

# 2018

Geschäftsbericht der Bauverein Breisgau eG 2018



BAUVEREIN  
BREISGAU eG

# Auf einen Blick

Daten zum 31.12.2018

**4.918** Anzahl der eigenen Wohnungen

**3.481** Anzahl der fremdverwalteten Wohnungen und Gewerbeeinheiten

**154** Anzahl der eigenen Gewerbeeinheiten

**23.299** Anzahl der Mitglieder

**301.873.651 €** Bilanzsumme der BVB eG

**112.557.987 €** Spareinlagen und Sparbriefe

**115** Mitarbeiter

**3.338.813 €** Bilanzsumme der Tochtergesellschaft EVB 2017

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

# Inhalt

## I Geschäftsbericht

<b>A) Bericht des Vorstandes/ Allgemeiner Teil - Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
<b>B) Wohnungswirtschaftlicher Teil - Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2018</b>	<b>8</b>
Mieter- und Mitgliederservice	8
Gebäudeservice	10
Bauabteilung	12
Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.	22
Spareinrichtung	24
Eigentumsverwaltung	26
Rechnungswesen	28
Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH	30
Personal	32
Bauverein Breisgau Stiftung	34
Gesellschaftliche Verantwortung	35
<b>C) Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>36</b>
<b>D) Organe der Bauverein Breisgau eG</b>	<b>38</b>
<b>E) Die Genossenschaft</b>	<b>39</b>
<b>F) Ausblick</b>	<b>66</b>

## II Jahresabschluss

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

## III Lagebericht

<b>A) Grundlagen des Unternehmens</b>	<b>54</b>
<b>B) Wirtschaftsbericht</b>	<b>54</b>
<b>C) Prognosebericht</b>	<b>62</b>
<b>D) Chancen- und Risikobericht</b>	<b>63</b>
<b>E) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten</b>	<b>64</b>

I Geschäftsbericht

2018

Carl-Sieder-Weg

Carl Sieder, 1842-1919,  
Gründer des Bauvereins Freiburg

## A) Bericht des Vorstandes Allgemeiner Teil – Rahmenbedingungen

**A**uch im Jahr 2018 setzte sich der Niedrigzinstrend fort, begleitet von anhaltend hoher Beschäftigung. Dennoch wird das Bruttoinlandsprodukt (BIP) in Baden-Württemberg vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg auf 1,6 bis

1,8 % geschätzt, niedriger als Ende des Jahres 2017 gerechnet worden war (2,25 %). Hintergrund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die bestehenden Unsicherheiten, etwa wegen des Brexits, des Handelsstreits zwischen den USA und China, der Probleme der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, der Schulden-

krise Italiens und der Sanktionen gegen Russland. Für das Jahr 2019 erwarten Wirtschaftsforschungsinstitute einen weiteren Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession.

Der Beschäftigungsaufbau in Deutschland hat sich trotz abgeschwächter Wirtschaftsentwicklung fortgesetzt. Im Oktober 2018 belief sich die Zahl der

sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland auf 33.474.000 und hat sich damit gegenüber dem Vorjahrsmonat um 696.000 Beschäftigte erhöht. Die Zahl der gemeldeten Arbeitslosen in Baden-Württemberg belief sich im Dezember 2018 auf 185.480 (Dezember 2017: 195.975). Damit betrug die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 in Baden-Württemberg 3,0 % (Gesamt-Deutschland 4,9 %).

In Baden-Württemberg betrug die Teuerungsrate im Dezember 2018 im Vergleich zum Vorjahresmonat 2,0 %. Beeinflusst wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr).

Nahrungsmittel verteuerten sich um 1,9 % und Dienstleistungen um 1,8 %. Die Nettokaltmieten erhöhten sich in Deutschland nach einer Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes (Stand November 2018) gegenüber dem Vorjahresmonat um 1,5 %. Damit lagen die Preissteigerungen für Nettokaltmieten unter der allgemeinen Preissteigerung.

Im 4. Quartal 2018 erhöhten sich die Baupreise in Baden-Württemberg gegenüber dem Vorjahresquartal für den Neubau von Wohngebäuden um 5,2 %. Besonders deutlich verteuerten sich die Bauleistungen bei den Rohbauarbeiten für Wohngebäude (+6,6 %).

2018 herrschten anhaltend gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für die Baubranche. Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Die Einwohnerzahl Baden-Württembergs lag am 30. September 2017 bei 11.010.202 Personen und hat damit erstmals die 11-Millionen-Grenze überschritten. Seit der Gründung des Südweststaats im Jahr 1952 erhöhte sich die Einwohnerzahl um über 4 Millionen. Ursächlich für die dynamische Bevölkerungsentwicklung im Land war und ist vor allem der Zuzug; per saldo waren dies seit 1952 rund 3 Millionen Menschen. Hinzu kam und kommt das relativ günstige zahlenmäßige Verhältnis von Geburten zu Sterbefällen. Seit der Gründung des Landes kamen in Baden-Württemberg etwa 1,4 Millionen Kinder mehr auf die Welt, als Menschen gestorben sind. Vor allem die enorme Zuwanderung hat dazu geführt, dass die Alterung der Bevölkerung im Südwesten langsamer als im Bundesdurchschnitt verlaufen ist. Baden-Württemberg hat unter den Flächenländern die jüngste Bevölkerung mit im Durchschnitt 43,3 Jahren.

Ausschlaggebend für die Wohnungsnachfrage ist auch die Zahl der Haushalte. Nach einer Veröffentlichung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (12/2015) soll – ausgehend von den Ergebnissen der Bevölkerungsvorausrechnung – die Anzahl der Haushalte im Bundesland noch bis 2030 um 240.000 auf dann 5,28 Millionen Haushalte anwachsen (+4,7 %). Erst nach 2040 soll die Zahl der Haushalte zurückgehen.

Auch im Jahr 2018 hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Geldpolitik fortgesetzt. Ein Weg hin zu einer Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde. Den Leitzins von zur Zeit 0 % will die EZB erst dann anheben, wenn die Anleihekäufe schon längere Zeit beendet sind; dies wird voraussichtlich Ende 2019, möglicherweise sogar erst 2020 der Fall sein. Die Zinsen für Baufinanzierungen liegen aufgrund der Geldpolitik der EZB weiterhin auf sehr niedrigem Niveau.

Die Einwohnerzahl in Freiburg betrug zum Jahresende 2017 gemäß Angaben der Stadt Freiburg 229.636 Personen und ist damit im Vergleich zum Vorjahr (227.590) abermals gestiegen. Die Anzahl der Haushalte lag bei 125.211.

Die weiterhin hohe Einwohnerzahl zeigt, dass das Wohnen in Freiburg nach wie vor attraktiv ist. Die Stadt kommt ihrem Auftrag zur Wohnraumversorgung dahingehend nach, dass sie Baugenehmigungen erteilt: Im Jahre 2018 hat die Bauverwaltung im Freiburger Rathaus rund 1.500 neue Wohnungen genehmigt. Darin enthalten sind rund 450 neue Studentenappartements. Um die Studentenwohnungen bereinigt, liegt der Wert der Baugenehmigungen auf dem Niveau von 2017. Aufgrund fehlender Bauflächen wird erwartet, dass die Zahlen für Baugenehmigungen 2019 sinken. Kurzfristig stehen keine ausreichenden Neubauflächen zur Verfügung, die für Entlastung auf dem Wohnungsmarkt sorgen.

Im Baugebiet „Kleineschholz“ können mittelfristig bis zu 1.000 Wohnungen entstehen. Am 06.02.2019 hat sich die Jury des städtebaulichen Wettbewerbs für die Realisierung des Siegerentwurfs entschieden.

Mittels Bürgerentscheid wurde am 24.02.2019 die Bebauung des neuen Stadtteils „Dietenbach“ legitimiert. Mittel- bis langfristig können in Dietenbach 6.500 Wohnungen für bis zu 15.000 Menschen entstehen. In beiden Neubaugebieten plant die Stadt Freiburg im Breisgau, genossenschaftliches Wohnen zu ermöglichen.



**Jörg Straub,**  
Vorstand

**Marc Ullrich,**  
Vorstandsvorsitzender

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

## B) Wohnungswirtschaftlicher Teil – Tätigkeiten der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2018 Mieter- und Mitgliederservice

Der Mieter- und Mitgliederservice der Genossenschaft kümmert sich mit elf Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern um die Anliegen der Mitglieder der Genossenschaft. Zum 31.12.2018 tragen 23.299

  
**6,54 €**  
Kaltmiete

Mitglieder die Genossenschaft. Im Jahr 2018 wurden 1.467 Mitglieder in die Genossenschaft aufgenommen, 332 Mitglieder sind aus der Genossenschaft durch Kündigung, Tod oder Übertragung ausgeschieden.

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

5.072 Einheiten und setzt sich aus 4.918 Mietwohnungen und 154 Gewerbeeinheiten zusammen. 2018 kam es zu 405 Neuvermietungen, darunter 139 Erstbezüge in Neubauwohnungen. 289 Nutzungsverträge wurden gekündigt, darin enthalten sind 19 Wohnungen, die im Konzept „bestandersetzenender Neubau“ entmietet wurden. Die Fluktuationsrate lag mit 5,88 % deutlich unter dem Landesschnitt für Baden-Württemberg von 7,4 %. Leerstände existieren ausschließlich sanierungsbedingt. 91 Mitglieder konnten durch interne Umzüge mit Tauschwohnungen gefördert werden.

Voraussetzung für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung bzw. Gewerbeeinheit ist der Erwerb der Mitgliedschaft. Es zeigt sich, dass gerade in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte die Wohnungsbaugenossenschaften aufgrund ihres Stabilitäts- und Sicherheitsaspektes stark an Zuspruch gewinnen. Die Vergabe lebenslanger Wohnrechte spielt dabei eine zentrale Rolle.

Im vergangenen Jahr konnte die Vermietung der Großprojekte im bestandersetzenenden Neubau „Uni-Carré“ und „Carl-Sieder-Hof“ abgeschlossen werden. Im Uni-Carré wurden von insgesamt 141 Wohnungen bereits 123 Wohnungen an die neuen Mieter übergeben. Die restlichen 18 Wohnungen werden im Mai 2019 fertiggestellt und von den Nutzern bezogen. Die neu erstellten Wohnungen im Uni-Carré haben eine Gesamtwohnfläche von 10.200 Quadratmetern sowie 1 Tiefgarage mit 129 Stellplätzen. Weiterhin konnten 3 Gewerbeeinheiten ihrer Nutzung zugeführt werden. Im Carl-Sieder-Hof wurden im Frühjahr 2018 alle 16 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten bezogen.

Im Vorfeld der Neubebauung „Schlesier-Alemanen-Straße“ in Freiburg-Littenweiler konnten planmäßig Ersatzwohnungen für alle Bestandsbewohner bereitgestellt werden. Gerade im bestandser-

setzenden Neubau zählt eine auf die Bedürfnisse der Mitglieder ausgelegte Handlungs- und Kommunikationsstrategie zu den wesentlichen Erfolgsfaktoren. Der Spatenstich für das genossenschaftliche Neubauvorhaben mit insgesamt 24 Wohnungen samt Tiefgarage erfolgt im Sommer 2019.

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

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. Zum 31.12.2018 betrug die durchschnittliche Kaltmiete 6,54 € je Quadratmeter Wohnfläche. Mietanpassungen erfolgen im genossenschaftlichen Kontext adäquat. Zur Bewältigung der umfangreichen Aufgaben der Solidargemeinschaft wurde im Jahr 2018 bei 723 Wohnungen die Nutzungsgebühr unter Berücksichtigung des strengen Wirtschaftlichkeitsgebots und eigener Kappungsgrenzen angepasst.

Das Dienstleistungsportfolio wurde über die Beteiligung am Gästewohnungsring GäWoRing e.V. erweitert. An diesem Verein sind bundesweit 26 Genossenschaften beteiligt. Die Mitglieder dieser Genossenschaften haben die Möglichkeit, preisgünstige Gästewohnungen zu besuchen. Diese zusätzliche Leistung bedeutet direkte Mitgliederförderung und stärkt das Wohnumfeld.

  
**4.918**  
Wohnungen

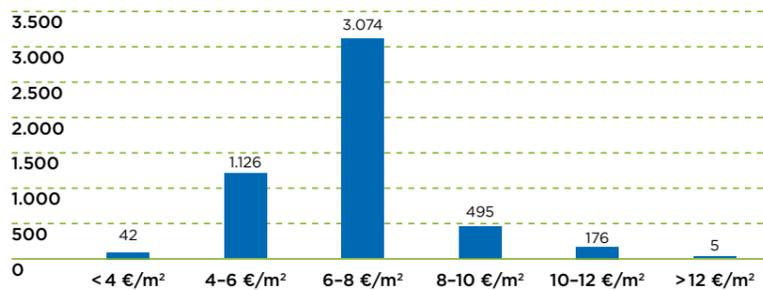
  
**23.299**  
Mitglieder



„  
**Unsere Mitglieder  
schätzen die Qualität,  
Sicherheit und  
Nachbarschaft im  
genossenschaftlichen  
Wohnen.“**

Lisa Schikulla,  
Stellvertretende Abteilungsleiterin des  
Mieter- und Mitgliederservice

Anzahl der Wohnungen im jeweiligen Kostensegment



Entwicklung Mitglieder



## Gebäudeservice

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft bildet mit den Mitgliedern das Fundament der Solidargemeinschaft. Die Abteilung Gebäudemangement übernimmt dabei die zentrale Aufgabe, das Immobilienportfolio aus Wohn- und Gewerbeinheiten laufend zu untersuchen und entsprechend den Anforderungen an moderne Wohn- und Gewerbeimmobilien weiterzuentwickeln. Dabei wird insbesondere darauf geachtet, dass genossenschaftliche Qualitätsstandards über die Dauer des Lebenszyklus der Immobilien erhalten bleiben. Im permanenten Fokus stehen nicht nur die Bausubstanz und technische Ausstattung von Gebäuden, sondern auch die Außenanlagen und die Wohnumfeld-Analyse spielen eine wesentliche Rolle im Portfoliomanagement.

  
**8.565.770 €**  
Gesamtinvestition

Zum 31.12.2018 betreut das 18-köpfige Team um Andreas Gerck, Leitung Gebäudeservice, 4.918 Wohnungen sowie 154 Gewerbeinheiten. In mittlerweile 7 Seniorenwohnanlagen mit 187 Wohnungen und einem Pflegeheim mit 72 Betten wird genossenschaftliches Wohnen auch im hohen Alter oder mit Betreuungsbedarf ermöglicht. Das Team von ausgebildeten Fachkräften gewährleistet die technische Betreuung für 297 Wohnanlagen mit 96 zentralen Heizungsan-

„  
**Die Menschen  
fühlen sich  
bei uns wohl.  
Ich kümmere mich  
um die  
Außenanlagen.“**

Sinisa Drca,  
Gärtner in der Abteilung  
Gebäudeservice



lagen, 44 Nahwärmeübergabestationen/internen Übergabestation, 3 Blockheizkraftwerken, 1.175 Etagenheizungen, 31 Photovoltaik-, 89 Aufzugsanlagen sowie 10 Waschküchen.

Neben dem technischen Support zählen Verkehrssicherungspflichten, Trinkwasserhygiene, Medienversorgung sowie Energiebeschaffung zu den wesentlichen Aufgaben im Gebäudeservice. Für die Grün- und Baumpflege ist der eigene Regiebetrieb verantwortlich. Rund 97.400 Quadratmeter Grünfläche, mehr als 1.000 Bäume und 27 Spielplätze werden von dem Gärtner-Regiebetrieb gepflegt. Für die Grünpflege sind Pflegeschritte am Baumbestand zur Verkehrssicherung sowie der Rückschnitt von Bewuchs zum aktiven Einbruchschutz notwendig. Zur Sicherstellung des Artenschutzes werden in sämtlichen Wohnquartieren Wildblumenwiesen angelegt.

