.819,54
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.014.699,91	2.335.499,06
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	28.811,60	25.303,10
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.842.392,78	1.260.411,06
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.148.272,43	2.731.279,70
Steuern vom Einkommen und Ertrag	849.002,53	1.816.974,35
Ergebnis nach Steuern	9.039.712,50	8.111.611,72
Sonstige Steuern	1.143.258,39	1.116.855,66
Jahresüberschuss	7.896.454,11	6.994.756,06
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	7.418.965,39	6.510.480,08
BILANZGEWINN	477.488,72	484.275,98

C
Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2025

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

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt 3 Jahre.

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

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

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen werden wie folgt vorgenommen:

- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 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 31.12.2025 bestanden folgende **Beteiligungen**:

- an der BVE Bauverein Energie GmbH in Höhe von 75,2 % (= 19.224,57 €). Im Geschäftsjahr 2024 erzielte die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 159.781,24 € (Vorjahr 344.549,00 €). Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2024 1.144.550,91 € (Vorjahr 984.769,67 €).
- an der Stiftungshaus GmbH in Höhe von 27,27 % (= 300.000,00 €). Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr 2024 noch keine nennenswerten Umsätze, die betrieblichen Aufwendungen sind jedoch angefallen. Dadurch ergab sich für das Geschäftsjahr 2024 ein Jahresfehlbetrag in Höhe von 3.938,96 € (Vorjahr 1,38 €). Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2024 1.096.059,66 € (Vorjahr 1.099.998,62 €).
- an der Bad Wasser Wärme Freiburg GmbH in Höhe von 100,00 % (= 25.000,00 €). Der Jahresabschluss für den Rumpfzeitraum 2025 ist noch nicht fertig gestellt.

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 Position **andere unfertige Leistungen** umfasst unfertige Bauleistungen auf fremden Grundstücken. Zum Bilanzstichtag des Geschäftsjahres besteht hierfür kein Bestand, während im Vorjahr noch entsprechende Beträge ausgewiesen wurden.

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

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 1.494.905,06 € (Vorjahr 994.409,07 €).

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u.a. Forderungen an die Banken aus den aufgelaufenen Bankzinsen, Forderungen aus Steuern und Versicherungserstattungen enthalten. Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt. Zum Bilanzstichtag sind Bankguthaben in Höhe von 2.500 T € sowie Bausparguthaben in Höhe von 1.946 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.

Entwicklung des Anlagevermögens	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2025 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2025 €
Immaterielle Vermögensgegenstände	692.973,70	3.609,20	0,00	0,00	696.582,90
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	405.890.602,86	153.549,32	0,00	22.207.279,15	428.251.431,33
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	42.850.055,18	41.809,07	0,00	0,00	42.891.864,25
Grundstücke ohne Bauten	259.173,98	1.171.883,00	0,00	-842.073,75	588.983,23
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	725.252,98	0,00	0,00	0,00	725.252,98
Technische Anlagen und Maschinen	2.700.094,52	3.417,00	0,00	0,00	2.703.511,52
Andere Anlagen. Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.234.894,14	88.561,94	45.588,13	0,00	2.277.867,95
Anlagen im Bau	17.141.312,78	6.010.620,42	0,00	-20.479.870,40	2.672.062,80
Bauvorbereitungskosten	621.475,90	954.116,69	0,00	-836.375,00	739.217,59
Geleistete Anzahlungen	68.000,00	8.395,13	19.040,00	-48.960,00	8.395,13
Sachanlagen	472.490.862,34	8.432.352,57	64.628,13	0,00	480.858.586,78
Finanzanlagen					
Beteiligung	319.224,57	25.000,00	0,00	0,00	344.224,57
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	600.000,00	0,00	118.562,00
Finanzanlagen	1.743.410,78	25.000,00	600.000,00	0,00	1.168.410,78
Anlagevermögen insgesamt	474.927.246,82	8.460.961,77	664.628,13	0,00	482.723.580,46

Abschreibungen						Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2025 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2025 €	Buchwert am 31.12.2024 €
692.973,70	1.203,20	0,00	0,00	0,00	694.176,90	2.406,00	0,00
170.662.984,05	5.931.092,85	0,00	0,00	0,00	176.594.076,90	251.657.354,43	235.227.618,81
17.650.814,31	1.008.322,07	0,00	0,00	0,00	18.659.136,38	24.232.727,87	25.199.240,87
244.277,50	0,00	0,00	0,00	0,00	244.277,50	344.705,73	14.896,48
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	725.252,98	725.252,98
1.981.051,52	122.446,00	0,00	0,00	0,00	2.103.497,52	600.014,00	719.043,00
1.732.249,14	164.528,94	45.588,13	0,00	0,00	1.851.189,95	426.678,00	502.645,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.672.062,80	17.141.312,78
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	739.217,59	621.475,90
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.395,13	68.000,00
192.271.376,52	7.226.389,86	45.588,13	0,00	0,00	199.452.178,25	281.406.408,53	280.219.485,82
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	344.224,57	319.224,57
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	700.000,00	700.000,00
5.623,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.623,21	1,00	1,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.562,00	718.562,00
5.623,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.623,21	1.162.787,57	1.737.787,57
192.969.973,43	7.227.593,06	45.588,13	0,00	0,00	200.151.978,36	282.571.602,10	281.957.273,39