Im Jahr 2018 wurden 8.565.769,89 € in die Modernisierung und Instandhaltung des Immobilienportfolios investiert. In Summe wurden 6.832 Aufträge an das regionale Fachhandwerk – den Partner der Bauverein Breisgau eG – vergeben.

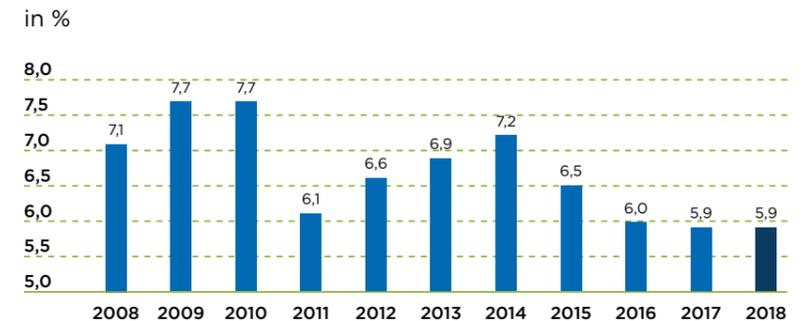
405 Neuvermietungen im Bestand wurden bearbeitet. Bei 49 Wohnungen wurde eine Vollsanierung durchgeführt. Über den Jahreswechsel wurde bei weiteren 14 Wohnungen eine Vollsanierung durchgeführt. Viel Energie musste aufgebracht werden, um die Rekordzahl von 148 genossenschaftlichen Neubauwohnungen und 7 Neubaugewerbeinheiten den Nutzern zu übergeben.

Bei der Wohnanlage Am Bischofskreuz 1 in Freiburg mit 18 Wohnungen wurde eine energetische Modernisierung der Gebäudehülle durchgeführt. Bei den Wohnanlagen Edith-Stein-Straße 1–5, Luckenbachweg 8–14, 16–22, 22a und Waldkircher Straße 9–13 in Freiburg mit insgesamt 158 Wohnungen wurden die Fassaden umfangreich saniert und durch neue Farbkonzepte aufgewertet. Im Heizwerk der Offenburger Straße in Freiburg wurden die Trinkwasserspeicher getauscht. Das Heizwerk Offenburger Straße versorgt 729 Wohnungen mit Wärme.

In den Umlandgemeinden ist die Genossenschaft ebenfalls aktiv. In der Gemeinde Bötzingen am Kaiserstuhl wurde die Wohnanlage Goethestraße 1 mit 10 Wohnungen einer energetischen Modernisierung der Gebäudehülle unterzogen. In Pfaffenweiler, Mittlere Straße 35 mit 10 Wohnungen, und Schallstadt, Wüste 5–5a mit 7 Wohnungen, wurden die Fassaden umfangreich saniert und Holzfenster erneuert. In Denzlingen, Rosenstraße 24 wurde die Zentralheizungsanlage erneuert. In diesem Zuge wurde mit den Nachbarhäusern ein Wärmeverbund für 45 Wohnungen realisiert. In der Stadt Breisach am Rhein wurden in der Wohnanlage Biesheimer Straße 2–6 mit 28 Wohnungen die Fenster durch hochwertige Kunststoffisolierverglasung getauscht.

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

### Fluktuation in den Wohneinheiten



### Instandhaltungs- und Modernisierungskosten





## Bauabteilung

**A**bgestimmt auf den Bedarf der Mitglieder, bewegen sich die Neubauaktivitäten der Genossenschaft auf Rekordniveau. Im Jahr 2018 konnten 148 genossenschaftliche Mietwohnungen dem überhitzten Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Weiter konnten 6 Gewerbeeinheiten an die Nutzer und in der Sparte Bauträgertätigkeit 5 Reihenhäuser an die Eigentümer übergeben werden.

Bereits seit der Gründung der Bauverein Breisgau eG zählt der Neubau von Wohnungen zur Kernaufgabe der Genossenschaft. Während Anfang des vergangenen Jahrhunderts der Zweck der Genossenschaft „gesunde Wohnungen solide zu erbauen“ war, wird die heutige Aufgabenstellung um die Verjüngung des Wohnungsbestandes durch energieeffiziente und barrierefreie Wohnungen ergänzt. Dabei werden Neubaumaßnahmen zielgruppenorientierte Konzepte hinterlegt, die das genossenschaftliche und generationenübergreifende Wohnen ermöglichen.



*In der Bauabteilung sorgen wir dafür, dass neue ansprechende Wohnquartiere für innovative Wohnkonzepte und generationenübergreifendes genossenschaftliches Wohnen geplant und realisiert werden. Dabei ist es uns ein Anliegen, dass bewährte Planungsmodul weiterentwickelt und bevorzugt ressourcenschonende Konstruktionen eingesetzt werden.“*

Manuela Bott,  
Stellvertretende Abteilungsleiterin der  
Bauabteilung



Antoniterstraße 2a-2b, Freiburg

Die Bauabteilung unter der Leitung von Prokurist Michael Simon beschäftigt sich dabei mit sämtlichen Planungsaufgaben während jeder Phase des Lebenszyklus einer Immobilie, von der Planung umfangreicher Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen über Neubau- und Bauträgerprojekte bis hin zum Abriss und bestandersetzenden Neubau. Hierbei übernimmt das Team von Architekten, Bautechnikern, Bauzeichnern und Kaufleuten sowohl Ingenieurleistungen für Planung, Ausschreibung und Bauleitung als auch die bauherrenseitige Projektsteuerung extern beauftragter Planungsleistungen. In der Projektakquise werden Machbarkeitsstudien sowie städtebauliche Entwürfe angepasst auf moderne Wohnkonzepte entwickelt.



Wilmsdorfer Straße 8-24, Freiburg

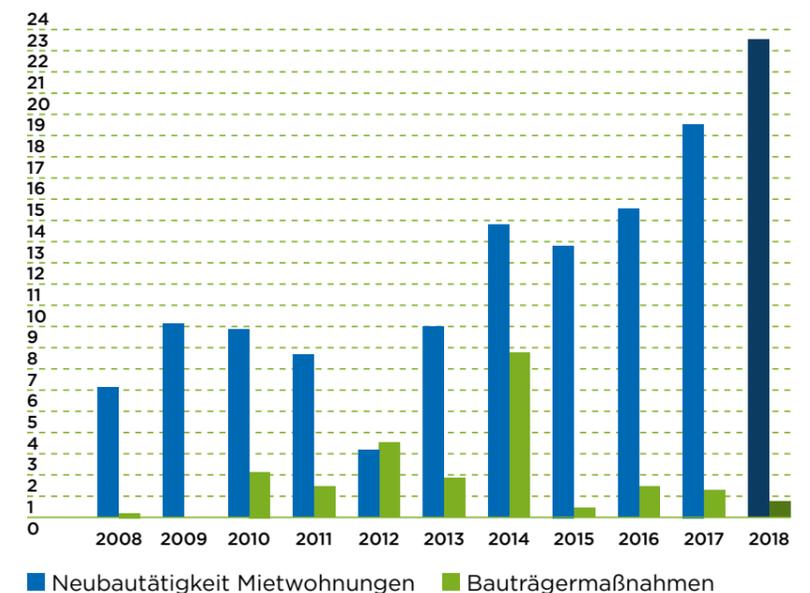
Aktuell realisiert die Bauabteilung in 13 Neubauvorhaben 355 Einheiten. Dabei entstehen 296 genossenschaftliche Mietwohnungen, 10 Gewerbeeinheiten, 4 Wohngruppen für bis zu 48 Personen und 45 Wohneinheiten zur Wohneigentumsbildung. Aus Gründen der Qualitätssicherung und Baukostenoptimierung ist die Bauabteilung für sämtliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen im eigenen Gebäudebestand verantwortlich. Das mittelfristige Investitionsvolumen bei Wohnungsneubau, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen beträgt 125.000.000,00 €. Im Jahr 2018 wurden 23.388.618,30 € in den Neubau von Wohnungen investiert.



**23.388.618 €**  
Investitionen in den Neubau

### Entwicklung der Investitionen

in Mio. €





### **Neubau** **„Carl-Sieder-Hof“, Freiburg,** **Stadtteil Mooswald**

**Bestandseretzender Neubau von Mietwohnungen, Reihenhäusern, Kindertagesstätte, Senioren-Tagespflege und Stützpunkt der Sozialstation**

Im Jahr 2018 wurde das Bauvorhaben Carl-Sieder-Hof in Freiburg-Mooswald abgeschlossen. Auf einer Grundstücksfläche von rund 5.200 Quadratmetern wurden 34 barrierefreie genossenschaftliche Mietwohnungen, 5 Reihenhäuser als Eigentumsmaßnahme, 1 Tagespflegeeinrichtung für Senioren mit Kurzzeitpflegeplätzen, der Pflegestützpunkt West der Evangelischen Sozialstation Freiburg e.V. sowie eine 2-gruppige Kindertagesstätte für Kinder zwischen ein und sechs Jahren des Jugendhilfswerk Freiburg e.V. realisiert.

Ursprünglich waren seit den 1930er Jahren 11 Wohneinheiten auf der Grundstücksfläche untergebracht. Durch das Neubauprojekt im Konzept „bestandseretzender Neubau“ konnte die Grundstücksfläche einer zeitgemäßen Wohnnutzung inklusive wohnungsnaher Dienstleistungen zugeführt werden.

20 der insgesamt 34 Mietwohnungen fördert die Erzdiözese Freiburg durch das Förderprogramm „Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen Baden“. Das Projekt ist nach einem der Gründungsväter der Bauverein Breisgau eG benannt. Carl Sieder und Dr. Carl Johannes Fuchs gründeten die Genossenschaft bereits im Jahr 1899.



### **Neubau** **„Uni-Carré“, Freiburg,** **Stadtteil Stühlinger**

**Bestandseretzender Neubau von Mietwohnungen, Senioren-Service-Wohnungen, Kindertagesstätte, Senioren-Tages- und Nachtpflege, Stützpunkt der Sozialstation und Bäckereifiliale mit Tagescafé**

Nach der Grundsteinlegung und dem Baubeginn im Frühjahr 2017 konnte bereits im Mai 2018 die Mehrzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten fertiggestellt und bezogen werden: 123 der insgesamt 141 Wohneinheiten einschließlich der dazu gehörenden Tiefgaragenstellplätze wurden im Jahr 2018 an die Bewohner übergeben. Die 3 Gewerbeeinheiten sind seit Sommer 2018 erfolgreich in Betrieb. Das letzte Gebäude mit weiteren 18 Wohnungen wird ab Mai 2019 bezogen.

Damit wird nach 2 ½ Jahren die Großbaustelle mit 10.200 Quadratmetern Wohnfläche und 141 Wohnungen, 1.040 Quadratmetern Gewerbefläche und 1 Tiefgarage mit 129 Stellplätzen abgeschlossen. Aufgrund des Mixes aus Ein- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen, 28 Servicewohnungen für die Generation 60plus sowie 50 geförderten Wohnungen nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm ist insgesamt ein sozial hervorragend durchmischtes Mehrgenerationenquartier mit Beispielcharakter entstanden.



Beispielhaft ist auch die Verbindung zwischen Wohnen und wohnortnahen Dienstleistungs- und Pflegeleistungen. So ist im Uni-Carré die erste Tages- und Nachtpflege für Senioren im Land entstanden. Ebenso konnte die erste Kindertagesstätte mit Familienzentrum in der Stadt Freiburg im Breisgau ihrer Nutzung zugeführt werden.



### **Neubau „Haus Lukas“, Freiburg, Stadtteil St. Georgen**

**Neubau von Mietwohnungen für Senioren,  
Pfarrwohnung, ambulante Wohngruppe und  
Stützpunktbüro der Sozialstation**

Die Grundidee dieses Projekts basiert auf dem Wunsch, „im gewohnten Umfeld alt werden zu können“. Gemeinsam mit der Evangelischen Sozialstation Freiburg e.V., der Evangelischen Pfarrgemeinde Freiburg-Südwest und dem Haus Lukas e.V. wurde das Gebäude „Haus Lukas“ konzipiert.

Im Erdgeschoss entsteht eine Wohngruppe mit 12 Einzelzimmern, jeweils mit eigenem Sanitär- raum, sowie großzügigen Gemeinschaftsbereichen. Dieses Angebot richtet sich an Menschen mit unterschiedlichen ambulanten Pflegebedürfnissen.

Die Evangelische Sozialstation Freiburg e.V. wird darüber hinaus einen Pflegestützpunkt einrichten. In den Obergeschossen werden 12 genossenschaftliche seniorengerechte Mietwohnungen gebaut, die über ein zentrales Treppenhaus und offene Laubengänge barrierefrei erschlossen werden. Auf dem Grundstück des bisherigen Pfarrhauses werden weiter 2 Pfarrwohnungen integriert.

Konfessionsübergreifend fördert die Erzdiözese Freiburg das Projekt durch das Förderprogramm „Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen Baden“.



### **Neubau „Gutleutmatten-West“, Freiburg, Stadtteil Haslach**

**Seit Mai 2018 errichtet der Bauverein Breisgau direkt nach Erteilung der Baugenehmigung das Bauvorhaben „Gutleutmatten West“ in der Maria-Salome-Buchmüller-Straße.**

Mit einer Gesamtwohnfläche von 880 Quadratmetern entstehen 12 Mietwohnungen im Freiburger Effizienzhaus-Standard 55 entstehen. Die Hälfte der Wohnungen wird nach dem Landeswohnraumförderungsprogramm öffentlich gefördert.

Das Bauvorhaben ist Teil eines quartiersübergreifenden Wohnkonzepts und ergänzt die genossenschaftseigenen, denkmalgeschützten Bestandsgebäude in der historischen Gartenstadt. Die neuen barrierefreien Wohnungen werden bevorzugt älteren Mitgliedern aus den Reihenhäusern der Gartenstadt angeboten. Bewohner der Gartenstadt können dadurch in unmittelbarer Nachbarschaft barrierefreie Neubauwohnungen unter Wahrung des gewohnten Wohnumfelds sowie der sozialen Kontakte beziehen. Freiwerdende Häuser in der Gartenstadt bieten jungen Familien Wohnraum.



### **Neubau „Mehrgenerationenwohnen bei der Kirche St. Nikolaus“, Freiburg, Stadtteil Opfingen**

**Neubau von Mietwohnungen für Senioren,  
ambulante Wohngruppe, kirchlicher Gemein-  
schaftsraum und Stützpunkt der Sozialstation**

Gemeinsam mit den Projektpartnern der Pfarrpfundestiftung der Erzdiözese Freiburg, der Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, Stuttgart, und dem Ortschaftsrat Opfingen konnte eine städtebauliche Konzeption für eine Bebauung bei der Kirche St. Nikolaus entwickelt werden.

Nach öffentlicher Beratung im Gestaltungsbeirat der Stadt Freiburg im Breisgau liegt zwischenzeitlich ein städtisches Masterkonzept für die Entwicklung des östlichen Ortsrandes von Opfingen vor. Das Masterkonzept bestätigt den städtebaulichen Ansatz der Projektentwicklung.

Insgesamt sind rund 4.000 Quadratmeter Fläche für Wohnungen und soziale Angebote konzipiert. Die Bauverein Breisgau eG plant ein Gebäude mit rund 1.500 Quadratmetern Wohn- und Nutzfläche. Im Erdgeschoss sind eine Wohngruppe mit 12 Einzelzimmern und großzügigen Gemeinschaftsräumen sowie Büroräume für den Stützpunkt einer Sozialstation und ein Quartiersraum für die Pfarrgemeinde geplant. In den beiden Obergeschossen sind 12 genossenschaftliche seniorengerechte Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen vorgesehen.



**Neubau  
„Güterbahnhof Nord“, Freiburg,  
Stadtteil Brühl-Beurbarung**  
Auf dem Areal „Güterbahnhof Nord“ in  
Freiburg entsteht ein neues Quartier mit  
Wohn- und Gewerbenutzungen.

Auf dem zwischen Eugen-Martin-Straße und Elisabeth-Geissler-Ruckmich-Straße gelegenen Grundstück werden im nördlichen Bereich durch die Bauverein Breisgau eG 2 Wohngebäude mit wohnungsnahen Dienstleistungen in den Erdgeschossen errichtet. Ein weiteres Gebäude wird von der TreuBau Freiburg AG als reines Bürogebäude entlang des Boulevards gebaut. Eine gemeinsame Tiefgarage unter allen drei Gebäuden ergänzt das Ensemble.

Durch die Baumaßnahme vergrößert sich der Wohnungsbestand der Bauverein Breisgau eG im Stadtteil Brühl-Beurbarung um 56 Wohnungen mit insgesamt 3.654 Quadratmetern Wohnfläche. In den Erdgeschossen der beiden Wohngebäude entsteht auf rund 870 Quadratmetern eine 5-gruppige Kindertagesstätte der AWO Freiburg. Die Gebäude bieten einen vielfältigen Mix von Zwei-, Drei- und Vier-Zimmer-Wohnungen und werden im ökologischen und energiesparenden Standard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet. Der Baustart ist für Sommer 2019 geplant.



**Bestandsersetzender Neubau  
„Alemannen-, Schlesier- und  
Sudentenstraße“, Freiburg,  
Stadtteil Littenweiler**

Nachdem im Jahr 2018 für alle Bewohner der Bestandsgebäude passende Ersatzwohnungen gefunden wurden, kann dieses Bauvorhaben im Stadtteil Littenweiler ab 2019 realisiert werden.

Die beiden Bestandsgebäude aus den 1950er-Jahren werden abgebrochen. Auf den Grundstücken errichtet die Genossenschaft 3 neue straßenbegleitende Gebäude, die einen großzügigen begrünten Innenhof umschließen, sowie 1 Tiefgarage.

Für die Mitglieder der Bauverein Breisgau eG entstehen 24 neue genossenschaftliche Mietwohnungen mit 1.900 Quadratmetern Wohnfläche. Rund 20% der Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden. Für weitere 20% der Wohnungen wurde eine Förderung über das Förderprogramm „Bezahlbares genossenschaftliches Wohnen Baden“ der Erzdiözese Freiburg beantragt und bewilligt.



**Aufstockung und Anbau  
„Innenentwicklung  
Lichtenbergstraße 3-5“, Freiburg,  
Stadtteil Betzenhausen**

Der Baubeginn für die energetische Gebäudesanierung des Bestandsgebäudes Lichtenbergstraße 35 sowie der Anbau und die Aufstockung für 13 barrierefreie Neubauwohnungen erfolgen im April 2019.

Mit dieser Innenentwicklungsmaßnahme unterstützt die Bauverein Breisgau eG die Gewinnung von neuen Wohnflächen im Gebäudebestand. Das entstehende Angebot an barrierefreien Mietwohnungen richtet sich vor allem an genossenschaftliche Bewohner des Quartiers mit Mobilitätseinschränkungen. Aufgrund des ersten Mobilitätskonzeptes im Stadtgebiet Freiburg konnte der geforderte Stellplatzschlüssel bedarfsgerecht deutlich reduziert werden.



### **Neubau „Mehrgenerationenwohnen in der Gemeinsamen Ortsmitte“, Schallstadt**

**Neubau von Miet- und Eigentumswohnungen,  
kommunaler Bürgertreff, Kindertagesstätte,  
Senioren-Tagespflege und Ladengeschäft.**

Im ersten Bauabschnitt entstehen bis Herbst 2020 insgesamt 16 Eigentumswohnungen mit rund 1.200 Quadratmetern Wohnfläche. Für die Parkierung werden 2 Carports und 1 Bikeport gebaut.

Im zweiten Bauabschnitt werden bis Herbst 2021 3 Mehrgenerationenhäuser mit 33 genossenschaftlichen Mietwohnungen gebaut. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei über geschlossene Laubengänge zu erreichen. In dem Gebäude, das direkt am künftigen Dorfplatz gebaut wird, werden Räumlichkeiten für einen Bürgertreff mit Bürgerbüro und ehrenamtlich betriebenem Café, eine Kinderbetreuungseinrichtung und ein kleines Ladengeschäft entstehen. In einem weiteren Gebäude wird im Erdgeschoss eine Einheit für eine Senioren-Tagespflegeeinrichtung errichtet. Der begrünte Innenhof steht den Hausgemeinschaften für gemeinschaftliche Aktivitäten zur Verfügung. Das Energiekonzept sieht die innovative Nutzung des Abwassersammelkanals in Form kalter Nahwärme vor.



### **Neubau „Mehrgenerationenwohnen am Schobbach“, Gundelfingen Neubau eines generationenübergreifenden Wohnprojekts mit Wohngruppe, Waschcafé und Quartiersraum**

Am südlichen Ortseingang der Gemeinde Gundelfingen entsteht eine beispielhafte Mehrgenerationenwohnanlage. Das Land Baden-Württemberg hat das Konzept auf dem Grundstück Alte Bundesstraße 10 im Zuge des Ideenwettbewerbs zur Landesstrategie „Quartier 2020 – Gemeinsam. Gestalten.“ prämiert.

Auf einer Grundstücksfläche von 2.914 Quadratmetern entstehen 26 genossenschaftliche Mietwohnungen, 2 Wohngruppen für Menschen mit Einschränkung, 1 Waschcafé als Ort der Kommunikation, 1 Quartiersraum zur Bildung von Nachbarschaften und zur Förderung des bürgerlichen Engagements sowie 1 Tiefgarage.



### **Neubau „Wohnen am Kurhaus“, Kirchzarten Neubau von Mietwohnungen und Doppelhäusern**

Am südwestlichen Rand von Kirchzarten entsteht in der Nähe von Kurhaus, Schwimmbad und Sportanlagen eine attraktive Ortserweiterung. Die Bauverein Breisgau eG wird 3 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 35 genossenschaftlichen Mietwohnungen errichten.

Das Angebot reicht von Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen und bietet daher für jede Lebensphase attraktiven Wohnraum. Die Gebäude werden im Standard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet und bieten rund 70 Menschen ein neues Zuhause. Darüber hinaus fördert die Genossenschaft ihre Mitglieder mit dem Bau von 6 Doppelhaushälften durch die Möglichkeit zur Eigentumsbildung.



## Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

Der Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V. hat sich seit seiner Gründung am 17. November 2011 zu einem festen Bestandteil des regionalen Netzwerks der Quartiersakteure entwickelt. Zum 31.12.2018 zählt der gemeinnützige Verein 512 Mitglieder. 105 ehrenamtlich engagierte Bürger sind in fünf Quartierstreffs tätig und bringen sich entsprechend dem Gründungsauftrag zur Förderung der Jugend- und Altenhilfe, Bildung und Erziehung sowie zur Völkerverständigung und internationalen Gesinnung aktiv ein. Eine zentrale Aufgabe sind Unterstützungsleistungen bei den Ver-

richtungen des täglichen Lebens, um eine eigenständige Lebensführung in der vertrauten Umgebung auch bei Krankheit, Gebrechlichkeit sowie im Alter lange zu ermöglichen. Innerhalb der genossenschaftlichen Solidargemeinschaft setzt der Verein Impulse des nachbarschaftlichen Zusammenlebens. Die Verzahnung

zwischen Nachbarschaftshilfe, Quartiersarbeit, Sozialberatung und Wohnungsbaugenossenschaft gewährleistet das hauptamtliche Team um Geschäftsführer Volker Wörnhör des Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

**2.131**  
Veranstaltungen



Fleißige Strickerinnen auf dem Adventsbasar des Quartierstreff 46.

Ein Team von 40 Nachbarschaftshelfern bietet Hilfestellungen in Form von haushaltsnahen Dienstleistungen. Im Jahr 2018 wurden 1.055 Arbeitsstunden im nachbarschaftlichen Netzwerk geleistet. Die Nachbarschaftshilfe wird weiter professionalisiert und durch Betreuungs- und Entlastungshilfe im häuslichen Bereich zur Alltagshilfe ausgebaut. Personen, die in einen Pflegegrad eingestuft sind, können Betreuungsleistungen über Zuwendungen der Pflegekassen abrechnen. Das Team der Alltagshelfer wird professionell durch Diplom-Sozialpädagogin Regina Kieninger koordiniert. Laufende Fortbildungsmaßnahmen gewährleisten die hohe Fachkompetenz der Alltagshelfer sowie die Qualität sämtlicher Leistungen.



Theatergruppe des Quartierstreff 46 während einer Aufführung des Stücks „Dinner for five“.

Neben zahlreichen Veranstaltungen finden Einzelgespräche in der Sozialberatung, Vorgespräche zur weiterführenden Begleitung von Nachbarschaftshilfeträgern, regelmäßiger Erfahrungsaustausch, Netzwerkarbeit sowie Fortbildungsmaßnahmen statt.

Im Zuge der Partizipation können sich Interessierte bei Ideenwerkstätten einbringen und die Entwicklung der Quartierstreffs mitgestalten. Im Jahr 2018 konnten bei 2.131 Veranstaltungen 22.279 Besucher in den Quartierstreffs begrüßt werden. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine Zunahme bei Veranstaltungen um 9,45% und 4,68% bei der Besucherzahl und verdeutlicht die Nachfrage nach dem vielfältigen Angebot des jungen Vereins.



**105**  
Ehrenamtliche

### Quartierstreff 46 in Zähringen

698 Veranstaltungen  
10.009 Besucher

### Quartierstreff 33 im Stühlinger

288 Veranstaltungen  
2.458 Besucher

### Quartierstreff Luckenbachweg in Haslach

398 Veranstaltungen  
3.477 Besucher

### Quartierstreff 20 in Kirchzarten

257 Veranstaltungen  
2.436 Besucher

### Quartierstreff Sommerhof in Denzlingen

490 Veranstaltungen  
3.899 Besucher

### Netzwerkpartner

- Kirchengemeinden
- Seniorentreff
- Runder Tisch Zähringen
- Jugendzentrum
- Schulen
- Bildungseinrichtungen
- Kindertageseinrichtungen
- Sozialstationen
- Vereine
- Bürgervereine
- Stadtverwaltung
- Kommunen

### Aktivitäten

- a) Beratung von älteren und/oder behinderten Menschen, um ihnen eine eigenständige Lebensführung in der vertrauten Umgebung auch bei Krankheit, Gebrechlichkeit und im Alter lange zu ermöglichen;
- b) Einrichtung und Unterhaltung einer Nachbarschaftshilfe für hilfsbedürftige Menschen im Rahmen der Alten- und Jugendhilfe oder im mildtätigen Bereich;
- c) Schaffung und Förderung von Begegnungsmöglichkeiten in dazu bereitgestellten räumlichen Einrichtungen der Bauverein Breisgau eG;
- d) Förderung der Begegnung und des Miteinanders verschiedener Nationalitäten, des Informationsaustausches der Wissensvermittlung über Kultur, Tradition und Gebräuche anderer Völker zur besseren Verständigung und Integration;
- e) Fortbildung der aktiven Mitglieder durch Vorträge und Seminare mit dem Ziel, die Qualität der angebotenen Hilfeleistungen sicherzustellen;
- f) Gemeinschaftsaktivitäten für Jung und Alt;
- g) Unterstützung von Personen, die sich in einer Notlage befinden, mit der Intention, die eingetretene Notlage zu beseitigen oder zu lindern.



Als Dankeschön an unsere Ehrenamtlichen der Quartierstreffs: der gemeinsame Ausflug zur Landesgartenschau in Lahr.



Das Konzert des Chores Rhythmix, eine unterhaltsame Kooperation zwischen „Hier und jetzt am Turmcafé“ und dem Quartierstreff 46 in Zähringen.

## Spareinrichtung

Im Jahr 2018 konnte die Spareinrichtung ihr 105-jähriges Jubiläum feiern. Die genossenschaftseigene Einlagenbank gehört zu den größten und ältesten Spareinrichtungen in der gesamten Bundesrepublik. Bereits im Jahre 1913, während des Thronjubiläums von Kaiser Wilhelm II., konnten die Mitglieder genossenschaftliche Schuldverschreibungen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erwerben. Seit den Gründertagen steht die Spareinrichtung für Verlässlichkeit und Kontinuität. Zwei Weltkriege und mehrere Währungsreformen hat die Spareinrichtung überlebt.



Bahnhofstraße 18–20, Kirchzarten

Zum 31.12.2018 betragen die Einlagen der Sparer insgesamt 112.557.987 €. Die Entwicklung ist dynamisch. Das Einlagenwachstum hat sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdreifacht. Das Einlagenvolumen splittet sich in 84.361.636 € Spareinlagen und 28.196.351 € Sparbriefe auf. Mittlerweile werden rund 15.500 Konten von einem fünfköpfigen Team bankfachlich ausgebildeter Fachkräfte betreut.

Das kontinuierliche Wachstum der Spareinlagen bestätigt die Geschäftspolitik. Vor allem der Sparbrief zählt seit seiner Auflegung im Jahr 2010 zu den

beliebtesten Anlageformen und eignet sich auch für juristische Personen. Für regelmäßige Sparer wurde der Sparplan „Zukunftssparen“ entwickelt. Das Digitale Sparbuch „easySPAR“ rundet die Angebotspalette ab.

Die Einlagen sind ein Spiegelbild des Vertrauens der Anleger und verleihen der Bauverein Breisgau eG finanzielle Unabhängigkeit vom Kreditmarkt, da sie zur Eigenfinanzierung verwendet werden können. Die Mittel werden für die Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt. Schwerpunktmäßig werden hier auch „grüne Investitionen“ in ökologische, sozial verträgliche und nachhaltige Maßnahmen refinanziert. Die Bauverein Breisgau eG engagiert sich hierbei seit Jahrzehnten im Bereich der regenerativen Energiequellen.

Durch die Begrenzung der Bankerlaubnis auf das Spareinlagengeschäft verbleiben die Mittel der Anleger innerhalb der Solidargemeinschaft und stellen eine grundsätzliche Anlageform dar. Im Gegensatz zu Universalbanken zeichnen sich Spareinrichtungen durch ein Maximum an Sicherheit für Sparanlagen aus. Neben der attraktiven Zinsgestaltung oberhalb des Bankenmarktes schätzen die Mitglieder den Kapitaleinsatz in den genossenschaftlichen Wohnungsbestand in der Region. Die Sicherung der Einlagen erfolgt in doppelter Weise. Zum einen über dauerhaft gesicherte Mieterträge. Zum anderen ist die Bauverein Breisgau eG Gründungsmitglied im GdW-Sicherungsfonds, der Selbsthilfeeinrichtung zur Sicherung von Spareinlagen beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die gesetzliche Prüfung der Spareinrichtung erfolgt jährlich durch den Prüfungsverband vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart.

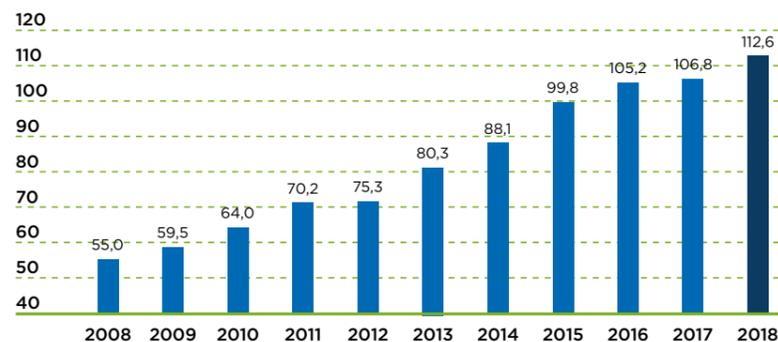
**5.769.686 €**  
Wachstum in Jahresfrist

**15.534**  
Konten

Von den rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften in Deutschland verfügen lediglich 47 Genossenschaften über die wertvolle Erlaubnis der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht zum Betreiben des Einlagengeschäfts. Sämtliche Anlageangebote erfreuen sich zunehmend wachsender Beliebtheit. Ein wesentliches Prädikat der Spareinrichtung ist, dass die Anlagen weder mit versteckten Kosten noch mit hohem Risiko versehen sind.