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1–5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung €
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	29.471.143,64	23.448.443,64	5.369.400,00	653.300,00		
Vorjahr	32.620.017,44	10.748.817,44	21.435.400,00	435.800,00		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	73.556.702,34	5.640.433,20	15.549.252,16	52.367.016,98	73.556.702,34	GPR
Vorjahr	79.108.516,56	6.000.237,81	16.987.238,50	56.121.043,25	79.108.516,56	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	204.516,75	0,00	0,00	204.516,75	204.516,75	GPR
Vorjahr	204.516,75	0,00	0,00	204.516,75	204.516,75	GPR
Erhaltene Anzahlungen	12.164.086,37	12.164.086,37				
Vorjahr	13.164.673,59	13.164.673,59	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.398,76	74.398,76				
Vorjahr	45.984,61	45.984,61	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	154,03	154,03				
Vorjahr	179,96	179,96	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.247.857,82	2.111.604,81	136.253,01			
Vorjahr	2.414.836,72	2.325.042,81	89.793,91	0,00		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	259.595,10	259.595,10				
Vorjahr	41.826,59	41.826,59	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	1.317.300,91	1.179.616,38	439,75	137.244,78		
Vorjahr	1.362.306,56	1.223.259,27	391,20	138.656,09		
	119.295.755,72	44.878.332,29	21.055.344,92	53.362.078,51	73.761.219,09	
Vorjahr*	128.962.861,78	33.550.022,08	38.512.823,61	56.900.016,09	79.313.033,31	
Spareinlagen	84.609.102,24					
Verbindlichkeiten gesamt	203.904.857,96					

*geändert für 2025

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

Spareinlagen	31.12.2025 €	31.12.2024 €
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	84.149.246,66	81.406.369,82
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	459.855,58	542.643,26
Summe	84.609.102,24	81.949.013,08

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 1,90 % (Stand Januar 2025) bzw. 2,06 % (Stichtag Dezember 2025/10-Jahres-Zinssatz) zugrunde gelegt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz (2,06 %) und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz (2,22 %) beträgt –274.778 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:

Prüfungskosten	53 T €
Rechtsstreitigkeiten	483 T €
Abschluss- und Archivierungskosten	322 T €
Unterlassene Instandhaltung	750 T €
Nachrüstverpflichtung ENEV	8.856 T €
Spareinrichtung	3.736 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 259.595,10 € (Vorjahr 41.826,59 €). 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	39.407 T €
Betriebskostenumlagen	10.542 T €
Aufwendungszuschüsse	157 T €
Erträge aus Sondereinrichtungen (Wäschereien)	20 T €
	50.126 T €

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

In der Position **Sonstige betriebliche Erträge** sind Erträge aus Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 217 T € enthalten. Auf Erträge aus Renovierungsvereinbarungen entfallen 180 T €. Die anderen ordentlichen Erträge umfassen im Wesentlichen die Eigenanteile der Mitarbeiter an Hansefit sowie Gutschriften aus dem Abschluss neuer Mobilfunkverträge in Höhe von insgesamt 61 T €. Im Geschäftsjahr 2025 wurden ausschließlich planmäßige **Abschreibungen** vorgenommen.

Die **sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge** resultieren hauptsächlich aus den Zinsen für die Liquiditätshilfe an die Tochtergesellschaft Bauverein Energie GmbH in Höhe von 26.035,61 € und aus der Abzinsung von Rückstellungen in Höhe von 282.536,35 €.

In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von 220 T € (Vorjahr 259 T €) Aufwendungen aus der Auf- und Abzinsung von Rückstellungen enthalten. Der Aufwand aus den vertraglich vereinbarten Verpflichtungen in der Spareinrichtung beläuft sich abzinsungsbereinigt auf 344 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 Garantiebetrag per 31.12.2025 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. 12.970 T €. Des Weiteren bestehen Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 425 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	57
Teilzeitbeschäftigte	25
Geringfügig Beschäftigte	27
Durchschnittlicher Personalbestand	109

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

Mitgliederbewegung

Stand am 01.01.	25.865
Zugang	1.081
Abgang	–373
Stand am 31.12.	26.573

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 300.402,33 € 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 a.D.

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

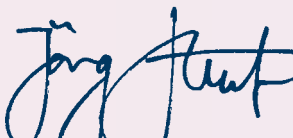
Der Jahresabschluss wurde aufgrund eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat unter teilweiser Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Vorwegzuweisung zu billigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 477.488,72 € (für die Pflichtanteile als 3%-ige Dividende sowie für die weiteren Anteile als 0,75%-ige Dividende) an die Mitglieder auszuschütten.

Freiburg, den 20.03.2026

Der Vorstand



Marc Ullrich



Jörg Straub



Genossenschaftliche Bauprojekt „Wohnhöfe Grünestraße“ in Herbolzheim

Der Baubeginn der insgesamt 30 Mietwohnungen war im Sommer 2025.

Die Gebäude werden in Holz-Hybrid-Bauweise realisiert. Hierbei werden die Tragwände und Geschossdecken in bewährter massiver Bauweise gebaut, die gesamte Gebäudehülle und das Dach hingegen in Holzbauweise errichtet.



(v.l.n.r.): Martin Bergmann, Doris Daute, Sebastian Berbling, Bernd Bühler (Stadträte von Herbolzheim); Jürgen Rauer, Leiter Stadtbauamt Herbolzheim; Jörg Straub, Geschäftsführender Vorstand der Bauverein Breisgau eG; Thomas Gedemer, Bürgermeister von Herbolzheim; Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender der Bauverein Breisgau eG; Rüdiger Santo, Bauamtsleiter Landratsamt Emmendingen; Marcel Enderle, ehem. Prokurist Volksbank Lahr eG; Dekan Dr. Stefan Meisert, Erzdiözese Freiburg

A Grundlagen des Unternehmens

A1. Geschäftsmodell des Unternehmens

Am 18.02.1899 wurde die Bauverein Breisgau eG als erste Wohnungsbaugenossenschaft mit Spareinrichtung in Freiburg gegründet. Sie ist im Handelsregister Freiburg unter der Nummer GnR3 eingetragen.

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 zwei Tochtergesellschaften. Die Bauverein Energie GmbH wurde im Jahr 1998 gegründet. Ihre Hauptaufgabe besteht in der dezentralen Energieversorgung der eigenen Mitglieder und verwalteten Eigentumswohnungen mit Wärme und Strom. Im Jahr 2025 wurde die Bad Wasser Wärme Freiburg GmbH gegründet, die Dienstleistungen rund um das Thema Wärme und Sanitär anbietet.

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 Tochtergesellschaften Bauverein Energie GmbH und Bad Wasser Wärme Freiburg GmbH runden 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

Noch stärker als in den Vorjahren wirkte sich 2025 die Weltpolitik (Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, Verhalten der US-Regierung und ihre Zollpolitik, Spannungen im Südchinesischen Meer, Kriege im Nahen Osten) hemmend auf die wirtschaftliche Entwicklung aus, sodass das Geschäftsjahr erneut durch ein herausforderndes Marktumfeld gekennzeichnet war.

Der Anstieg der Verbraucherpreise betrug 2025 nach vorläufigen Zahlen der Deutschen Bundesbank 2,3 % (Vorjahr 2,2 %). Für 2026 wird mit einem Anstieg um 2,2 % gerechnet. Der Anstieg der Baupreise für Wohngebäude lag mit 3,2 % im Jahresdurchschnitt abermals über dem Anstieg der Verbraucherpreise.

Im ersten Halbjahr 2025 hat die Europäische Zentralbank den Hauptrefinanzierungssatz in zwei Schritten auf 2,15 % gesenkt. Seit Juni 2025 sind keine Zinssenkungen mehr erfolgt. Es besteht die Erwartung, dass der nächste Zinsschritt eine Zinserhöhung sein wird, wenn auch nicht in naher Zukunft. Lag der effektive Jahreszins für ein Darlehen mit zehn Jahren Zinsbindung Anfang 2025 noch bei 3,2 %, sind es Ende 2025 3,8 %. Sollten die Bauzinsen 2026 weiter steigen, hätte das negative Auswirkungen auf den Wohnungsbau.

Die deutsche Wirtschaft kämpft nicht nur mit hartnäckigem konjunkturellem Gegenwind, sondern auch mit strukturellen Problemen. Für 2025 geht man erstmals nach zwei Jahren wieder von einem positiven Wirtschaftswachstum von 0,2 % aus. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

Die konjunkturelle Dämpfung schlägt sich auch auf dem Arbeitsmarkt nieder. Nach Angaben der Bundesagentur für Arbeit waren im Dezember 2025 2,9 Millionen Menschen arbeitslos gemeldet, was den höchsten Wert seit 2010 darstellt. Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2025 6,2 % und ist gegenüber 2024 leicht gestiegen, damals betrug sie 6,1 %.

Im Bundeshaushalt 2026 sind deutlich mehr Investitionen in Infrastruktur, Klimaschutz, Verteidigung und Wohnraum vorgesehen. Die Bundesregierung rechnet mit Ausgaben von 524,5 Mrd. € – etwa 21,5 Mrd. € mehr als im Vorjahr. Die geplante Neuverschuldung in Höhe von 181,5 Mrd. € ist die zweithöchste in der Geschichte der Bundesrepublik.

Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg hat im Jahr 2025 eine Bevölkerungsvorausberechnung vorgenommen. Dabei wurden drei Varianten berechnet, die sich vor allem in den Annahmen zur Zuwanderung aus dem Ausland unterscheiden. Je nach Variante würde die Bevölkerung in Baden-Württemberg von 11,2 Millionen im Jahr 2023 auf 11,3 bis 11,5 Millionen im Jahr 2030 anwachsen. Bis 2040 könnte sie auf 11,3 bis 11,9 Millionen steigen. Nach der sog. Hauptvariante, die in den kommenden Jahren eine Zuwanderung unterstellt, die dem langjährigen Durchschnitt entspricht, könnte die Einwohnerzahl 2040 bei 11,6 Millionen liegen.

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 aus dem Jahr 2024 könnte die Zahl der Haushalte bis 2035 auf rund 5,5 bis 5,7 Millionen ansteigen. Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung ist langfristig von einer stabilen bzw. tendenziell steigenden Nachfrage nach Wohnraum auszugehen, selbst wenn die Zuwanderung wegen der nun schlechteren wirtschaftlichen Aussichten nicht in dem vom Statistischen Landesamt erwarteten Umfang erfolgen sollte.

B2. Geschäftsverlauf

Trotz der allgemein schlechten wirtschaftlichen Lage 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 Gebäudebestands sowie der Neubau von Genossenschaftswohnungen und nachgelagert Eigentumsmaßnahmen zählen, analog dem Vorjahr.

Bestandsbewirtschaftung

Die Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2025 insgesamt 5.155 Wohneinheiten und 173 Gewerbeeinheiten sowie 3.150 Garagen und Stellplätze zu ihrem Bestand.

Neubautätigkeit und Bauträgergeschäft

Im Geschäftsjahr 2025 waren insgesamt 70 Genossenschaftswohnungen, sieben Wohnungen im Fremdauftrag und fünf Gewerbeeinheiten in Ausführung. Hierunter fallen das Projekt Basler Landstraße Freiburg mit 16 eigenen Genossenschaftswohnungen und einer Kindertagesstätte, sowie sieben Wohnungen und eine Gewerbeeinheiten im Fremdbauvertrag, das Mehrgenerationenwohnen am Schobbach in Gundelfingen mit insgesamt 24 Genossenschaftswohnungen und drei Gewerbeeinheiten sowie das Projekt Grünestraße in Herbolzheim mit 30 Genossenschaftswohnungen.

Aktuell ist für das Jahr 2026 das Projekt Hintergasse in Gottenheim mit 18 Genossenschaftswohnungen und zwei Gewerbeeinheiten in Ausführung.

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

Im Rahmen der Bauträgertätigkeit erstellt die Wohnungsgenossenschaft auch Eigentumswohnungen. Das Geschäftsgebiet umfasst dabei die Stadt Freiburg und Umland. Im Geschäftsjahr wurden sieben Eigentumswohnungen und eine Gewerbeeinheit im Fremdbauftrag fertiggestellt und abgewickelt. Weitere Gewerbeimmobilien werden nur in Verbindung mit Wohnimmobilien realisiert.

Spareinrichtung

Die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2025 insgesamt 15.119 Sparkonten inklusive Sparbriefe – mit einem Anlagevolumen in Höhe von rund 114,1 Mio. € (Vorjahr 114,6 Mio. €). Die Durchschnittsverzinsung lag 2025 bei 1,64 % und trug zur günstigen Refinanzierung und Mitgliederförderung bei.

Eigentumsverwaltung

Zum 31.12.2025 verwaltet die Bauverein Breisgau eG insgesamt 3.119 Wohn- und Gewerbeeinheiten von 147 Wohnungseigentümergeinschaften im Sinne von § 20 ff. WEG (Vorjahr 3.373 Wohn- und Gewerbeeinheiten von 164 Wohnungseigentümergeinschaften).

Die Mietsonderverwaltung wurde im Jahr 2025 für 79 Wohneinheiten, die Mietverwaltung für weitere 42 Einheiten übernommen (Vorjahr 82 Einheiten Mietsonderverwaltung und 42 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 31.12.2024 insgesamt 3.117.610,81 € (Vorjahr 3.347.414,78 €). Der Bilanzgewinn zum 31.12.2024 beträgt 159.781,24 € (Vorjahr 344.549,00 €).