### Entwicklung Spareinlagen

in Mio. €



**112.557.987 €**  
Spareinlagen

„  
**Die Spareinrichtung steht für Verlässlichkeit und Vertrauen.“**

Sabine Pusch,  
Abteilungsleiterin der Spareinrichtung



## Eigentumsverwaltung

Die Bauverein Breisgau eG verwaltet und betreut erfolgreich seit über 65 Jahren Wohnungseigentümergeinschaften in der Region Breisgau-Hochschwarzwald. Durch stetiges Wachstum zählt die Genossenschaft heute zu den größten und bedeutendsten Immobilienverwaltern der Region.

Neben der Verwaltung gemeinschaftlichen Wohnungseigentums und Sondereigentums wird ein umfassender Immobilienservice mit sämtlichen Dienstleistungen rund um die Immobilie angeboten. Die umfassende Verwaltung von Gewerbeimmobilien und privatem Immobilienvermögen zählt ebenso zum Dienstleistungsportfolio. Der kunden-

orientierte Maklerservice zum Kauf, Verkauf und Vermietung von Immobilien rundet das Leistungsspektrum ab.

Zum 31.12.2018 verwaltet die Genossenschaft 3.481 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Darüber hinaus werden 82 Einheiten in der Mietsonderverwaltung

und Mietverwaltung betreut. Das Leistungsangebot beginnt bei der Erfüllung der gesetzlichen Verwalterpflichten gemäß Wohnungseigentums-



**4,5 Mio.€**

Auftragsvolumen  
für regionale Handwerker



Flurstraße 2a-2b, Freiburg

„  
**Genossenschaftliche  
Dienstleistungsqualität  
schafft Mehrwerte.“**

Axel Winkler,  
Eigentumsverwalter in der Abteilung  
Eigentumsverwaltung



Kartäuserstraße 136, Freiburg

gesetz und reicht bis hin zur kaufmännischen sowie technischen Betreuung. Insbesondere die ergebnisorientierte Herbeiführung und Umsetzung von Beschlüssen zählt zu den zentralen Aufgaben. Die Beauftragung von Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die treuhänderische Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder gehören zur Fachkompetenz dieser Unternehmenssparte. Zum Ende des Geschäftsjahres verwaltete die Eigentumsverwaltung 24,5 Mio. € Vermögenswerte. Das generierte Auftragsvolumen für die regionalen Handwerker betrug 4,5 Mio. €.

Die Mitglieder und Kunden der Genossenschaft können in der Eigentumsverwaltung auf ein langjährig erfahrenes und hochqualifiziertes Team von Immobilienfachkräften zurückgreifen. Zum 31.12.2018 garantieren sechs ausgebildete WEG-Verwalter/-innen, sieben kaufmännische Angestellte sowie ein Bautechniker die hohe Qualität der persönlichen und individuellen Betreuung. Unterstützt wird das Team durch eine moderne wohnungswirtschaftliche Softwareanwendung.

**3.481**  
verwaltete  
Einheiten

## Finanz- und Rechnungswesen



Goethestraße 1, Bötzingen

Die Abteilung Finanz- und Rechnungswesen ist der zentrale Dienstleister für „interne“ sowie „externe“ Kunden und Mitglieder. Hier werden sämtliche Buchungs- und Zahlungsvorgänge

der Genossenschaft und der Tochterunternehmen durch versierte Kaufleute abgebildet. Im zentralen Herzen des Unternehmens bestehen Schnittstellen zu allen Geschäftsfeldern der Genossenschaft. Gleichzeitig agiert die Abteilung als Dienstleister für Mitglieder, Kunden und Geschäftspartner.

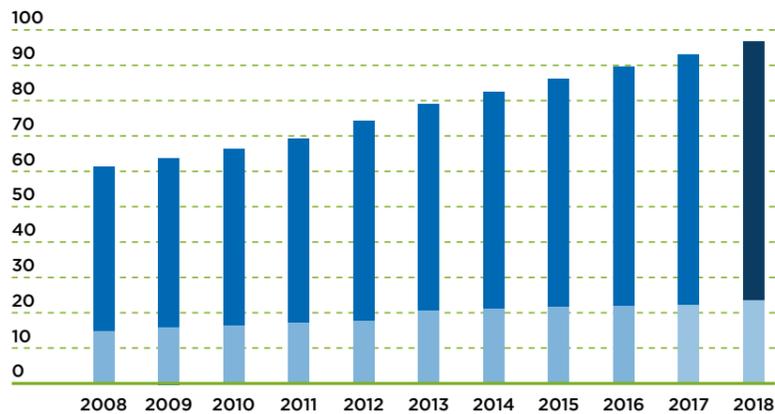
Originäre Aufgabe ist die ordnungsgemäße Buchführung sowie die Erstellung des Jahresabschlusses. Darüber hinaus werden prozessorientiert sämtliche Betriebskostenabrechnungen erstellt und durch ein aktives Benchmarking branchenübergreifend analysiert.

Als Informationsquelle für die Geschäftsleitung dient ein detailliertes Berichtswesen. Das Risikomanagement, Planungswesen und Controlling liefert dem Vorstand wichtige Erkenntnisse für frühzeitige strategische Unternehmensentscheidungen und Steuerungsmaßnahmen.

Die Bauverein Breisgau eG ist nachhaltig betriebswirtschaftlich aufgestellt und hält allen aufsichts-

### Eigenkapitalentwicklung

in Mio. €



■ Rücklagen inkl. Kapitalrendite ■ Geschäftsguthaben

rechtlichen Stress-Szenarien vollumfänglich stand. Darüber hinaus werden auch weitere Kennzahlen für die Wirtschaftsprüfung, das Finanzamt sowie die Bundesbank und Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ermittelt.

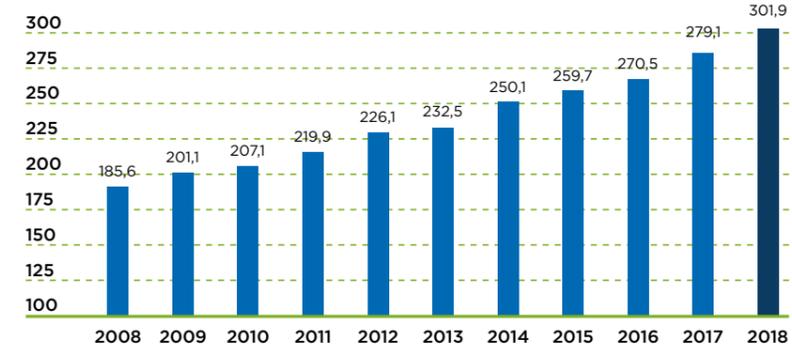
Hilfe zur Selbsthilfe und wirtschaftliches Handeln sind Gründungsidee der Genossenschaft und werden seit nunmehr über 120 Jahren gelebt und in Zahlen bewiesen. Zum 31.12.2018 stehen 12 Mitarbeiter in Voll- und Teilzeit für den Erfolg der Abteilung. Im Rahmen der erfolgreichen Wachstumsstrategie konnte die Bilanzsumme weiter auf 301.873.651,29 € ausgeweitet werden.

Das erhöhte Anlagevermögen mit 241.182.605,59 € war hier ein Wachstumstreiber und wird größtenteils durch den Wohnungsbestand der Genossenschaft dargestellt. Darüber hinaus bestehen wesentliche stille Reserven im Immobilienvermögen. Das Umlaufvermögen beläuft sich auf 60.685.218,85 €. Das Eigenkapital als wichtigste Kennzahl für die zukünftige Entwicklung konnte auf 98.433.402,92 € ausgeweitet werden. Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie die Ertragslage des Unternehmens sind gut und geordnet.

**241.182.606 €**  
Anlagevermögen

### Bilanzsumme

in Mio. €



„  
Effiziente Prozesse  
sind die Grundlage  
des Erfolgs.“

Eugenia Wagner,  
Abteilungsleiterin  
des Rechnungswesens



## Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH

(v.l.n.r.) Jörg Straub, Vorstand Bauverein Breisgau eG, Klaus Preiser, Geschäftsführer Badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG, Gerda Stuchlik, Bürgermeisterin Stadt Freiburg im Breisgau, Christian Nopper, Vorstand Treubau Freiburg AG, Marc Ullrich, Vorstandsvorsitzender Bauverein Breisgau eG, Christian Salenbacher, Bauleiter Treubau Freiburg AG



Die Gesellschaft wurde im Jahre 1997 mit einem Stammkapital in Höhe von 25.564,59 € gegründet. Davon hält die Bauverein Breisgau

eG mit 19.224,57 € einen Anteil von 75,2 %, die Badenova Wärmeplus GmbH & Co. KG mit 6.340,02 € einen Anteil von 24,8 %.

Die Hauptaufgabe der Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH besteht in

der Errichtung und dem Betrieb von Energieversorgungsanlagen auf Basis der Kraft-Wärme-Kopplung. Damit können Mitglieder, Mieter und Eigentümer

des von der Bauverein Breisgau eG verwalteten Gebäudebestandes sowie Dritte mit Energie versorgt werden. Ziel der Bauverein Breisgau eG ist es, über die EVB dauerhaft Energie für kostengünstige Wärme und Strom zu produzieren und diesen Vorteil direkt an die Mieter weiterzugeben.

Dabei wird der vor Ort erzeugte Strom aus Photovoltaikanlagen oder Blockheizkraftwerken den Bewohnern direkt zur Stromversorgung geliefert. Damit und durch die Einsparung von Primärenergie und CO<sub>2</sub>-Emissionen leistet die EVB einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende und zum Klimaschutz.

Die Bilanzsumme der EVB betrug zum 31.12.2017 insgesamt 3.338.813,16 €.

Der Bilanzgewinn zum 31.12.2017 betrug 41.975,81 €.

Im Geschäftsjahr 2018 erstreckte sich die Geschäftstätigkeit der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH auf den Betrieb von insgesamt elf Energiezentralen. Zum 31.12.2018 werden 2.328 Wohneinheiten mit einer beheizten Fläche von 163.664 Quadratmetern mit Energie versorgt.

Pünktlich zum zwanzigjährigen Bestehen der Energietochter EVB konnte in der Wohnanlage Uni-Carré die elfte Energiezentrale in Betrieb genommen werden. Die Bauverein Breisgau eG errichtete in dem Freiburger Stadtteil Stühlinger, direkt angrenzend an das Universitätsklinikum, 141 Mietwohnungen sowie 3 Gewerbeeinheiten im Standard KfW-Effizienzhaus 55. Sämtliche Wohn- und Gewerbeeinheiten werden über ein Mieterstrommodell mit günstiger Energie für Strom und Wärme versorgt. Mieterstrommodelle sind ein weiterer strategischer Baustein, um bezahlbares Wohnen für die Mitglieder der Genossenschaft zu ermöglichen.

”

*Eine effiziente, sichere und ökologische Energieversorgung gelingt, weil der Bauverein als Wohnungsunternehmen und die badenova als Energieversorger in einem innovativen Team zusammenarbeiten – ein Erfolgsrezept seit über 20 Jahren.“*

Stefan Krug-Heinemann,  
Versorgungstechniker in der Abteilung  
Gebäudeservice



## Personal

**M**it Kompetenz, Erfolgswillen und Engagement prägen die Mitarbeiter/-innen das Traditionsunternehmen Bauverein seit 120 Jahren.

Zum 31.12.2018 beschäftigt die Genossenschaft insgesamt 115 Mitarbeiter und zählt damit zu den größten regionalen Arbeitgebern in der Wohnungswirtschaft im Breisgau. Hiervon sind 59 Mitarbeiter/-innen in Vollzeit beschäftigt. Zur Vereinbarkeit



**115**

Mitarbeiter

von Familie und Beruf werden flexible Arbeitszeitmodelle angeboten. 53 Mitarbeiter nutzen dieses Angebot und arbeiten auf Teilzeitbasis. Darüber hinaus wurden 2018 zwei Auszubildende beschäftigt.

Die Gesundheitsförderung nimmt einen hohen Stellenwert ein. Die Geschäftsführung fördert die Belegschaft aktiv durch Unterstützung des Firmenfitnessprogramms „Hansefit“, das ganzjährig ein breites Leistungsportfolio anbietet. Das Angebot wird in hohem Maße von den Mitarbeiter/-innen angenommen. Darüber hinaus werden zahlreiche freiwillige soziale Leistungen gewährt.

Qualifikation, Fachkompetenz sowie Leistungsbereitschaft sind wichtige Ressourcen für den Unternehmenserfolg und zukünftige Entwicklungen. Die Genossenschaft verfügt im Unternehmensvergleich über eine überdurchschnittlich hohe Qualifikation der Mitarbeiter/-innen. Aus-, Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen sind Teil der gelebten Unternehmenskultur. Einsatz- und Leistungsbereitschaft werden gezielt gefördert.

In der europäischen Grenzregion beschäftigt die Genossenschaft auch französische Arbeitnehmer und bietet gezielt grenzüberschreitende Ausbildungskonzepte an.

Vorstand und Belegschaft arbeiten vertrauensvoll zusammen. Die Arbeitsplatzgestaltung ermöglicht eine ausgewogene Work-Life-Balance. Motivation und Zufriedenheit der Mitarbeiter/-innen bilden die Grundlage des Unternehmenserfolgs.

Im Rahmen der strategischen Unternehmensplanung wurde ein Förderpool für Potenzialträger und Nachwuchsführungskräfte gebildet, der sich

Wohnanlage  
Idinger Hof,  
Freiburg



Rastatter Straße 9, Freiburg

mit Innovation und geschäftspolitischen Fragestellungen beschäftigt. Im Zuge des Unternehmenswachstums werden laufend Talente für das Team der Genossenschaft gesucht. Um der langfristigen Personalplanung Rechnung zu tragen, wird ab 2019 die Ausbildungsquote verdoppelt. Neben der Ausbildung zu Immobilienkaufmann/-frau und Immobilienassistent/-in wird der Ausbildungsgang Kaufmann/-frau für Büromanagement angeboten. Bei entsprechender Eignung und Ausbildungsleistung bestehen sehr gute Übernahmechancen.

Attraktive Arbeitsplätze mit hohem Gestaltungsspielraum, barrierefreie Kommunikationsstrukturen sowie eine ergebnis- und mitarbeiterorientierte Führung zeichnen die Unternehmenskultur aus.

”  
*Der Bauverein bietet mir  
die Chance eines  
tollen Ausbildungsberufs  
mit interessanten  
Entwicklungsperspektiven.“*

Michael Adler,  
Auszubildender zum Kaufmann  
für Büromanagement





„  
*Wir leben soziale  
Verantwortung und  
genossenschaftliches  
Miteinander seit  
120 Jahren immer  
wieder neu.“*

Gerhard Kiechle,  
Vorstandsvorsitzender der  
Bauverein Breisgau Stiftung

## Bauverein Breisgau Stiftung

Die gemeinnützige „Bauverein Breisgau Stiftung“ ist die jüngste Säule innerhalb der genossenschaftlichen Solidargemeinschaft. Durch die große Zustimmung zur Satzungsänderung der Bauverein Breisgau eG im Jahr 2018 haben Mitglieder und Vertreter die Gründung ermöglicht.

Seit jeher steht die Bauverein Breisgau eG für die Symbiose aus Tradition und Innovation. Bereits vor 120 Jahren war es der Antrieb der Gründerväter, nicht die Gesellschaft anzuklagen, sondern gesellschaftliche Herausforderungen eigenverantwortlich anzunehmen und lösungsorientiert zu agieren. In dieser genossenschaftlichen Tradition der Selbsthilfe und sozialen Verantwortung steht die Bauverein Breisgau Stiftung, bundesweit eine der ersten Stiftungen dieser Art.

Das 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 stärken und zu fördern.