B3. Darstellung der Lage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 7.896.454,11 € 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:

	2025 T €	2024 T €
Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit	50.126,5	46.863,3
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken	2.508,5	0,0
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit	1.519,9	1.477,9
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	823,1	662,2
Erhöhung/Verminderung des Bestands (noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie unfertige Bauten)	-1.256,3	3.145,6
Andere aktivierte Eigenleistungen	138,2	96,39
Gesamtleistung (Summe)	53.859,9	52.245,3
Sonstige betriebliche Erträge	462,9	916,7
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	27.364,3	25.784,7
Betriebsergebnis	26.958,5	27.377,3
Personalaufwand	6.550,4	6.589,8
Abschreibungen	7.227,6	7.077,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.014,7	2.335,5
Finanzergebnis	-1.277,0	-1.445,6
Steuern	1.992,3	2.933,8
Jahresüberschuss	7.896,5	6.994,8
Einstellung in Ergebnismrücklagen	7.419,0	6.510,5
Bilanzgewinn	477,5	484,3

Die **Umsatzerlöse aus der Bewirtschaftungstätigkeit** sind im Geschäftsjahr 2025 um insgesamt 3.263,2 T € gestiegen. Ursächlich hierfür sind hauptsächlich die Auswirkungen von Fertigstellung und Bezug der Neubauten im Jahr 2024 und 2025 sowie die moderate Anpassung der Grundnutzungsgebühr infolge der umfassenden Wohnungssanierungen. Weiterhin wurden regelmäßig 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 1.596,1 T € (Vorjahr 1.101,9 T €) gegenüber dem Vorjahr. Die erhöhten Energiekosten schlagen sich hier nieder.

Die **Bestandsveränderung** setzt sich zusammen aus 1.535,5 T € Bestandsminderung (Vorjahr 1.200,0 T € Bestandserhöhung) bei den unfertigen Fremdbaumaßnahmen und 279,2 T € Bestandserhöhung (Vorjahr 1.945,5 T €) bei den Betriebskosten.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** liegen unter dem Vorjahresniveau. Dies resultiert im Wesentlichen aus im Vorjahr enthaltenen Erträgen aus dem Abgang von Anlagevermögen, die im Berichtsjahr nicht angefallen sind, sowie aus rückläufigen Erträgen aus in den Vorjahren begründeten Sachverhalten.

Bei den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** haben sich insbesondere die Erhöhung bei den Instandhaltungsaufwendungen in den Bestand um 2.096 T € sowie die Minderung bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 603 T € ausgewirkt.

In der Position **Personalaufwand** sind 291 T € als Zuführung zur Pensionsrückstellung enthalten (Vorjahr 355 T €). Dem Gehalts- und Rententrend ist Rechnung getragen.

Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres 2025 haben sich aufgrund von Fertigstellung und Bezug der Neubauten um 149 T € auf 7.228 T € (Vorjahr 7.078 T €) erhöht.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind gegenüber dem Vorjahr um 320 T € gesunken. Maßgeblich hierfür ist, dass im Vorjahr Abschlussgebühren für Bausparverträge angefallen waren. Zudem sind im Berichtsjahr – anders als 2024 – keine Aufwendungen für die Einrichtung eines Quartiertreffs entstanden.

Von den ausgewiesenen **Steuern** betreffen 849 T € (Vorjahr 1.817 T €) die Ertragssteuern und 1.143 T € (Vorjahr 1.117 T €) die sonstigen Steuern. Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen die Grundsteuer.

3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	T €	%	T €	%	T €
Eigenkapital	144.795,7	38,7	137.842,0	37,2	6.953,7
Rückstellungen	24.858,6	6,7	21.732,4	5,8	3.126,2
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	73.761,2	19,7	79.313,0	21,4	-5.551,8
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen	114.080,2	30,5	114.569,0	30,9	-488,8
Übrige Passiva	16.423,6	4,4	17.287,7	4,7	-864,1
Gesamtvermögen	373.919,3	100,0	370.744,1	100,0	3.175,2

Die Kapitalstruktur ist unverändert stabil und ausgewogen. Das **Eigenkapital** konnte deutlich um 6.954 T € (Vorjahr 6.571 T €) auf 144.796 T € (Vorjahr 137.842 T €) gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote konnte ebenfalls verbessert werden.

Innerhalb der **Rückstellungen** haben sich insbesondere die Steigerung der sonstigen Rückstellungen um 3.271 T € (Vorjahr 2.753 T €) und die Verminderung der Steuerrückstellungen um 82 T € (Vorjahr 662 T €) ausgewirkt.

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen hat sich um 63 T € vermindert (Vorjahr um 322 T € gesteigert).

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 leicht reduziert in einer stabilen Seitwärtsbewegung.

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist durchweg geordnet.

Investitionen

Im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsobjekte wurden im Berichtsjahr 15.579 T € für die Bestandsgebäude aufgewendet zur Förderung der wohnraumversorgten Mitglieder. Zur Schaffung

von neuem bezahlbarem Wohnraum hat die Bauverein Breisgau eG 9.200 T € im Rahmen ihres satzungsmäßigen Auftrages investiert.

Liquidität

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

Finanzmittelbestand	2025 T €	2024 T €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (inkl. Jahresüberschuss)	18.401,6	14.252,7
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-6.141,2	-8.809,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10.933,1	10.256,6
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestands	1.327,3	15.700,3
Finanzmittelbestand zum 01.01.	60.733,3	45.033,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	62.060,6	60.733,3

(*) angepasst an den DRS 21 Standard.