Die Satzung wurde als Verbrauchsstiftung konzipiert. Ausschüttungen können vollständig aus eigener Kraft und ohne Querfinanzierung der Bauverein Breisgau eG erfolgen. Zustiftungen sind möglich und ausdrücklich erwünscht. Das Einbringen von Vermögen in Form von Geldern, Erbmasse und vor allem Immobilien ermöglicht die Unterstützung gemeinnütziger Ideen und Projekte.

Die Rechtsaufsicht durch das Regierungspräsidium Freiburg stellt die ordnungsgemäße Verwendung der Gelder nachhaltig sicher.

### Die Stiftung im Gründungsjahr:

Dotationskapital: 500.000 €  
Stiftungsvorstand: Gerhard Kiechle  
Stiftungsrat: Marc Ullrich, Jörg Straub,  
Martin Behrens, Mirko Münchbach

## Gesellschaftliche Verantwortung

### Verantwortung für die Menschen und unsere Region

820 T€

Einkommenssteuer der Mitarbeiter

2.940 T€

Verfügbare Kaufkraft der Mitarbeiter  
für die Region

Landkreis Emmendingen

1.137 T€

Steuerzahlungen

Freiburg

500 T€

Dotierung der  
Bauverein Breisgau Stiftung

Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald

31.954.388 €

Auftragsvergabe an das regionale Handwerk

233 T€

Investitionen in den gemeinnützigen  
Quartierstreif Bauverein Breisgau e.V.

## C) Bericht des Aufsichtsrates

Das 120. Geschäftsjahr der Bauverein Breisgau eG war geprägt von der Schaffung und dem Erhalt genossenschaftlichen Wohnraums. Der historische Gründungsauftrag, die Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu fördern, ist in Zeiten angespannter Wohnungsmärkte aktueller denn je. Vor besonders große Herausforderungen angesichts der gegenwärtigen Rahmenbedingungen stellt uns die Aufgabe, bezahlbare Mietwohnungen neu zu bauen.

Das Zusammenspiel der Organe, die weitere Umsetzung eingeleiteter und die Implementierung neuer Prozesse sowie der lösungsorientierte Ansatz der Unternehmensführung haben dafür gesorgt, dass das abgelaufene Geschäftsjahr mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen werden konnte.

Nach Gesetz und Satzung überwachte der Aufsichtsrat den Vorstand in seiner Geschäftsführung. In sieben gemeinsamen Sitzungen von Vorstand und Aufsichtsrat, zwei Sitzungen des Aufsichtsrates, vier Sitzungen der Bau- und Wohnungskommission und zwei Sitzungen der Prüfungskommission wurden sämtliche Vorgänge der Genossenschaft beraten und mit den erforderlichen Beschlüssen bestätigt bzw. ermöglicht oder angestoßen. Mittelfristige Wirtschafts- und Finanzpläne wurden in Abstimmung auf das Neubau- und Modernisierungsprogramm ausgearbeitet und stellen weiter-

hin die Grundlage der Beratung und Bewertung zur wirtschaftlichen Lage des Unternehmens dar. Eine Gefährdungsanalyse im Zuge des strategischen Risikomanagements fungiert als Frühwarnsystem. Wesentliche Risiken konnten nicht identifiziert werden.

Die strategische Ausrichtung und Entwicklung der Genossenschaft sowie die wesentlichen Grundsätze der Geschäftspolitik wurden im Rahmen einer gemeinsamen Klausurtagung von Vorstand und Aufsichtsrat beraten, fortgeführt und weiterentwickelt. Durch Beschluss des Aufsichtsrates wurde die Bauverein Breisgau Stiftung gegründet. Dadurch kann nunmehr auch die Förderung gemeinnütziger Zwecke implementiert und damit die Förderung der Genossenschaft und ihrer Mitglieder selbst effektiv ausgebaut werden.

Der Aufsichtsrat stellt fest, dass die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft geordnet und klar strukturiert sind. Das Leistungsportfolio der Bauverein Breisgau eG trägt wesentlich zum Erfolg der Wirtschaftsregion bei. Die Stabilität der Genossenschaft beruht auf einer starken Solidargemeinschaft und einer soliden betriebswirtschaftlichen Basis.

Im Geschäftsjahr 2018 hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit den Unternehmensstrukturen und der Konzeption von Neubauprojekten beschäftigt. Am 20.06.2018 wurden die turnusgemäß ausscheidenden Aufsichtsräte, die sich der Vertreterversammlung zur Wiederwahl gestellt hatten, im Amt bestätigt. Die Aufsichtsratskollegin Yvonne Faller hat ihre Tätigkeit zum 05.12.2018 beendet.

Der vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart, hat die gesetzliche Prüfung in der Zeit vom 18.03. bis 05.04.2019 durchgeführt. Es wurde der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt.

Dem Bericht des Vorstandes schließt sich der Aufsichtsrat an und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2018 festzustellen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und den Vorständen die Entlastung für das Jahr 2018 zu erteilen.

Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand verlief stets durchweg positiv. Für den Einsatz und die Leistung im abgelaufenen Geschäftsjahr spricht der Aufsichtsrat seinen Dank an den Vorstand sowie alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus.

Freiburg, den 23.05.2019

**Der Aufsichtsrat**



Martin Behrens  
Vorsitzender

„  
**Wir stehen  
für bezahlbaren  
Wohnraum  
schon seit 1899.“**

Martin Behrens,  
Aufsichtsratsvorsitzender



## D) Organe der Bauverein Breisgau eG



### Mitglieder des Aufsichtsrates

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

### Mitglieder des Vorstandes

**Marc Ullrich**, hauptamtlicher Vorstandsvorsitzender

**Jörg Straub**, hauptamtlicher Vorstand

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

### 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*

**Yvonne Faller**, Architektin, *Stellv. Sprecherin der Bau- und Wohnungskommission bis 05.12.2018*

**Andreas Hall**, Bürgermeister

**Caroline Eichin**, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

**Gerlinde Nipken**, Immobilienkauffrau

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

### Vertreter der Genossenschaft

112 Vertreter

## E) Die Genossenschaft

### Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung

Genossenschaften sind eine starke Gemeinschaft. Seit 120 Jahren agiert die Bauverein Breisgau eG nach den Grundprinzipien: Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Selbstverantwortung. Zentraler Zweck der Selbsthilfegemeinschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder. Mitbestimmung und Solidarität sind bis heute wichtige Grundsätze. Sowohl Gesetz als auch Satzung schützen das Wesen der Solidargemeinschaft. Im Genossenschaftsgesetz fest verankert und gezielt der Satzungsgestaltung entzogen sind Gewaltenteilung, Autonomie und Zuständigkeitsverteilung der Organe einer Genossenschaft.

Während der Aufsichtsrat den Vorstand im operativen Geschäft berät und überwacht, nehmen die Vertreter/-innen der Genossenschaft eine wesentliche Rolle ein und fungieren als Bindeglied

zwischen Mitgliedern, Aufsichtsrat und Vorstand. Im Zuge der Grundprinzipien ist es von zentraler Bedeutung, die Vertreter/-innen bei der Entwicklung der Genossenschaft einzubeziehen. Im Jahr 2018 hat die Bauverein Breisgau eG partizipative Kommunikationsmodule eingeführt. Ergänzend zu der ordentlichen Vertreterversammlung wird bei regelmäßigen Vertreterinformationsveranstaltungen, Baustellenbegehungen und Quartierskonferenzen zu speziellen Themen der Wohnquartiere der barrierefreie Austausch und Dialog gesucht. Gleichzeitig wird die Möglichkeit der Teilhabe an der Unternehmensentwicklung geboten.



Rege Beteiligung bei der Vertreterinformationsveranstaltung am 16.03.2019



II Jahresabschluss

2018



## A) Bilanz zum 31. Dezember 2018

## Aktivseite

## ANLAGEVERMÖGEN

## Immaterielle Vermögensgegenstände

## Sachanlagen

	Geschäftsjahr 2018 in €	Vorjahr 2017 in €
Immaterielle Vermögensgegenstände	52.421,00	66.688,00
<b>Sachanlagen</b>		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	202.586.815,42	175.392.267,75
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	25.527.023,07	26.046.374,09
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.261.015,56	2.702.459,33
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	754.592,11	797.458,15
Technische Anlagen und Maschinen	1.359.819,00	1.496.181,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	519.575,00	576.211,00
Anlagen im Bau	6.137.907,16	17.691.172,86
Bauvorbereitungskosten	1.439.876,65	1.323.363,79
Geleistete Anzahlungen	113.620,05	0,00
	<b>240.700.244,02</b>	<b>226.025.487,97</b>

## Finanzanlagen

Beteiligungen	19.224,57	19.224,57
Sonstige Ausleihungen	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	410.715,00	410.715,00
	<b>429.940,57</b>	<b>429.940,57</b>

## Summe Anlagevermögen

## UMLAUFVERMÖGEN

## Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	2.597.115,52	1.925.609,71
Bauvorbereitungskosten	262.965,78	176.776,73
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		
- mit unfertigen Bauten	207.183,05	0,00
- mit fertigen Bauten	289.701,06	289.701,06
Unfertige Leistungen	6.943.562,35	6.811.029,93
Andere Vorräte	48.948,18	70.951,70
	<b>10.349.475,94</b>	<b>9.274.069,13</b>

Forderungen aus Vermietung	134.935,02	120.723,46
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	66.796,62	187.523,15
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	514.955,62	521.623,57
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.200,95	40.616,72
Forderungen gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	1.055.314,97	774.255,63
Sonstige Vermögensgegenstände	951.329,90	183.031,81
	<b>2.753.533,08</b>	<b>1.827.774,34</b>

## Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	35.165.802,39	29.553.956,56
Bausparguthaben	12.416.407,44	11.925.207,97
	<b>47.582.209,83</b>	<b>41.479.164,53</b>

## Summe Umlaufvermögen

## AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Geldbeschaffungskosten	5.826,85	19.959,50
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	6.682,00
	<b>5.826,85</b>	<b>26.641,50</b>
	<b>301.873.651,29</b>	<b>279.129.766,04</b>

## Passivseite

## EIGENKAPITAL

## Geschäftsguthaben

	Geschäftsjahr 2018 in €	Vorjahr 2017 in €
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	280.970,03	275.265,40
der verbleibenden Mitglieder	21.741.928,15	21.533.849,07
aus gekündigten Geschäftsanteilen	55.800,00	65.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.302,47 €, Vorjahr: 1.256,05 €		
	<b>22.078.698,18</b>	<b>21.874.214,47</b>

## KAPITALRÜCKLAGEN

## ERGEBNISRÜCKLAGEN

<b>Gesetzliche Rücklagen</b>	11.794.000,00	11.220.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 574.000,00 €, Vorjahr: 409.200,00 €		

## Bauerneuerungsrücklagen

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 903.000,00 €, Vorjahr: 567.000,00 €	31.853.000,00	30.950.000,00
--	---------------	---------------

## Freie Rücklage

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 3.613.128,64 €, Vorjahr: 2.266.912,37 €	32.024.377,53	28.411.248,89
	<b>75.671.377,53</b>	<b>70.581.248,89</b>

## BILANZGEWINN

Jahresüberschuss	5.740.128,64	4.091.501,98
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-5.090.128,64	-3.243.112,37
	<b>650.000,00</b>	<b>848.389,61</b>

## Summe Eigenkapital

## RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.517.878,00	5.881.236,00
Steuerrückstellungen	627.809,40	729.666,40
Sonstige Rückstellungen	9.955.335,54	7.085.699,36
	<b>17.101.022,94</b>	<b>13.696.601,76</b>

## VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.817.013,07	52.508.806,52
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	538.950,66	543.108,08
Spareinlagen	84.361.635,51	82.447.035,75
Sparbriefe	28.196.351,46	24.341.265,36
Erhaltene Anzahlungen	8.943.458,87	9.120.238,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.292,15	39.316,81
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	192,24	435,89
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.823.192,06	2.067.840,16
Verbindlichkeiten gegen Unternehmen mit Beteiligungsverhältnis	114.830,57	15.908,15
Sonstige Verbindlichkeiten	859.360,55	951.885,67
davon aus Steuern: 87.339,11 €, Vorjahr: 123.967,43 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 12.654,26 €, Vorjahr: 18.505,95 €		
	<b>185.696.277,14</b>	<b>172.035.841,15</b>

## PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

	<b>642.948,29</b>	<b>60.142,95</b>
	<b>301.873.651,29</b>	<b>279.129.766,04</b>

## B) Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018

	Geschäftsjahr 2018 in €	Vorjahr 2017 in €
<b>Umsatzerlöse</b>		
a) aus der Hausbewirtschaftung	35.255.246,00	33.668.160,85
b) aus dem Verkauf von Grundstücken	0,00	3.976.310,16
c) aus Betreuungstätigkeit	1.086.501,85	1.039.607,32
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	597.426,63	559.135,93
	<b>36.939.174,48</b>	<b>39.243.214,26</b>
<b>Erhöhung oder Verminderung des Bestandes</b>		
an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit unfertigen und fertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	<b>1.097.410,33</b>	<b>1.371.852,98</b>
<b>Andere aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>186.805,72</b>	<b>247.360,00</b>
<b>Sonstige betriebliche Erträge</b>	<b>3.535.631,67</b>	<b>2.904.703,13</b>
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
a) Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	15.162.004,96	16.691.005,68
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.657.671,44	4.586.871,59
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	201.082,12	186.346,42
	<b>17.020.758,52</b>	<b>21.464.223,69</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	4.319.682,96	4.315.016,17
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvers.: Geschäftsjahr 859.121,80 €, Vorjahr: 479.366,07 €	1.667.313,61	1.286.263,36
	<b>5.986.996,57</b>	<b>5.601.279,53</b>
<b>Abschreibungen</b>		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<b>7.508.636,58</b>	<b>6.879.727,69</b>
<b>Sonstige betriebliche Aufwendungen</b>	<b>2.159.852,89</b>	<b>1.584.148,87</b>
<b>Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</b>	<b>10.333,15</b>	<b>9.534,00</b>
<b>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</b>	<b>226.140,52</b>	<b>217.022,46</b>
<b>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</b>	<b>2.442.380,08</b>	<b>2.463.880,17</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>137.837,97</b>	<b>897.075,96</b>
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>6.739.033,26</b>	<b>5.103.350,92</b>
<b>Sonstige Steuern</b>	<b>998.904,62</b>	<b>1.011.848,94</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.740.128,64</b>	<b>4.091.501,98</b>
<b>Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen</b>	<b>5.090.128,64</b>	<b>3.243.112,37</b>
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>650.000,00</b>	<b>848.389,61</b>

## C) Anhang für das Geschäftsjahr zum 31.12.2018

### A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie des Genossenschaftsgesetzes und der Satzung aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt nach der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015. Ergänzend hierzu wurden für Abschlusszwecke die Posten Spareinlagen und Sparbriefe auf der Passivseite der Bilanz eingefügt.

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

### B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

#### AKTIVPOSTEN

##### Anlagevermögen

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer entsprechend linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer beträgt zwischen 4 und 5 Jahren.

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

Die planmäßigen Abschreibungen auf die Sachanlagen werden wie folgt vorgenommen:

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

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

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

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

– Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden linear mit einer Nutzungsdauer von 3 bis 20 Jahren abgeschrieben.

– Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Nettoanschaffungskosten in Höhe von 150 € bis 1.000 € wurden bis 2017 in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre abgeschrieben. Ab 2018 erfolgt eine Sofortabschreibung für GWG mit Nettoanschaffungskosten in Höhe von 250 € bis 800 €. Bewegliche Wirtschaftsgüter von nicht mehr als 250 € werden unmittelbar als Aufwand gebucht.

Es besteht eine **Beteiligung** an der EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH in Freiburg in Höhe von 75,2% (= 19.224,57 €). Im Geschäftsjahr 2017 erzielte die Gesellschaft einen Bilanzgewinn in Höhe von 41.975,81 €. Das Eigenkapital betrug zum 31.12.2017 597.540,40 €.

Die **Finanzanlagen** sind zum Nominalwert bilanziert.

**Umlaufvermögen**

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

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

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

**Forderungen** und **Sonstige Vermögensgegenstände** sind mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

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

Die **Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, belaufen sich auf 1.055.314,97 € (Vorjahr 774.255,63 €).

Unter den **Sonstigen Vermögensgegenständen** sind u.a. Versicherungserstattungen enthalten.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt. Zum Bilanzstichtag sind Bankguthaben in Höhe von 3.041 T€ verpfändet.

**Rechnungsabgrenzungsposten**

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Auf-

wand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem bestehenden Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten wurden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben. Ab 2018 werden die Geldbeschaffungskosten an Aufwand gebucht.

**Latente Steuern**

Zum Bilanzstichtag ergeben sich ausschließlich **aktive Steuerlatenzen**. Die Genossenschaft macht von dem Aktivierungswahlrecht von § 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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz in der steuerlichen Eröffnungsbilanz mit den Teilwerten angesetzt wurden.

**PASSIVPOSTEN**

**Rückstellungen**

Die Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** wurden gemäß Sachverständigenutachten nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. K. Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Jahre von 3,21 % (Stand Dezember 2018). Rentensteigerungen wurden in Höhe von 1,8 % p.a. berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt 1.002.035 €. Für den Unterschiedsbetrag besteht eine Ausschüttungssperre. Fluktuationswahrscheinlichkeiten wurden

**Entwicklung des Anlagevermögens**

	Bruttowerte				
	Anschaffungs-/Herstellungskosten 01.01.2018 €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen €	Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.2018 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>681.087,50</b>	<b>16.065,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>697.152,50</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	304.224.546,07	53.995,92	2.627.270,85	34.252.311,82	335.903.582,96
Grundstücke mit anderen Bauten	37.076.522,35	382.043,11	23.193,31	0,00	37.435.372,15
Grundstücke ohne Bauten	2.946.736,83	887.469,09	44.542,52 *)	-1.284.370,34	2.505.293,06
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	797.458,15	0,00	42.866,04	0,00	754.592,11
Technische Anlagen und Maschinen	2.720.291,72	0,00	292,12	0,00	2.719.999,60
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.809.905,30	143.193,49	111.740,05	0,00	1.841.358,74
Anlagen im Bau	17.691.172,86	21.441.180,80	0,00	-32.471.019,50	6.661.334,16
Bauvorbereitungskosten	1.428.363,79	835.968,41	0,00	-496.921,98	1.767.410,22
<b>Sachanlagen</b>	<b>368.694.997,07</b>	<b>23.743.850,82</b>	<b>2.849.904,89</b>	<b>0,00</b>	<b>389.588.943,00</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligung	19.224,57	0,00	0,00	0,00	19.224,57
Sonstige Ausleihungen	5.624,21	0,00	0,00	0,00	5.624,21
Andere Finanzanlagen	410.715,00	0,00	0,00	0,00	410.715,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>435.563,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>435.563,78</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>369.811.648,35</b>	<b>23.759.915,82</b>	<b>2.849.904,89</b>	<b>0,00</b>	<b>390.721.659,28</b>

\*) Umgliederung in UV

	Abschreibungen						Buchwerte	
	kumulierte Abschreibungen 01.01.2018 €	Abschreibung des Geschäftsjahres €	Abschreibungen auf Abgänge €	Umbuchungen €	Zuschreibungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12.2018 €	Buchwert am 31.12.2018 €	Buchwert am 31.12.2017 €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>614.399,50</b>	<b>30.332,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>644.731,50</b>	<b>52.421,00</b>	<b>66.688,00</b>
<b>Sachanlagen</b>								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.832.278,32	5.656.331,70	1.171.842,48	0,00	0,00	133.316.767,54	202.586.815,42	175.392.267,75
Grundstücke mit anderen Bauten	11.030.148,26	899.247,87	21.047,05	0,00	0,00	11.908.349,08	25.527.023,07	26.046.374,09
Grundstücke ohne Bauten	244.277,50	0,00	0,00	0,00	0,00	244.277,50	2.261.015,56	2.702.459,33
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	754.592,11	797.458,15
Technische Anlagen und Maschinen	1.224.110,72	136.362,00	292,12	0,00	0,00	1.360.180,60	1.359.819,00	1.496.181,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.233.694,30	154.022,49	65.933,05	0,00	0,00	1.321.783,74	519.575,00	576.211,00
Anlagen im Bau	0,00	523.427,00	0,00	0,00	0,00	523.427,00	6.137.907,16	17.691.172,86
Bauvorbereitungskosten	105.000,00	108.913,52	0,00	0,00	0,00	213.913,52	1.553.496,70	1.323.363,79
<b>Sachanlagen</b>	<b>142.669.509,10</b>	<b>7.478.304,58</b>	<b>1.259.114,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>148.888.698,98</b>	<b>240.700.244,02</b>	<b>226.025.487,97</b>
<b>Finanzanlagen</b>								
Beteiligung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.224,57	19.224,57
Sonstige Ausleihungen	5.623,21	0,00	0,00	0,00	0,00	5.623,21	1,00	1,00
Andere Finanzanlagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	410.715,00	410.715,00
<b>Finanzanlagen</b>	<b>5.623,21</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.623,21</b>	<b>429.940,57</b>	<b>429.940,57</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>143.289.531,81</b>	<b>7.508.636,58</b>	<b>1.259.114,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>149.539.053,69</b>	<b>241.182.605,59</b>	<b>226.522.116,54</b>

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Restlaufzeit unter 1 Jahr €	Restlaufzeit 1-5 Jahre €	Restlaufzeit über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung €
Verbindlichkeiten aus Sparbriefen	28.196.351,46	8.986.751,46	17.373.400,00	1.836.200,00		
<i>Vorjahr</i>	<i>24.341.265,36</i>	<i>4.119.265,36</i>	<i>17.316.000,00</i>	<i>2.906.000,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	59.817.013,07	5.918.418,25	15.310.055,15	38.588.539,67	59.817.013,07	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>52.508.806,52</i>	<i>7.428.066,19</i>	<i>9.627.222,29</i>	<i>35.453.518,04</i>	<i>52.508.806,52</i>	<i>GPR</i>
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	538.950,66	4.157,42	328.435,84	206.357,40	537.110,01	GPR
<i>Vorjahr</i>	<i>543.108,08</i>	<i>4.157,42</i>	<i>16.629,68</i>	<i>522.320,98</i>	<i>541.267,43</i>	<i>GPR</i>
Erhaltene Anzahlungen	8.943.458,87	8.943.458,87				
<i>Vorjahr</i>	<i>9.120.238,76</i>	<i>9.120.238,76</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	41.292,15	41.292,15				
<i>Vorjahr</i>	<i>39.316,81</i>	<i>39.316,81</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	192,24	192,24				
<i>Vorjahr</i>	<i>435,89</i>	<i>435,89</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.823.192,06	2.734.008,65	89.183,41			
<i>Vorjahr</i>	<i>2.067.840,16</i>	<i>1.886.626,37</i>	<i>181.213,79</i>	<i>0,00</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	114.830,57	114.830,57				
<i>Vorjahr</i>	<i>15.908,15</i>	<i>15.908,15</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>		
Sonstige Verbindlichkeiten	859.360,55	711.702,15	953,26	146.705,14		
<i>Vorjahr</i>	<i>951.885,67</i>	<i>804.339,53</i>	<i>575,87</i>	<i>146.970,27</i>		
	<b>101.334.641,63</b>	<b>27.454.811,76</b>	<b>33.102.027,66</b>	<b>40.777.802,21</b>	<b>60.354.123,08</b>	
<i>Vorjahr</i>	<i>89.588.805,40</i>	<i>23.418.354,48</i>	<i>27.141.641,63</i>	<i>39.028.809,29</i>	<i>53.050.073,95</i>	
Spareinlagen	<b>84.361.635,51</b> *					
<b>Verbindlichkeiten gesamt</b>	<b>185.696.277,14</b>					

\* geändert für 2018

Die Spareinlagen gliedern sich hinsichtlich der Kündigungsfristen wie folgt:

Spareinlagen	31.12.2018 €	31.12.2017 €
a.) mit dreimonatiger Kündigungsfrist	83.338.586,02	81.201.001,92
b.) mit vereinbarter Kündigungsfrist von mehr als drei Monaten	1.023.049,49	1.246.033,83
<b>Summe</b>	<b>84.361.635,51</b>	<b>82.447.035,75</b>

nicht berücksichtigt, da die Anwartschaften gemäß Gesetz zur Verbesserung der betrieblichen Altersversorgung (Betriebsrentengesetz) unverfallbar sind. Für mittelbare Pensionsverpflichtungen in Höhe von 533.747 € wird gemäß Art. 28 Abs. 1 Satz 2 EGHGB keine Rückstellung gebildet.

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:**

Abschluss- und Archivierungskosten	269 T€
Unterlassene Instandhaltung	990 T€
Nachrüstverpflichtung ENEV	4.398 T€
Rechtsstreitigkeiten	1.185 T€
Ausstehende Rechnungen Baukosten	2.578 T€

**Verbindlichkeiten**

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

Es bestehen **Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, in Höhe von 114.830,57 € (Vorjahr 15.908,15 €).

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

**Bilanz**

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

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

**Gewinn- und Verlustrechnung**

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

Mieterträge	28.354 T€
Betriebskostenumlagen	6.862 T€
Erträge aus Sondereinrichtungen (Wäschereien)	37 T€
	<b>35.253 T€</b>

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

In der Position **Sonstige betriebliche Erträge** sind Gewinne aus dem Abgang von Anlagevermögen (Wohnungen, Garagenplätze und Erbbaugrundstücke) in Höhe von 2.969 T€ enthalten. Auf Erträge aus Vorjahren und die Auflösung von Rückstellungen entfallen insgesamt 125 T€.

Von den **Abschreibungen des Geschäftsjahres 2018** in Höhe von 7.509 T€ entfallen 632 T€ auf außerplanmäßige Abschreibungen auf Anlagen im Bau und auf Bauvorbereitungskosten.

In der Position **Sonstige betriebliche Aufwendungen** ist die Stiftungsdotierung in Höhe von 500 T€ enthalten.

Die **sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge** resultieren in Höhe von 8 T€ aus der Abzinsung von Rückstellungen. In den **Zinsen und ähnlichen Aufwendungen** sind in Höhe von 215 T€ (Vorjahr 229 T€) Aufwendungen aus der Abzinsung von Rückstellungen enthalten.

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

**D. Sonstige Angaben**

**Haftungsverhältnisse**

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

Im Rahmen der **Bauträgertätigkeit** und aus dem **Verkauf von Streubesitz** wurden auf noch im Eigentum der Genossenschaft befindlichen Verkaufsgrundstücken auch Sicherheiten bestellt, die der Finanzierung durch die Erwerber dienen. Diesen Sicherheiten stehen entsprechend abgetretene Auszahlungsansprüche der jeweiligen Kreditinstitute an die Genossenschaft gegenüber. Daher ist das Risiko einer Inanspruchnahme sehr gering. Die daraus resultierenden Haftungsverhältnisse betragen zum Bilanzstichtag 1.420 T€.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat für die Unternehmen mit Spareinrichtung einen Selbsthilfefonds geschaffen, durch den die Spareinlagen geschützt werden. Die jährlichen Zahlungen errechnen sich aus einem bestimmten Prozentsatz des Gesamtbetrages der Spareinlagen. Der übernommene Garantiebetrug per 31.12.2018 beläuft sich auf 639.242,40 € (Vorjahr: 586.663,83 €). 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. 9.796 T€. Des Weiteren bestehen Leasingverträge für zehn Fahrzeuge sowie für die Drucker mit einer jährlichen Zahlungsverpflichtung von insgesamt 43 T€ und Verpflichtungen aus Erbbauzinsen in Höhe von 437 T€.

Forderungen gegenüber Aufsichtsratsmitgliedern bestehen zum Bilanzstichtag unverändert nicht.

**Beschäftigte**

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

Vollzeitbeschäftigte	56
Teilzeitbeschäftigte	24
Geringfügig Beschäftigte	26
<b>Durchschnittlicher Personalbestand</b>	<b>104</b>

Teilzeitbereinigt ergibt sich eine **durchschnittliche** Mitarbeiterzahl von 77. Zusätzlich ist 1 Auszubildende beschäftigt.

**Mitgliederbewegung**

Stand am 01.01.	22.164
Zugang	1.467
Abgang	-332
<b>Stand am 31.12.</b>	<b>23.299</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 208.079,08 € vermehrt.

**Prüfungsverband**

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

**Mitglieder des Vorstandes**

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

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

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

**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*

**Yvonne Faller**, Architektin  
*Stellv. Sprecherin der Bau- und Wohnungskommission bis 05.12.2018*

**Andreas Hall**, Bürgermeister

**Caroline Eichin**, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

**Gerlinde Nipken**, Immobilienkauffrau

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

**Nachtragsbericht**

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

**Gewinnverwendungsvorschlag**

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2018 unter Billigung der Vorwegzuweisung in Höhe von 743.064,32 € in die freie Rücklage und von 903.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage durch Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat auf Grundlage von § 28 k) der Satzung zu genehmigen und den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von ca. 650.000,00 € wie folgt an die Mitglieder als Dividenden auszuschütten:

- ca. 70.800 € als 4%-ige Dividenden auf die Pflichtanteile
- ca. 579.200 € als 1%-ige Dividenden auf die weiteren Anteile

Der verbleibende Betrag soll in die anderen Ergebnismittel eingestellt werden.

Freiburg, den 15.03.2019

**Der Vorstand**

  
Marc Ullrich

  
Jörg Straub

  
Gerhard Kiechle

# III Lagebericht

# 2018



## A) Grundlagen des Unternehmens

### A1. Geschäftsmodell des Unternehmens

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

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

Im Jahre 2011 wurde unter Federführung der Bauverein Breisgau eG ein gemeinnütziger Quartiersverein zum besseren Miteinander in den Quartieren gegründet, der Quartierstreff Bauverein Breisgau e.V.

Zu den Geschäftsfeldern der Bauverein Breisgau eG zählen die Vermietung von Wohnungen, Gewerberäumen, Garagen und Stellplätzen, der Bau und

Verkauf von Wohnungen und Eigenheimen, die WEG-Verwaltung sowie die Unterhaltung einer eigenen Spareinrichtung. Durch die Spareinrichtung ist die Bauverein Breisgau eG ein Kreditinstitut im Sinne von § 1 Abs. 1 Nr. 1 Kreditwesengesetz (KWG).

### A2. Ziele und Strategien

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

Der erforderliche Wohnungsneubau und die nachhaltige Bestandsbewirtschaftung werden sorgfältig geplant und sinnvoll umgesetzt. Die Zinsen unserer Sparprodukte liegen leicht über den marktüblichen Konditionen. Die Tochtergesellschaft Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH rundet die Angebotspalette ab.

Im Zuge einer strategischen Geschäftsführung erstellt die Genossenschaft Modernisierungs- und Instandhaltungspläne sowie langfristige Investitions- und Wirtschaftspläne.

## B) Wirtschaftsbericht

### B1. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Niedrige Zinsen und hohe Beschäftigung bestimmen weiterhin das aktuelle makroökonomische Umfeld. Das Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg geht für 2018 von einem realen

Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) in Baden-Württemberg von 1,6 bis 1,8 % aus, Ende des Jahres 2017 war für 2018 noch mit einem Anstieg von 2,25 % gerechnet worden. Für Gesamtdeutschland wird für 2018 mit einem Wirtschaftswachstum von 1,6 % gerechnet. Grund für die gegenüber den Erwartungen geringeren Wachstumsraten sind die verbreiteten Unsicherheiten u. a. wegen des

Handelsstreits zwischen den USA und China, des Brexits, der Probleme der Automobilindustrie mit Dieselfahrzeugen, der Schuldenkrise Italiens und der Sanktionen gegen Russland. Für 2019 wird von den Wirtschaftsforschungsinstituten zwar ein weiterer Rückgang der Wachstumsraten, aber keine Rezession erwartet.