Die Finanzierung der laufenden Investitionen in Neubau und Modernisierung wurde im Jahr 2025 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 31.12.2025 besteht auch weiterhin ein guter Bestand an liquiden Mitteln für die laufende Bautätigkeit.

3.3 Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024		Veränderungen
	T €	%	T €	%	T €
Anlagevermögen	282.571,6	75,5	281.957,3	76,1	614,3
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	74.243,9	19,9	71.891,2	19,4	2.352,7
Übrige Aktiva	17.103,9	4,6	16.895,6	4,5	208,3
Gesamtvermögen	373.919,4	100,0	370.744,1	100,0	3.175,3

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

Die Finanzmittel haben sich gegenüber dem Vorjahr erhöht. Dies ist im Wesentlichen auf einen Anstieg des Kassenbestands und der Guthaben bei Kreditinstituten um 1.327 T € sowie der Bausparguthaben um 1.025,8 T € zurückzuführen.

Die **übrigen Aktiva** liegen leicht über dem Vorjahresniveau. Dies resultiert im Wesentlichen aus einem Anstieg des Umlaufvermögens, insbesondere bei den noch nicht abgerechneten Betriebskosten, den Forderungen gegen Tochtergesellschaften sowie den sonstigen Vermögensgegenständen.

Die Erhöhung des Gesamtvermögens ist im Wesentlichen auf einen Anstieg der flüssigen Mittel sowie der Bausparguthaben 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	2025	2024	2023
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	38,7 %	37,2 %	37,7 %

Die Eigenkapitalentwicklung ist positiv.

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Berechnung	2025	2024	2023
Fluktuationsrate Wohneinheiten	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	5,2 %	5,0 %	5,3 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient per anno	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen + aktivierte Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	42,11 €	37,00 €	29,19 €

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

Der Koeffizient für die **Gebäudeerhaltung** ist im Geschäftsjahr 2025 aufgrund der hohen Investitionen in den Bestand gestiegen. Insgesamt werden die Aufwendungen für Instandhaltungen mit 15.579,0 T € (Vorjahr 13.528 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 2025 weiterhin als gut bei schwierigen Rahmenbedingungen. Es wird ein fünfjähriger Finanz- und Wirtschaftsplan erstellt. Die Auswirkungen der Energiekrise, des gestiegenen Preisniveaus, des Ukraine-Kriegs und der aktuellen Entwicklungen im Nahen Osten sowie der ambitionierten gesetzlichen Vorgaben zur Dekarbonisierung lassen sich zum Abschlussstichtag noch nicht abschließend beurteilen. Die Investitionen zur Umsetzung des Klimafahrplanes werden die künftige Entwicklung auch weiterhin deutlich prägen.

C Prognosebericht

Für 2025 wird erstmals nach zwei Jahren wieder ein Wirtschaftswachstum von 0,2 % erwartet. Nach den Berechnungen der Deutschen Bundesbank soll das Bruttoinlandsprodukt 2026 um 0,6 % und 2027 um 1,3 % steigen.

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 2026 weiterhin schwierig sein.

Der Jahresüberschuss der Bauverein Breisgau eG wird für 2026 gemäß Wirtschaftsplan vom Dezember 2025 auf einem noch auskömmlichen, aber im Vergleich zu den Vorjahren niedrigeren Niveau mit 4.000 T € prognostiziert.

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

Die Mieterträge und Umlagen für 2026 werden auf 51.263 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 2026 erfolgt eine Fortsetzung der Neubaustrategie, allerdings auf einem niedrigeren Niveau als in der Vergangenheit. Die geplanten Investitionen in den Wohnungsneubau für die Projekte Herbolzheim und Gottenheim betragen rund 11,2 Mio. €, welche sich allerdings abhängig vom vertretbaren Baufortschritt auch in die Folgejahre verschieben können.

Bei den aktuellen Neubauvorhaben werden die größten Geldabflüsse im Jahre 2026 bei den Projekten Herbolzheim und Gottenheim erwartet. 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 2026 insgesamt 23.171 T € vorgesehen, davon 12.950 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 Breisgau Energie GmbH ihren Beitrag für die regenerative Energieerzeugung. Der Ausstieg aus den fossilen Energieträgern ist eine große Herausforderung, wird aber gemäß Klimafahrplan systematisch angegangen. Die neue Tochtergesellschaft Bad Wasser Wärme Freiburg GmbH wird ebenfalls einen operativen Beitrag hierzu leisten.

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 weiterhin Zinsänderungsrisiken insbesondere durch die dynamischen Kapitalmarktveränderungen, u. a. durch nicht planbare transatlantische Entscheidungen. 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.

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 abgesichert.