Die Teuerungsrate in Baden-Württemberg betrug im Dezember 2018 im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresmonat 2,0 %. Getrieben wird die Inflation (Stand Oktober 2018) vor allem vom Preisanstieg bei Energie (im Oktober 2018 Anstieg um 8,9 % gegenüber dem vergangenen Jahr).

Der Mietpreisindex lag nach dem Zahlenspiegel des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. im November 2018 bei 111,6 % und somit um 1,5 % über dem Wert des Jahres 2017.

Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2018 laut Statistischem Bundesamt bei 4,9 %, im Dezember 2017 bei 5,3 %. Die Anzahl der Erwerbstätigen lag im November 2018 bei 42,51 Millionen Menschen, dies waren rund 670.000 mehr als im Dezember 2017.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat ihre ultralockere Geldpolitik auch 2018 fortgesetzt. Erster Schritt für eine Normalisierung der Geldpolitik ist, dass der Ankauf von Staats- und Unternehmensanleihen zum Ende des Jahres 2018 eingestellt wurde.

Auch 2018 herrschten gute konjunkturelle Rahmenbedingungen für den Bausektor (niedriges Zinsniveau, Zuzüge, Trend zu kleineren Haushalts-

größen). Zwischen Januar und September 2018 wurden in Baden-Württemberg 31.943 Neubauwohnungen (entspricht einem Anstieg um 9 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum) zum Bau freigegeben, davon entfielen 18.351 auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, was einer Zunahme dieses Segments um 22 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entspricht.

### B2. Geschäftsverlauf

Auch im vergangenen Jahr war der Geschäftsverlauf der Bauverein Breisgau eG unverändert positiv.

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

#### Bestandsbewirtschaftung

Die Bauverein Breisgau eG zählt zum 31.12.2018 insgesamt 4.918 Wohneinheiten sowie 2.854 Garagen und Stellplätze zu ihrem Bestand. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt 346.554,97 m<sup>2</sup>.

#### Neubautätigkeit und Baurärgergeschäft

Im Geschäftsjahr 2018 waren insgesamt 184 Wohnungen und 8 Gewerbeeinheiten in Ausführung. Hierunter fallen die Projekte Carl-Sieder-Hof in Freiburg mit 34 Mietwohnungen, 5 Reihenhäusern und 4 Gewerbeeinheiten, das Uni-Carré in Freiburg mit insgesamt 141 Mietwohnungen, von denen 123 in Ausführung waren, und 3 Gewerbeeinheiten sowie das Projekt Gutleutmatten West mit 12 Mietwohnungen und einem Hausgemeinschaftsraum. Davon wurden im Carl-Sieder-Hof in Freiburg 16 Mietwohnungen und 4 Gewerbeeinheiten und beim Projekt Uni-Carré 123 Mietwohnungen und 3 Gewerbeeinheiten fertiggestellt.

In weiterer Planung befinden sich 209 Wohneinheiten und 7 Gewerbeeinheiten. Darunter fallen das Projekt Haus Lukas in Freiburg mit 15 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit, das Projekt Neue Ortsmitte in Schallstadt mit 49 Wohnungen und 4 Gewerbeeinheiten, die Aufstockung und der Anbau des Bestandsgebäudes Lichtenbergstraße 3–5 in Freiburg mit 13 Wohnungen, das Projekt Alemannen-Schlesier-Straße in Freiburg mit 24 Wohnungen, das Projekt auf dem ehemaligen Güterbahnhof in Freiburg mit 56 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit, die Projekte im Wohngebiet am Kurhaus in Kirchzarten mit 35 Mietwohnungen, 6 Doppelhaushälften und einem Quartiersgemeinschaftsraum sowie das Projekt Kirchhof in Opfingen mit 13 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten und einem kirchlichen Gemeinschaftsraum. Der Erfüllung des Grundsatzes der Förderung unserer Mitglieder wird somit auch durch umfangreichen Neubau entsprochen.

### Spareinrichtung

Die Spareinrichtung der Bauverein Breisgau eG zählte zum 31.12.2018 insgesamt 15.534 Sparkonten inklusive Sparbriefe – mit einem Anlagevolumen in Höhe von über 112 Mio. € (Vorjahr über 106 Mio. €). Die Durchschnittsverzinsung lag 2018 bei 0,69 % und damit deutlich unter den Konditionen langfristiger Finanzierungsmittel.

### Eigentumsverwaltung

Zum 31.12.2018 verwaltete die Bauverein Breisgau eG insgesamt 3.421 Wohn- und 60 Gewerbeeinheiten von 167 Wohnungseigentümergeinschaften im Sinne von § 20 ff WEG (Vorjahr 3.385 Wohn- und 53 Gewerbeeinheiten von 171 Wohnungseigentümergeinschaften).

Die Mietsonderverwaltung wurde im Jahr 2018 für 74 Wohneinheiten und für weitere 8 Einheiten die Mietverwaltung übernommen (Vorjahr 75 Einheiten Mietsonderverwaltung und 11 Einheiten Mietverwaltung). Bei den verwalteten Objekten wurden die vertragsmäßigen Vorgaben der Eigentümer umgesetzt.

Bei Überprüfung der Verwalterliste ergab sich eine Korrektur der verwalteten Einheiten und Anzahl der Eigentümergemeinschaften.

### Tochtergesellschaft EVB Energieversorgungsgesellschaft Bauverein Breisgau mbH

Die Bilanzsumme der EVB betrug zum 31.12.2017 insgesamt 3.338 T€ (Vorjahr 3.534 T€). Der Bilanzgewinn zum 31.12.2017 betrug 41.975,81 € (Vorjahr 9.365,49 €). Zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichtes war der Jahresabschluss der EVB für 2018 noch nicht erstellt.

### B3. Darstellung der Lage

Der Jahresüberschuss in Höhe von 5.740.128,64 € setzt sich im Wesentlichen zusammen aus dem Hausbewirtschaftungsergebnis und den Verkaufserlösen aus dem Streubesitz sowie den Überschüssen aus der Betreuungstätigkeit.

### 3.1 Ertragslage

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

	2018 T€	2017 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	35.255,2	33.668,2
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken	0,0	3.976,3
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	1.086,5	1.039,6
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	597,4	559,1
Erhöhung / Verminderung des Bestandes (noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten sowie unfertige Bauten)	1.097,4	1.371,9
Andere aktivierte Eigenleistungen	186,8	247,4
<b>Gesamtleistung (Summe)</b>	<b>38.223,3</b>	<b>40.862,5</b>
Sonstige betriebliche Erträge	3.535,6	2.904,7
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	17.020,7	21.464,2
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>24.738,2</b>	<b>22.303,0</b>
Personalaufwand	5.987,0	5.601,4
Abschreibungen	7.508,6	6.879,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.159,9	1.584,1
Finanzergebnis	-2.205,9	-2.237,3
Steuern	1.136,7	1.908,9
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>5.740,1</b>	<b>4.091,5</b>
Einstellung in Ergebnismrücklagen	5.090,1	3.243,1
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>650,0</b>	<b>848,4</b>

Die **Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung** sind im Geschäftsjahr 2018 um insgesamt 1.587 T€ gestiegen. Ursächlich hierfür sind u.a. die Fertigstellung und der Bezug von Neubauten. Weiterhin wurden moderate Mietanpassungen unterhalb des ortsüblichen Marktniveaus vorgenommen. Die niedrige Durchschnittsmiete ist bewusstes Ziel der Mitgliederförderung.

Bei den Umlagen (Abrechnungen von Heizkosten und sonstigen Betriebskosten) ergab sich eine Erhöhung von 47,6 (VJ 47,7) T€ gegenüber dem Vorjahr.

Die **Bestandserhöhung** setzt sich zusammen aus 965 (VJ 1.362) T€ Bestandserhöhung bei den Eigentumsmaßnahmen und 133 (VJ 10) T€ Bestandserhöhung bei den Betriebskosten.

Die Position **Sonstige betriebliche Erträge** enthält 2.969 (VJ 2.165) T€ Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen.

Bei den **Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen** hat sich insbesondere der Rückgang bei den Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke um 2.929 T€ und Instandhaltungsaufwendungen um 1.795 T€ sowie die Zunahme der Betriebskosten um 213 T€ ausgewirkt.

In der Position **Personalaufwand** sind 722 T€ als Zuführung zur Pensionsrückstellung enthalten (Vorjahr 317 T€).

Die **Abschreibungen** des Geschäftsjahres 2018 haben sich um 629 T€ auf 7.509 (VJ 6.878) T€ erhöht.

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

Von den ausgewiesenen **Steuern** betreffen 137 (VJ 897) T€ die Ertragssteuern und 1.000 T€ die sonstigen Steuern. Die sonstigen Steuern betreffen im Wesentlichen die Grundsteuer.

### 3.2 Finanzlage

Kapitalstruktur	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Eigenkapital	98.433,4	32,6	93.337,2	33,4	5.096,2
Rückstellungen	17.101,0	5,7	13.696,6	4,9	3.404,4
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten und anderen Kreditgebern	60.356,0	20,0	53.051,9	19,0	7.304,1
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen und Sparbriefen	112.558,0	37,3	106.788,3	38,3	5.769,7
Übrige Passiva	13.425,3	4,4	12.255,8	4,4	1.169,5
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>301.873,7</b>	<b>100,0</b>	<b>279.129,8</b>	<b>100,0</b>	<b>22.743,9</b>

Die Kapitalstruktur ist ausgewogen. Das **Eigenkapital** konnte um 5.096 (VJ 3.486) T€ auf 98.433 (VJ 93.337) T€ gesteigert werden. Die Eigenkapitalquote ist aufgrund der erhöhten Bilanzsumme, gestiegenen Rückstellungen und Verbindlichkeiten um 0,8 % gesunken.

Innerhalb der **Rückstellungen** hat sich insbesondere der Anstieg der sonstigen Rückstellungen um 2.870 (VJ 3.851) T€ ausgewirkt. Diese entfallen im Wesentlichen auf Rückstellungen für Instandhaltungen, Baukosten und Rechtsstreitigkeiten.

Die Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen hat um 637 T€ zugenommen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten betreffen nahezu ausschließlich Objektfinanzierungen. Die Zinsen für langfristige Darlehen werden i. d. R. langfristig gesichert.

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

Bei den **Übrigen Passiva** hat sich insbesondere die Position Rechnungsabgrenzungsposten stichtagsbedingt erhöht.

Die Kapitalstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

### Investitionen

Für eine Eigentumsmaßnahme hat die Bauverein Breisgau eG ein Grundstück bei der Gemeinde Schallstadt gekauft. Auf der 1.572 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche entstehen 2 Gebäude mit 16 Wohnungen und einer Carportanlage. Außerdem wurden

5 Tiefgaragenstellplätze in dem Gebäude Magdalena-Gerber-Straße in Freiburg erworben. Im Bereich der Instandhaltung und Modernisierung der Bestandsobjekte wurden im Berichtsjahr 8.568 T€ aufgewendet. Für Neubau hat die Bauverein Breisgau eG 23.389 T€ investiert.

### Liquidität

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

Finanzmittelbestand zum 31.12.2017	2018 T €	2017 T €
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (inkl. Jahresüberschuss)	14.676,3	17.737,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-18.849,3	-16.815,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.784,8	-3.774,1
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	5.611,8	-2.852,6
Finanzmittelbestand zum 01.01.	29.554,0	32.406,6
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>	<b>35.165,8</b>	<b>29.554,0</b>

Der Finanzmittelbestand der Genossenschaft erhöhte sich stichtagsbedingt um 5.611,8 T€ auf 35.165,8 T€.

Auch im Jahr 2018 wurden die laufenden Investitionen in Neubau und Modernisierungen u.a. durch die Neuaufnahme von zinsgünstigen Darlehen (20.580,9 T€) sowie durch Zuflüsse der Spareinlagen unserer Mitglieder finanziert (5.769,7 T€).

Entsprechend dem Finanzmittelbestand zum 31.12.2018 sind auch weiterhin ausreichend liquide Mittel für die Bautätigkeit vorhanden.

Die eingeräumten Kreditlinien sind um 561 T€ auf 1.125 T€ gesunken.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Zahlungsbereitschaft war im Berichtszeitraum uneingeschränkt gegeben. Die Finanzierung der Investitionen 2019 ist nachhaltig gesichert. Das eingeplante Eigenkapital steht zur Verfügung.

(\*) angepasst an den Standard DRS 21.

### 3.3 Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen T €
	T €	%	T €	%	
Anlagevermögen	241.182,6	79,9	226.522,1	81,2	14.660,5
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	47.582,2	15,8	41.479,2	14,8	6.103,0
Übrige Aktiva	13.108,9	4,3	11.128,5	4,0	1.980,4
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>301.873,7</b>	<b>100,0</b>	<b>279.129,8</b>	<b>100,0</b>	<b>22.743,9</b>

Das **Anlagevermögen** ist stark gewachsen und von hohen Investitionen in Neubau, überwiegend bei dem Objekt Uni-Carré Freiburg geprägt.

Die Steigerung bei den **Finanzmitteln** ergibt sich als Saldo aus dem Zuwachs des Kassenbestands und der Guthaben bei Kreditinstituten um 5.611,8 T€ sowie dem Anstieg der Bausparguthaben um 491,2 T€.

Bei den **Übrigen Aktiva** haben sich zum Bilanzstichtag erhöhte Bestände des Umlaufvermögens

ausgewirkt, die im Wesentlichen auf den Zugang vom Grundstück in Schallstadt zurückzuführen sind. Die Steigerung der Position Sonstige Vermögensgegenstände hat dazu ebenso beigetragen.

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

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft ist geordnet.

### B4. Finanzielle und nicht finanzielle Leistungsindikatoren

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

#### Kennzahlen zur Vermögensstruktur und Rentabilität

Kennzahl	Berechnung	2018	2017	2016
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$	32,6 %	33,4 %	33,2 %
Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$	79,9 %	81,2 %	80,1 %
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz}}$	5,8 %	4,4 %	5,2 %

Aufgrund der Zunahme des Umlaufvermögens ist die **Anlagenintensität** um 1,3 % auf 79,9 % leicht zurückgegangen.

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2018 liegt 1.648,6 T€ höher zum Vorjahresniveau. Aufgrund dessen hat sich die **Eigenkapitalrentabilität** im Berichtsjahr um 1,4 % auf 5,8 % verbessert.

#### Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Kennzahl	Berechnung	2018	2017	2016
Durchschnittliche Sollmiete/ m <sup>2</sup> p.m. Wohneinheiten	$\frac{\text{Sollmieten Wohnungen}}{\text{m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 12}$	6,54 €	6,41 €	6,26 €
Durchschnittliche Sollmiete/ m <sup>2</sup> p.m. Gewerbeeinheiten	$\frac{\text{Sollmieten Gewerbe}}{\text{m}^2 \text{ Gewerbefläche} \times 12}$	7,98 €	7,17 €	7,22 €
Fluktuationsrate Wohneinheiten	$\frac{\text{Mieterwechsel p.a.}}{\text{Anzahl der Wohneinheiten}}$	5,9 %	5,9 %	6,0 %
Gebäudeerhaltungskoeffizient per anno	$\frac{\text{Instandhaltungsaufwendungen} + \text{aktive Modernisierungskosten}}{\text{m}^2 \text{ Wohn- und Nutzfläche}}$	24,36 €	32,30 €	24,94 €

Bei der **durchschnittlichen Sollmiete der Wohneinheiten** ergab sich im Geschäftsjahr 2018 ein Anstieg um 13 Cent oder 2,0 % pro Quadratmeter Wohnfläche gegenüber dem Vorjahr. Ursächlich hierfür waren u.a. die Neuvermietungen.

Die **durchschnittliche Gewerbemiete** ist um 0,81 € oder 11,3 % auf 7,98 € pro Quadratmeter Gewerbefläche angestiegen.

Die Kennzahl für die **Fluktuationsrate** pro Wohneinheit liegt weiterhin bei rund 5,9 %.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Koeffizient für die **Gebäudeerhaltung** um 7,94 € auf 24,36 € gesunken.

Insgesamt werden die Aufwendungen für Instandhaltungen mit 8.355 T€ ausgewiesen.