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 CO₂-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 Gesamtgebäudebestands 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 Risikselbsteinschätzung 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 Wohnungsbestands 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 Tochtergesellschaften komplettieren die Produktpalette und bieten den Mitgliedern ein umfassendes Angebot. Der Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. stärkt die Quartiersentwicklung durch aktive Nachbarschaftsförderung sowie das Angebot haushaltsnaher Dienstleistungen. Mit der 2018 gegründeten Bauverein Breisgau Stiftung und der Stiftungshaus GmbH 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 Beteiligungen an der Bauverein Energie GmbH, der Bad Wasser Wärme Freiburg GmbH und 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 31.12.2025 auf 1.174 T € (Vorjahr 1.125 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 31.12.2025 über ausreichend flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von 74.244 T € (Vorjahr 71.891 T €). Die aufsichtsrechtlichen Liquiditätsanforderungen wurden somit jederzeit problemlos erfüllt mit einer komfortablen Liquiditätskennziffer.

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.

Freiburg, den 20.03.2026

Der Vorstand



Marc Ullrich



Jörg Straub

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.

F Ausblick

Die verlässliche Versorgung der Menschen in Freiburg im Breisgau sowie den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen mit bezahlbarem Wohnraum gehört seit 127 Jahren zu den Hauptaufgaben der Bauverein Breisgau eG.

Das Jahr 2025 war erneut geprägt vom Spannungsfeld zwischen hoher Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und herausfordernden politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Die anhaltenden Folgen des Ukraine-Krieges, die instabile Lage im Nahen Osten sowie weltweite Unsicherheiten in Energie- und Lieferketten beeinflussen die Bau- und Wohnungswirtschaft und treiben die Baukosten in die Höhe. Gleichzeitig bestehen wechselhafte Zinsentwicklungen, was zu Schwierigkeiten in der Planbarkeit von Projekten führt. Die zurückhaltende Genehmigungspraxis ist hierbei maßgeblich dafür, dass der Wohnungsneubau bundesweit hinter dem Bedarf deutlich zurückbleibt.

Angesichts dieser Entwicklung richtet die Genossenschaft ihren Fokus verstärkt auf die Sicherung und Weiterentwicklung des Bestands. Investitionen in die energetische Sanierung, die Anpassung an gesetzliche Klimaziele sowie die langfristige Werterhaltung der Immobilien stehen dabei im Mittelpunkt des Handelns. Geplante Neubauprojekte werden auch weiterhin realisiert, jedoch mit einem klaren Fokus auf Nachhaltigkeit und Effizienz.

Die geopolitischen Entwicklungen verdeutlichen die Notwendigkeit, unabhängiger von externen Energieeinfüssen zu werden. Der Ausbau erneuerbarer Energien, die Nutzung moderner Heizsysteme sowie die Optimierung des Energieverbrauchs im Bestand sind zentrale Bausteine der strategischen Ausrichtung. Auch vor diesem Hintergrund hat die Bauverein Breisgau eG das Heizungs- und Sanitärunternehmen Bad Wasser Wärme Freiburg GmbH als hundertprozentiges Tochterunternehmen ins Portfolio aufgenommen.

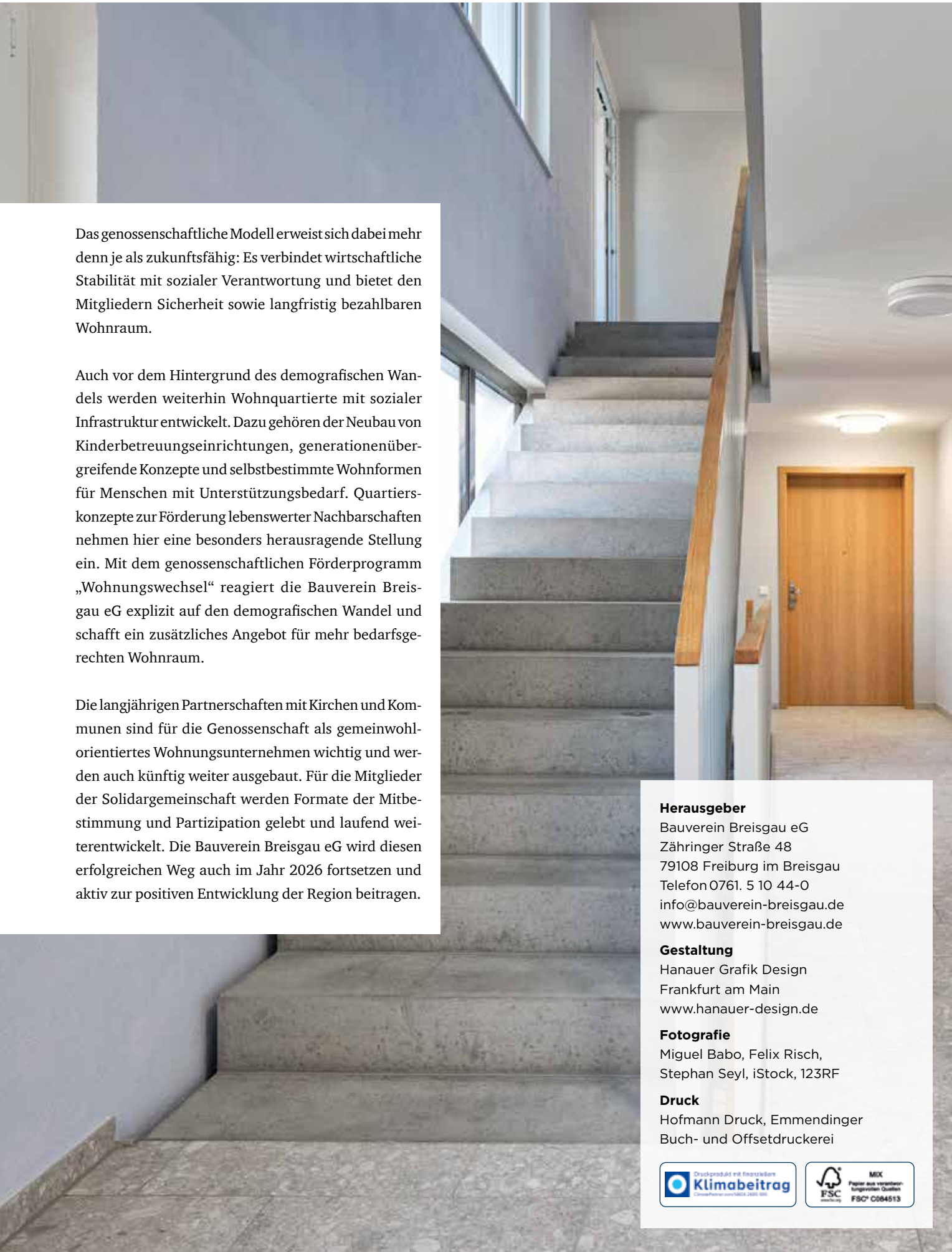
Die Bauverein Breisgau eG blickt trotz des dargelegten angespannten Umfelds positiv auf das Jahr 2025 zurück. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Freiburg im Breisgau sowie den umliegenden Landkreisen bleibt auf einem konstant hohen Niveau und unterstreicht die zentrale Bedeutung des genossenschaftlichen Wohnens. Das genossenschaftliche Geschäftsmodell beweist gerade in Zeiten wachsender Unsicherheiten sein Alleinstellungsmerkmal: Es steht für Stabilität, Solidarität und eine langfristig ausgerichtete Wohnraumversorgung. Auch im Jahr 2026 bleibt es Ziel der Bauverein Breisgau eG, diesen Auftrag verantwortungsvoll weiterzuführen und aktiv zur sozialen und ökologischen Entwicklung der Region beizutragen. Die solide wirtschaftliche Grundlage der Genossenschaft ermöglicht es, dass auch in einem dynamischen Umfeld verlässlich agiert werden kann. Die kontinuierliche Stärkung des Eigenkapitals sowie eine vorausschauende Investitionsstrategie sichern die langfristige Handlungsfähigkeit. Dabei stehen die Eigenkapitalbildung, wirtschaftlich tragfähige Investitionsentscheidungen sowie langfristige Planungssicherheit im Mittelpunkt unternehmerischen Handelns. Zuverlässige politische Rahmenbedingungen sind gleichzeitig unerlässlich, um Investitionen in den Wohnungsbau nachhaltig zu ermöglichen.

Das genossenschaftliche Modell erweist sich dabei mehr denn je als zukunftsfähig: Es verbindet wirtschaftliche Stabilität mit sozialer Verantwortung und bietet den Mitgliedern Sicherheit sowie langfristig bezahlbaren Wohnraum.

Auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels werden weiterhin 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. Mit dem genossenschaftlichen Förderprogramm „Wohnungswechsel“ reagiert die Bauverein Breisgau eG explizit auf den demografischen Wandel und schafft ein zusätzliches Angebot für mehr bedarfsgerechten Wohnraum.

Die langjährigen Partnerschaften mit Kirchen und Kommunen sind für die Genossenschaft als gemeinwohlorientiertes Wohnungsunternehmen wichtig und werden auch künftig weiter ausgebaut. Für die Mitglieder der Solidargemeinschaft werden Formate der Mitbestimmung und Partizipation gelebt und laufend weiterentwickelt. Die Bauverein Breisgau eG wird diesen erfolgreichen Weg auch im Jahr 2026 fortsetzen und aktiv zur positiven Entwicklung der Region beitragen.

Die Bauverein Breisgau eG ist Mitglied in folgenden Institutionen:



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

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

Fotografie
Miguel Babo, Felix Risch,
Stephan Seyl, iStock, 123RF

Druck
Hofmann Druck, Emmendinger
Buch- und Offsetdruckerei