Der Vorstand der Bauverein Breisgau eG beurteilt den Geschäftsverlauf und die wirtschaftliche Lage für das Geschäftsjahr 2018 erneut als sehr positiv, dies ergibt sich aus dem fünfjährigen Finanz- und Wirtschaftsplan.

## C) Prognosebericht

Der wirtschaftliche Aufschwung hielt im Jahr 2018 in Baden-Württemberg an, was sich auch in der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen abzeichnet.

Die wirtschaftliche Lage der Bauverein Breisgau eG war im vergangenen Geschäftsjahr anhaltend gut. Der Vorstand geht auch von einer positiven Entwicklung im kommenden Geschäftsjahr 2019 aus. Wesentliche Änderungen in der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage werden nicht erwartet.

Der Jahresüberschuss 2019 wird gemäß Wirtschaftsplan auf 4.886 T€ prognostiziert.

Es wird erwartet, dass sich die **Eigenkapitalquote** aufgrund des umfangreichen Investitionsvolumens nicht verbessert. Die Anlagenintensität und die Eigenkapitalrentabilität werden sich nicht wesentlich verändern, sodass auch hier eine Seitwärtsbewegung erwartet wird.

Die **Mieterträge und Umlagen** für 2019 werden auf 37.200 T€ prognostiziert und liegen damit um rund 2.000 T€ über denjenigen aus dem Jahre 2018. Der Anstieg ist in den fertiggestellten Neubauvorhaben und den moderaten Mietanpassungen begründet. Die Sollmiete wird sich daher in vertretbarem Maße erhöhen.

Bei der **Fluktuation** wird ein niedriger Wert, auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr erwartet.

Um einen adäquaten Stand unserer Wohneinheiten gewährleisten zu können, wird im kommenden Jahr wieder erheblich investiert, sodass sich die Investitionen bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche weiter auf einem hohen Niveau bewegen werden.

Der Prognose aus dem 2017 folgend, war auch das Jahr 2018 durch den Neubau geprägt. Auch 2019 erfolgt eine Fortsetzung mit Dominanz der Neubauten. Es werden ca. 17,0 Mio. € in den Wohnungsneubau investiert.

Bei den aktuellen Neubauvorhaben werden die größten Geldabflüsse im Jahre 2019 bei den Projekten Lichtenbergstraße, Gutleutmatten West und Haus Lukas in Freiburg erfolgen. Die Ausgaben werden langfristig wieder über die Mieterträge amortisiert werden.

Für die Instandhaltung und Modernisierung sind im Wirtschaftsplan 2019 insgesamt 9.389 T€ vorgesehen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird sich dementsprechend entwickeln.

Geldanlagen werden auch im kommenden Jahr bei Genossenschaften gefragt sein, allerdings mit moderaten Wachstumsraten. Wir gehen von einem erneuten moderaten Anstieg der Sparanlagen unserer Mitglieder aus.

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

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

## D) Chancen- und Risikobericht

Die Mitgliederförderung über die Bereitstellung von attraktivem Wohnraum ist und bleibt das Kerngeschäft unserer Genossenschaft. Für eine Wohnungsbaugenossenschaft liegen die Chancen in der anhaltenden Überschreitung der Nachfrage nach Wohnraum gegenüber dem Angebot. Durch die Wahrnehmung der Neubautätigkeit und die Erhaltung eines zeitgemäßen Wohnungsbestandes durch Modernisierung und Instandhaltung wird die nachhaltige Entwicklung des Unternehmens nachhaltig gesichert.

Die erfolgreiche Entwicklung der Bauverein Breisgau eG wird durch langjährige Geschäftsbeziehungen zu Banken, Sparern, Bauhandwerkern sowie kommunalen und regionalen Behörden unterstützt. Mitglieder, Eigentümer und Interessenten schätzen die Bauverein Breisgau eG als seriösen, zuverlässigen Partner.

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

Das Gesamtportfolio der Bauverein Breisgau eG geht bei Weitem über das reine Wohnen hinaus: Zusätzliche Dienstleistungen wie die Eigentumsverwaltung, die Spareinrichtung sowie die Wärme- und Stromversorgung über die Tochtergesellschaft komplettieren die Produktpalette und bieten den Mitgliedern ein optimales Angebot. Mit der neu gegründeten „Bauverein Breisgau Stiftung“ übernimmt die Genossenschaft zusätzlich soziale Verantwortung.

Eventuelle Risiken können grundsätzlich branchenbezogener Art sein. Dazu zählen: möglicher Leerstand, mangelnde Zahlungsfähigkeit der Mieter/Käufer, Abweichung von geplanten und realisierten Terminen im Bau allgemein oder auch Baupreissteigerungen. Bei der Finanzierung bestehen Risiken

durch Zinserhöhungen und Zahlungsstromschwankungen aufgrund der Kündigung von Sparverträgen mit höheren Einlagesummen.

Um jederzeit bestmöglich auf Auswirkungen möglicher Risiken vorbereitet zu sein, hat die Bauverein Breisgau eG ein Risikomanagementsystem etabliert, welches eine ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung ermöglicht und Risiken frühzeitig erkennen lässt. Das System wird intern in der Risikselbst-einschätzung kontinuierlich dokumentiert und bei Abweichungen umgehend reagiert. Die Methoden und Systeme ermöglichen eine sachgerechte Strategieentwicklung sowie die 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.

Weder zum Abschlussstichtag noch im darauffolgenden Zeitraum der Berichterstellung lagen bestandsgefährdende Sachverhalte vor. Ebenso wenig gab es Hinweise auf Zahlungsschwierigkeiten. Risiken als mögliche negative Entwicklungen in der Zukunft werden vom Vorstand in den kommenden Geschäftsjahren nicht erwartet.

Unseren Wohnungsbestand haben wir gesichtet und systematisch auf Instandhaltungsbedarf hin kalkuliert. Eine Prognoseabweichung des Jahresüberschusses im Hinblick auf Instandhaltung wäre somit nur möglich bei einer faktischen Ist-Abweichung des kalkulierten Instandhaltungsbedarfs. Im Bauträgergeschäft können Marktpreisschwankungen, Kostensteigerungen und Bauverzögerungen eintreten. Die Zinsentwicklung kann das Planergebnis sowohl positiv als auch negativ beein-

flussen. Das Risiko eines Verfehlens der Umsatzprognose bei der Vermietung ist gering, im Bau-trägergeschäft besteht das Eventualrisiko, dass die erzielten Kaufpreise nicht realisiert werden können bzw. zusätzliche Kosten einen berechneten Erlös schmälern könnten.

Aufgrund der geordneten Vermögenslage und unserer Marktkenntnisse gehen wir davon aus, auch künftig die Chancen für Mitglieder konsequent nutzen zu können. Wir sind zuversichtlich, dass es uns wie in den Vorjahren gelingt, die gesteckten Ziele zu erreichen.

## E) Risikoberichterstattung zu Finanzinstrumenten

Die Aktivseite der Bilanz umfasst die originären Finanzinstrumente: die kurzfristigen Forderungen, die Beteiligung an der EVB sowie die flüssigen Mittel. Soweit bei den Vermögenswerten Ausfallrisiken bestehen, werden diese durch Wertberichtigungen berücksichtigt. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen belaufen sich zum Stichtag 31.12.2018 auf 747 T € (VJ 870 T €).

Im Verhältnis zur Bilanzsumme ist dies eine angemessene Größe, die jederzeit bedient werden kann.

Die Beteiligung wird in das Risikocontrolling einbezogen. Aufgrund des Geschäftsmodells sind derzeit keine Ausfall- bzw. Haftungsrisiken erkennbar. Die Bauverein Breisgau eG verfügt zum 31.12.2018 über ausreichend flüssige Mittel und Bausparguthaben in Höhe von rund 47.582 T € (VJ 41.479 T €). Die aufsichtsrechtlichen Liquiditätsanforderungen wurden somit problemlos erfüllt.

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

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

Die Bandbreite der Darlehen reglementieren wir aufmerksam, indem wir auf eine unterschiedliche jeweilige Darlehensfälligkeit achten. Zinsfestschreibungen erfolgen mit langem Bindungshorizont. Somit reduzieren wir das Risiko von Zinsänderungen und vermeiden eventuelle Liquiditätsgänge.

Die Liquiditätsveränderung durch die in unserer Spareinrichtung angelegten Gelder wird fortlaufend überwacht.

Derivative und spekulative Finanzinstrumente werden nicht eingesetzt.

Wie schon in den Vorjahren bestehen für unser Unternehmen insgesamt keine erkennbaren Risiken, die den Bestand gefährden, die Entwicklung beeinträchtigen oder einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage haben könnten.

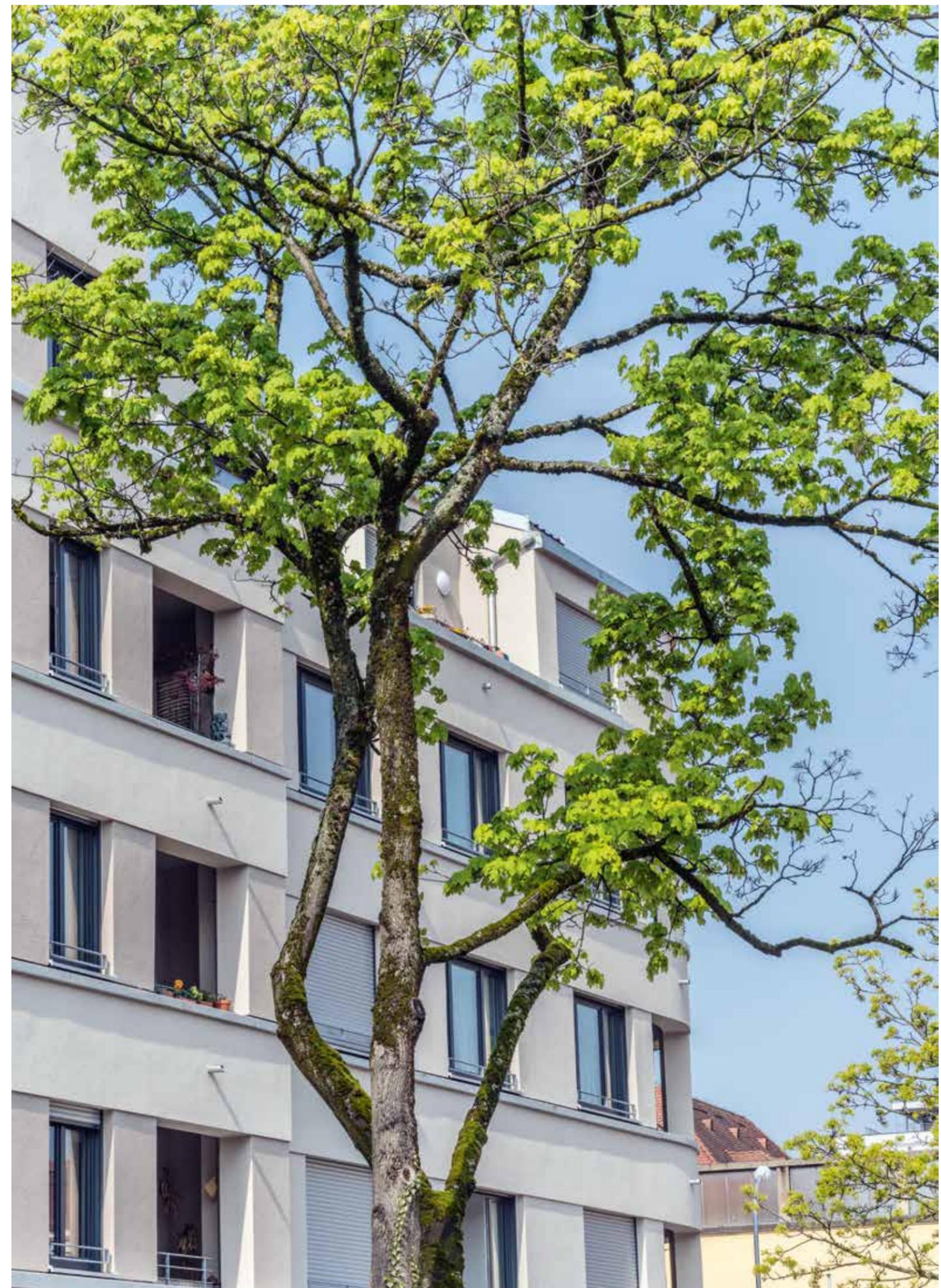
Freiburg, den 15.03.2019

### Der Vorstand

Marc Ullrich

Jörg Straub

Gerhard Kiechle



## F) Ausblick

Im Einzugsgebiet der Genossenschaft, den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen sowie der kreisfreien Großstadt Freiburg im Breisgau wird das Thema Wohnen auch künftig die gesellschaftliche Diskussion prägen.

Bundesweit zählt Freiburg im Breisgau zu den attraktivsten und nachgefragtesten Städten. Mit einem Durchschnittsalter von 40,4 Jahren ist Freiburg im Breisgau mit seinen 229.636 Einwohnern – nach der Stadt Heidelberg mit einem durchschnittlichen Alter von 40,2 Jahren – die zweitjüngste Stadt in Baden-Württemberg. Die Nähe zu Frankreich, der Schweiz und dem Nationalpark Schwarzwald macht die Region nicht nur als Wohnstandort hochattraktiv, vielmehr zählt die Region zu einer der wirtschaftsstärksten im gesamten Bundesgebiet. Beide Faktoren sorgen dafür, dass das knappe Gut „Wohnen“ weiter stark an Bedeutung gewinnen wird.

Für Entlastung auf dem Wohnungsmarkt kann nur der Neubau von Wohnungen, insbesondere bezahlbarer Mietwohnungen, sorgen. Hier liefert der positiv entschiedene Bürgerentscheid für den neuen Freiburger Stadtteil Dietenbach Potenziale. Ebenso für Entlastung wird die Neubaufäche Kleineschholz im Freiburger Stadtteil Stühlinger sorgen. Die Bauverein Breisgau eG wird sich dafür einsetzen, genossenschaftliches Wohnen zu platzieren, und sich nachhaltig an der Stadtentwicklung beteiligen. Da die Flächen Dietenbach und Kleineschholz jedoch erst mittel- bis langfristig bebaut werden können, wird die Bedeutung der Umlandgemeinden stark zunehmen. Satzungsgemäß

ist die Bauverein Breisgau eG in den Landkreisen Breisgau-Hochschwarzwald und Emmendingen präsent und traditionell die Wohnungsbaugenossenschaft der Kommunen im gesamten Breisgau. Zur Stärkung der Wohnraumversorgung in den Landkreisen sehen die strategischen Planungen der Genossenschaft starke Aktivitäten und hohe Investitionsprogramme vor.

Der Flächennutzungsplan 2040 mit integriertem Landschaftsplan wird derzeit neu aufgestellt. Kernaufgabe ist es dabei, die Frage nach dem Wohnen der Zukunft zu erörtern. Zum Schutz eines intakten und ausgeglichenen Wohnungsmarktes muss von den Beteiligten das genossenschaftliche Wohnen klar als Zielgröße definiert werden.

Das Leistungsportfolio von Genossenschaften bietet seit über hundert Jahren deutliche Mehrwerte rund um das Thema Wohnen. Lebenslange Wohnrechte bedeuten für die Bewohner ein Maximum an Sicherheit. Der sozialen Verpflichtung gegenüber der Region und der Bürgergesellschaft kommt die Bauverein Breisgau eG mit starkem Engagement im sozialen Management nach. Die innovative Neugründung der Bauverein Breisgau Stiftung untermauert die gemeinnützige Orientierung der Solidargemeinschaft.

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  
Telefax 0761. 5 10 44-90  
info@bauverein-breisgau.de  
www.bauverein-breisgau.de

### Gestaltung

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

### Fotografie

Miguel Babo, Jürgen Brandel,  
Michael Spiegelhalter

### Druck

Hofmann Druck, Emmendinger  
Buch- und Offsetdruckerei



